



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

DEUXIÈME SECTION

AFFAIRE ANAT ET AUTRES c. TURQUIE

(Requête n° 37899/04)

ARRÊT

STRASBOURG

26 avril 2011

DÉFINITIF

28/11/2011

*Cet arrêt est devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 c) de la Convention.
Il peut subir des retouches de forme.*

En l'affaire Anat et autres c. Turquie,

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant en une chambre composée de :

Françoise Tulkens, *présidente*,

Danutė Jočienė,

Dragoljub Popović,

Giorgio Malinverni,

Işıl Karakaş,

Guido Raimondi,

Paulo Sergio Pinto de Albuquerque, *juges*,

et de Stanley Naismith, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 5 avril 2011,

Rend l'arrêt que voici, adopté à cette date :

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 37899/04) dirigée contre la République de Turquie et dont cinq ressortissants de cet Etat, MM. Mehmet Anat, Mustafa Anat et Ali Anat ainsi que M^{mes} Bedia Anat et Bediz Anat (« les requérants »), ont saisi la Cour le 25 juin 2004 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés par M^e V. Uçum, avocat à Istanbul. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent.

3. Le 23 octobre 2008, la présidente de la deuxième section a décidé de communiquer les griefs tirés de l'article 6 de la Convention (le requérant Mehmet Anat seulement) et de l'article 1 du Protocole n° 1 (tous les requérants) au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 1 de la Convention, il a en outre été décidé que la chambre se prononcerait en même temps sur la recevabilité et le fond de l'affaire.

EN FAIT**I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE**

4. Les requérants sont nés respectivement en 1924, 1954, 1950, 1961 et 1960 et résident à Istanbul.

5. A l'époque des faits, les terrains objets de la présente requête faisaient partie de la parcelle n° 54 située dans le quartier d'Eyüp (Istanbul). Cette parcelle obtenue à partir de la division de la parcelle n° 40 était inscrite au

nom de la mairie métropolitaine d'Istanbul (« la ville d'Istanbul ») sur le registre foncier.

A. Procédures devant les juridictions civiles

1) Le requérant Mehmet Anat

6. Le 10 octobre 1988, le requérant assigna la ville d'Istanbul devant le tribunal de grande instance d'Eyüp (ci-après « le tribunal ») en vue d'obtenir la propriété de 400 m² de la parcelle n° 54. Il affirma habiter depuis plus de trente ans dans une maison-taudis (*gecekondu*) qu'il avait construite sur ce terrain et précisa avoir planté trois cents arbres fruitiers.

7. Le 10 avril 1991, la mairie d'Eyüp délivra au requérant un certificat d'affectation de titre de propriété (*Tapu tahsis belgesi*, ci-après « le certificat ») sur le fondement de la loi n° 2981, concernant 400 m² de terrain. Les autres requérants se virent aussi délivrer un certificat.

8. Le 30 mai 1997, le tribunal fit droit à la demande du requérant et 400 m² de la parcelle n° 54 furent inscrits au nom du requérant sur le registre foncier.

9. Le 11 septembre 1997 fut adopté un plan d'urbanisme correctif (*Islah İmar Planı*¹). Toutefois, la ville d'Istanbul refusa de valider ce plan parce qu'il n'était pas conforme au plan d'urbanisme général du 3 août 1988.

10. Le 22 décembre 1997, la Cour de cassation confirma le jugement de première instance.

11. Le 1^{er} avril 1998, la Cour de cassation révisa son arrêt du 22 décembre et cassa le jugement de première instance au motif que le certificat n'était pas un titre de propriété mais seulement un titre de possession. Elle expliqua que ce titre conférait à son titulaire uniquement un droit personnel et non un droit réel. Elle rappela que le requérant ne pouvait obtenir l'inscription du terrain litigieux à son nom sur le registre foncier sur le fondement de ce document qu'après l'adoption d'un plan d'urbanisme correctif et la constitution d'une parcelle individuelle concernant le terrain en question. Or tel n'était pas le cas. Elle ajouta que le requérant ne pouvait pas se voir attribuer une quote-part de la parcelle n° 40, au risque de se retrouver copropriétaire avec la ville d'Istanbul.

12. Le 19 juin 1998, le tribunal se conforma à l'arrêt du 1^{er} avril 1998 et rejeta la demande du requérant visant à obtenir la propriété du terrain occupé par lui.

13. Le 2 novembre 1998, la Cour de cassation confirma ce jugement.

14. Le 19 février 1999, elle révisa son arrêt du 2 novembre 1998. Elle releva que le requérant avait affirmé avec insistance dans sa demande de

1. Il s'agit d'un plan d'urbanisme prévu par la loi n° 2981 et qui doit adapter le plan d'urbanisme existant en tenant compte autant que faire ce peut de la situation de fait. Son adoption est nécessaire pour la mise en application des dispositions de la loi n° 2981.

révision d'arrêt qu'un plan d'urbanisme correctif avait été adopté et produit des titres de propriétés délivrés à ses voisins. Elle infirma par conséquent le jugement du 19 juin 1998 et renvoya l'affaire devant le tribunal aux fins d'une nouvelle expertise sur la question.

15. Le 27 avril 1999, le tribunal persista dans son jugement du 19 juin 1998 rejetant la demande.

S'agissant d'abord de la décision produite par le requérant à l'appui de sa demande de révision d'arrêt, le tribunal releva que celle-ci avait été cassée par la haute juridiction et que la demande en question avait été définitivement rejetée.

Il releva ensuite que le requérant n'avait pas soumis de documents autres que ceux présentés dans le cadre de la demande de révision de l'arrêt et que les motifs invoqués par lui étaient les mêmes que ceux déjà soulevés lors des précédents pourvois. Le tribunal nota qu'il s'était conformé à l'arrêt de la Cour de cassation du 2 novembre 1998 et que le requérant n'avait pas produit de documents nouveaux, et considéra en conséquence qu'il y avait un droit procédural acquis au profit de l'arrêt de cassation du 2 novembre 1998.

16. Le 13 octobre 1999, l'assemblée des chambres civiles de la Cour de cassation cassa le jugement du 27 avril 1999 au motif qu'il n'y avait pas de droit procédural acquis dans la présente affaire.

17. Le 18 février 2000, la ville d'Istanbul adopta un nouveau plan d'urbanisme général. Selon ce plan, la parcelle n° 54 figurait dans la zone de lutte contre les taudis (*gecekondu önleme bölgesi*). En conséquence, un plan d'urbanisme correctif détaillé de lutte contre les taudis fut adopté le 28 décembre 2001, conformément au plan d'urbanisme général. Selon ce plan, les terrains litigieux furent affectés à la construction de logements sociaux destinés à l'accession à la propriété.

18. Par décision de la ville d'Istanbul du 26 février 2001 approuvée par le conseil municipal le 1^{er} mars 2001, il fut décidé d'annuler les certificats délivrés aux requérants, d'évacuer leur taudis et de leur attribuer à chacun un logement social pour un prix de 19 500 livres turques (« TRY »). Elle décida en outre de leur allouer les sommes suivantes correspondant au prix des décombres des maisons démolies :

- Mehmet Anat : 9 389 TRY pour un taudis de 110 m²
- Mustafa Anat : 3 841 TRY pour un taudis de 45 m²
- Ali Anat : 3 841 TRY pour un taudis de 45 m²
- Bedia Anat : 4 267 TRY pour un taudis de 50 m²
- Beniz Anat : 8 535 TRY pour un taudis de 100 m²

19. Le 28 décembre 2001, le tribunal se conforma à l'arrêt de l'assemblée des chambres civiles et annula le titre de propriété de la ville d'Istanbul au profit du requérant. Pour cela, il se fonda sur le rapport d'expertise du 25 septembre 2001 selon lequel le terrain litigieux était concerné par le plan d'urbanisme détaillé correctif du 8 mai 1999 produit

par le requérant et figurait sur une zone destinée à la construction d'habitations. L'expertise avait relevé en outre que trois parcelles obtenues à partir de la division de la parcelle n° 40 avaient obtenu un titre de propriété.

20. Le 30 avril 2002, la Cour de cassation cassa le jugement du 28 décembre 2001 au motif qu'une parcelle individuelle n'avait pas été constituée conformément au plan d'urbanisme correctif concernant le terrain objet de l'affaire. Elle rappela que la seule délivrance d'un certificat ne permettait pas l'inscription du terrain au nom de son titulaire sur le registre foncier. Le document en question pouvait rendre possible cette inscription uniquement après la réalisation des travaux d'urbanisme de correction et la constitution de parcelles individuelles.

Elle releva en outre que selon le plan d'urbanisme général du 18 février 2000 le terrain litigieux se trouvait sur une zone de lutte contre les taudis et qu'en conséquence, la ville d'Istanbul avait décidé d'annuler le certificat et d'attribuer au requérant un logement social.

21. Le 24 décembre 2002, le tribunal se conforma à cet arrêt et débouta le requérant de sa demande au motif que des parcelles individuelles n'avaient pas été constituées conformément au plan d'urbanisme correctif.

22. Le 13 mai 2003, la Cour de cassation confirma ce jugement et le 10 octobre 2003, elle rejeta le recours en révision de l'arrêt. La décision interne définitive fut notifiée à l'avocat du requérant au greffe du tribunal le 7 janvier 2004.

2) Les autres requérants

23. Le 22 mai 2001, les autres requérants saisirent le tribunal de grande instance d'une demande visant à obtenir l'inscription des terrains occupés en leur nom sur le registre foncier.

24. Le 22 octobre 2002, le tribunal rejeta leur demande pour les mêmes motifs que le requérant Mehmet Anat.

25. Par un arrêt du 13 mai 2003, notifié à l'avocat des requérants le 7 janvier 2004, la Cour de cassation confirma le jugement attaqué en toutes ses dispositions.

B. Procédure devant les juridictions administratives

1) Procédure relative à l'annulation de la décision du 26 février 1991 relative à l'éviction des requérants de leurs maisons et à la démolition de celles-ci

26. Le 4 mai 2001, les requérants saisirent le tribunal administratif d'une demande en annulation de la décision relative à leur éviction de leurs maisons et à la démolition de celles-ci.

27. Les 28 février et 10 avril 2002, le tribunal débouta les intéressés de leur demande ; il nota que la ville d'Istanbul avait décidé d'évacuer les

maisons conformément au plan d'urbanisme et payé aux intéressés la valeur des décombres et leur avait affecté un logement social.

28. Ces jugements furent confirmés par le Conseil d'Etat le 15 décembre 2003 et le 24 février 2004.

2) Procédure relative à l'annulation du plan d'urbanisme du 28 décembre 2001 (paragraphe 17 ci-dessus)

29. Le 31 octobre 2002, le tribunal administratif rejeta le recours des requérants visant à obtenir l'annulation du plan d'urbanisme du 28 décembre 2001 pour défaut d'intérêt à agir. Le 13 octobre 2004, le Conseil d'Etat confirma ce jugement.

3) Procédures relatives à l'annulation des passations de marchés publics

30. A différentes dates, les requérants saisirent le tribunal administratif d'une demande en annulation des passations de marchés publics relatifs à la construction des logements sociaux sur les terrains litigieux.

31. Le 30 décembre 2002, le tribunal administratif rejeta ces demandes pour défaut de qualité à agir des intéressés.

32. Le 5 avril 2005, le Conseil d'Etat cassa ce jugement ; il releva qu'à la date de la saisine du tribunal administratif, les requérants disposaient d'un intérêt à demander l'annulation de la passation des marchés publics. Le tribunal administratif devait donc statuer sur le fond des affaires.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

33. La loi n° 2981 du 24 février 1984 (entrée en vigueur le 8 mars 1984) relative aux constructions non conformes à la législation en matière de bidonvilles et d'aménagement urbain prévoyait des mesures à prendre pour la conservation, la régularisation, la réhabilitation et la destruction des bâtiments irréguliers érigés jusqu'alors.

34. L'article 10 de cette loi est ainsi libellé en sa partie pertinente :

« Le certificat d'affectation de titre de propriété constitue le fondement du titre de propriété à délivrer au titulaire du droit après l'adoption d'un plan d'urbanisme correctif (...) »

35. Selon la jurisprudence bien établie de la Cour de cassation, le certificat d'affectation d'un titre de propriété n'est pas un titre de propriété mais un titre de possession. Le certificat ne permet pas en soi l'inscription du bien litigieux au nom de son titulaire sur le registre foncier. Pour que le terrain en question puisse être inscrit au nom du titulaire du certificat, il faut qu'un plan d'urbanisme correctif ait été adopté et que le terrain en question ait été constitué en une parcelle individuelle sur ce plan (en ce sens, voir plusieurs arrêts de la 14^e chambre civile de la Cour de cassation ; arrêt du 30 novembre 1999 (E. 1999/8088 – K. 1999/8570), arrêt du 13 décembre

2001 (E. 2001/8291 – K. 2001/8770), arrêt du 30 avril 2002 (E. 2002/1791 – K. 2002/3357) et arrêt du 3 novembre 2003 (E. 2003/5180 – K. 2003/7689)).

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 DE LA CONVENTION

36. Les requérants allèguent que la durée des procédures devant le tribunal de grande instance a méconnu le principe du « délai raisonnable » tel que prévu par l'article 6 § 1 de la Convention, ainsi libellé :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) dans un délai raisonnable, par un tribunal (...), qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

37. Le Gouvernement s'oppose à cette thèse.

38. S'agissant d'abord des requérants Mustafa, Ali, Bedia et Bediz, la période à considérer a duré environ deux ans, pour deux instances. Eu égard aux éléments du dossier et à la lumière des critères consacrés par sa jurisprudence, la Cour estime que ce délai peut passer pour être raisonnable au sens de l'article 6 de la Convention. Il s'ensuit que ce grief est manifestement mal fondé pour autant qu'il concerne ces requérants et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

39. En ce qui concerne le requérant Mehmet Anat, la période à considérer a débuté le 10 octobre 1988 (paragraphe 6 ci-dessus) et s'est terminée le 10 octobre 2003 (paragraphe 22 ci-dessus). Elle a donc duré quinze ans, pour deux degrés de juridictions.

40. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle relève en outre qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité.

41. Le requérant fait observer que pendant les quinze années de procédure, les juridictions nationales ont rendu des décisions différentes à plusieurs reprises, de manière à affecter sa confiance à la justice.

42. La Cour rappelle que le caractère raisonnable de la durée d'une procédure s'apprécie suivant les circonstances de la cause et eu égard aux critères consacrés par sa jurisprudence, en particulier la complexité de l'affaire, le comportement des requérants et celui des autorités compétentes ainsi que l'enjeu du litige pour les intéressés (voir, parmi beaucoup d'autres, *Frydlender c. France* [GC], n° 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII).

43. La Cour a traité à maintes reprises d'affaires soulevant des questions semblables à celle du cas d'espèce et a constaté la violation de l'article 6 § 1

de la Convention (voir *Frydlender* précité). Après avoir examiné tous les éléments qui lui ont été soumis, elle considère que le Gouvernement n'a exposé aucun fait ni argument pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent. Compte tenu de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime qu'en l'espèce la durée de la procédure litigieuse est excessive et ne répond pas à l'exigence du « délai raisonnable ».

44. Partant, il y a eu violation de l'article 6 § 1 dans le chef du requérant Mehmet Anat.

II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

45. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, les requérants se plaignent d'une atteinte à leur droit au respect de leurs biens. A cet égard, ils font observer que leurs maisons ont été démolies, les arbres abattus et qu'ils ont été expropriés de fait de leurs terrains. Ils font remarquer qu'ils avaient la possession de ces terrains depuis quarante-cinq ans pour le requérant Mehmet Anat et trente-trois ans pour les autres, qu'ils étaient titulaires d'un certificat d'affectation de titre de propriété et qu'ils se sont acquittés de la valeur du terrain ainsi que des taxes y afférentes. Enfin, ils soutiennent que plusieurs personnes titulaires de certificat se sont vu délivrer un titre de propriété et qu'ils ont été ainsi victimes d'une discrimination par rapport à ceux-ci.

46. Le Gouvernement soutient que les requérants n'ont pas épuisé les voies de recours internes. Il fait observer que l'action introduite par les intéressés visait seulement à obtenir l'inscription du bien à leur nom et que les intéressés n'ont présenté aucune demande d'indemnisation. Sur le fond, il fait remarquer que le certificat dont les requérants étaient titulaires n'était pas un titre de propriété. S'il est vrai qu'un titre de propriété pouvait être accordé sur le fondement de ce certificat, c'est seulement sous certaines conditions, lesquelles ne se trouvaient pas réunies dans la présente affaire. Il ajoute que les requérants ne pouvaient pas devenir propriétaires par le jeu de la prescription acquisitive dans la mesure où les terrains appartenaient à la municipalité. Il souligne que les requérants n'ont jamais disposé d'un titre de propriété valide en droit interne et qu'ils ne pouvaient pas obtenir une décision favorable devant les juridictions nationales. Ils ne peuvent donc pas prétendre à l'existence d'un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. A titre subsidiaire, il soutient que l'ingérence poursuivait un but légitime d'intérêt général dans la mesure où leur terrain était situé dans la zone de lutte contre les taudis selon le plan d'urbanisme.

47. Dans leurs observations sur la recevabilité et le fond de l'affaire, les requérants précisent que la procédure objet de la présente requête est celle relative à l'annulation du titre de la propriété de la ville et l'inscription des biens à leur nom sur le registre foncier.

Ils expliquent que la municipalité leur a délivré le certificat d'affectation de titre de propriété en contrepartie du paiement de la valeur des terrains et qu'elle a fait naître chez eux la conviction qu'ils avaient acquis le droit de propriété. D'après eux, le certificat donne à son titulaire le droit de demander la constitution d'un droit réel. Ils ajoutent qu'en délivrant des titres de propriété à leurs voisins qui se trouvaient dans la même situation qu'eux, les autorités ont enfreint le principe d'égalité. Ils précisent qu'ils se sont acquittés des taxes et qu'ils ont joui de leurs biens sans avertissement ni entrave jusqu'à la date de leur démolition. Vu la durée de la possession, ils affirment avoir acquis un droit de propriété et pouvoir bénéficier par conséquent de l'article 1 du Protocole n° 1.

Quant à la justification de l'ingérence, ils soutiennent que celle-ci ne répond pas à un besoin d'utilité publique ; selon eux, les autorités ont agi de la sorte pour des considérations purement spéculatives dans la mesure où elles visaient à réaliser des bénéfices importants par la vente des logements sociaux. Ils ajoutent que les autorités ne peuvent valablement se justifier par le fait que leurs terrains figurent sur une zone de lutte contre les taudis dans la mesure où les certificats leur ont été délivrés justement dans le cadre de la loi de lutte contre les taudis.

Les requérants se plaignent enfin de n'avoir pas été indemnisés pour les arbres abattus.

48. La Cour n'estime pas nécessaire d'examiner l'exception soulevée par le Gouvernement, dans la mesure où les griefs des requérants sont irrecevables pour les motifs exposés ci-après.

49. L'examen de la Cour se limitera à l'impossibilité pour les intéressés d'obtenir l'inscription de leur droit de propriété sur le registre foncier, tant pour le terrain que pour l'habitation.

50. La Cour observe que nul ne conteste l'appartenance à la ville d'Istanbul des terrains sur lesquels étaient édifiées les maisons des requérants ni le fait que ces constructions avaient été érigées en violation de la réglementation en matière d'urbanisme. Elle note toutefois que les parties ont des vues divergentes quant à la question de savoir si les requérants étaient ou non titulaires d'un bien susceptible d'être protégé par l'article 1 du Protocole n° 1. Leur différend porte sur la valeur juridique du certificat d'affectation de titre de propriété. Selon les requérants, ils auraient dû se voir délivrer un titre de propriété sur le fondement de ce certificat. D'après le Gouvernement, les conditions relatives à l'attribution d'un titre de propriété sur le fondement de ce certificat n'étaient pas réunies. Par conséquent, la Cour est appelée à déterminer si la situation juridique dans laquelle se sont trouvés les requérants était de nature à relever du champ d'application de l'article 1 du Protocole n° 1.

51. La Cour rappelle que la notion de « bien » évoquée à la première partie de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui ne se limite pas à la propriété de biens corporels et qui est indépendante des

qualifications formelles du droit interne : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits patrimoniaux » et donc des « biens » aux fins de cette disposition. Dans chaque affaire, il importe d'examiner si les circonstances, considérées dans leur ensemble, ont rendu le requérant titulaire d'un intérêt substantiel protégé par l'article 1 du Protocole n° 1 (*Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 54, CEDH 1999-II ; *Öneryıldız c. Turquie* [GC], n° 48939/99, § 124, CEDH 2004-XII et *Hamer c. Belgique*, n° 21861/03, § 75, CEDH 2007-XIII (extraits)).

52. Par ailleurs, la notion de « biens » ne se limite pas aux « biens actuels » et peut également recouvrir des valeurs patrimoniales, y compris des créances, en vertu desquelles le requérant peut prétendre avoir au moins une espérance légitime et raisonnable d'obtenir la jouissance effective d'un droit de propriété (*Prince Hans-Adam II de Liechtenstein c. Allemagne* [GC], n° 42527/98, § 83, CEDH 2001-VIII). L'espérance légitime de pouvoir continuer à jouir du bien doit reposer sur une « base suffisante en droit interne » (*Kopecky c. Slovaquie*, n° 44912/98, § 52, CEDH 2004-IX et plus récemment *Depalle c. France* [GC], n° 34044/02, §§ 62-63, CEDH 2010-...).

53. En ce qui concerne d'abord les terrains, la Cour note que les requérants ne pouvaient pas espérer acquérir un droit de propriété par le jeu de la prescription acquisitive dans la mesure où ces terrains appartenaient au domaine public. Les requérants ne sauraient donc faire valoir sur ce point la longue période d'occupation jusqu'à leur éviction. Pour ce qui est du certificat délivré aux requérants, la Cour note que l'accès à la propriété sur le fondement de ce document est soumis à des conditions ; il s'agissait donc d'un droit conditionnel. A cet égard, elle observe que la question de savoir si les intéressés avaient rempli les conditions requises pour se voir attribuer un titre de propriété sur le fondement de leur certificat a été examinée par les juridictions internes ; celles-ci ont répondu par la négative au motif que des parcelles individuelles n'avaient pas été constituées conformément au plan d'urbanisme correctif.

54. La Cour rappelle qu'il ne lui appartient pas d'apprécier elle-même les éléments ayant conduit une juridiction à adopter telle décision plutôt que telle autre car, ce faisant, elle s'érigerait en juge de quatrième instance (*Kemmache c. France* (n° 3), 24 novembre 1994, § 44, série A no 296-C). Elle observe par ailleurs que rien dans le dossier ne permet de déceler un quelconque élément d'arbitraire dans le déroulement de la procédure, laquelle a respecté le principe du contradictoire et au cours de laquelle les requérants ont pu présenter leurs arguments pour la défense de leurs intérêts.

55. Ainsi qu'il ressort de l'examen du droit interne (paragraphe 33-35 ci-dessus), le certificat d'affectation de titre de propriété n'est pas un titre de propriété ; il atteste uniquement la possession de son titulaire sur le terrain en question. La délivrance de ce certificat n'équivaut pas à une reconnaissance au profit de son titulaire d'un droit de propriété et n'engage

pas les autorités à délivrer un titre de propriété. En effet, l'article 10 de la loi n° 2981 indique que ce certificat constitue le fondement du titre de propriété à délivrer après la réalisation du plan d'urbanisme correctif. Selon la jurisprudence bien établie de la Cour de cassation, le terrain concerné par le certificat doit faire l'objet d'une parcelle individuelle conformément au plan d'urbanisme correctif. Or ainsi qu'il ressort des décisions de justice, des parcelles individuelles n'avaient pas été constituées concernant les terrains occupés par les requérants. Par la suite, les certificats des requérants ayant été annulés, ils ne pouvaient plus prétendre à un titre de propriété sur le fondement de ce document.

56. A la lumière de ces considérations, la Cour ne saurait conclure que l'espoir des requérants de se voir céder les terrains sur la seule base du certificat constituait une forme de créance suffisamment établie pour être exigible. Les requérants ne peuvent donc pas se prévaloir de l'existence de « biens » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 en ce qui concerne les terrains. Il s'ensuit que cette partie de la requête est incompatible *ratione materiae* avec les dispositions de la Convention au sens de l'article 35 § 3 et doit être rejetée en application de l'article 35 § 4.

57. Cela étant, une autre considération s'impose pour ce qui est des habitations des requérants. En effet, indépendamment de la non-réalisation des conditions relatives à l'octroi d'un titre de propriété sur le fondement du certificat, une construction irrégulière sur le domaine public peut constituer un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 dans certains cas de figure (voir en ce sens, *Öneryıldız* précité, §§ 127-129 et *Hamer* précité, § 76).

58. La Cour observe que selon les affirmations des requérants, non contestées par le Gouvernement, les constructions litigieuses ont existé pendant plus de trente à quarante ans avant leur démolition. Alors même que les autorités étaient informées de cette situation et pouvaient procéder à tout moment à la destruction de ces habitations – étant donné qu'elles avaient été érigées en violation de la réglementation turque en matière d'urbanisme – elles ne semblent pas avoir entrepris ni envisagé la prise d'une quelconque mesure de cet ordre à l'encontre des intéressés. Elles ont laissé les requérants et leurs proches vivre dans leur maison en toute tranquillité dans l'environnement social et familial qu'ils avaient créé pendant une très longue période. Or, le constat des manquements à la législation urbanistique relève incontestablement de la responsabilité des autorités, de même que l'affectation des moyens qui sont nécessaires pour ce faire. De surcroît, le Gouvernement n'a pas contesté l'affirmation des requérants selon laquelle ils se sont acquittés des taxes afférentes à ces biens et qu'ils avaient été admis au bénéfice des services publics payants.

59. Il faut donc considérer que les autorités ont toléré la situation dans laquelle se trouvaient les requérants pendant plusieurs décennies. Aussi la Cour considère qu'après l'écoulement d'une telle période de jouissance et de tolérance, l'intérêt patrimonial des requérants à jouir de leur maison était

suffisamment important et reconnu pour constituer un intérêt substantiel et donc un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Cette disposition est donc applicable quant à ce volet du grief.

60. La Cour rappelle que les maisons des requérants ont été démolies par les autorités, ce qui s'analyse incontestablement en une ingérence dans leur droit au respect de leurs biens. Cette ingérence était prévue par la loi (loi sur l'urbanisme et la loi n° 2981) et elle avait pour but de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général puisqu'il s'agissait de remettre la situation en conformité avec le plan d'urbanisme prévoyant la construction de logements sociaux (*Saliba c. Malte*, n° 4251/02, § 35, 8 novembre 2005 et *Hamer* précité, § 77). Reste donc la question de la proportionnalité de cette ingérence. A cet égard, il faut rechercher si un juste équilibre a été maintenu entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. La recherche de pareil équilibre se reflète dans la structure de l'article 1^{er} tout entier, donc aussi dans le second alinéa ; il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé (*Chassagnou et autres c. France*, 29 avril 1999 [GC], n°s 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999-III). Cet équilibre est rompu si la personne concernée a eu à subir une charge spéciale et exorbitante.

La Cour a par ailleurs souvent rappelé que les politiques d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement, où l'intérêt général de la communauté occupe une place prééminente, laissent à l'Etat une marge d'appréciation plus grande que lorsque sont en jeu des droits exclusivement civils (*Depalle* précité, § 84).

61. Dans la présente affaire, il convient d'abord de relever que les maisons litigieuses avaient été érigées en violation des règles d'aménagement du territoire et qu'elles n'avaient pas été régularisées avant la date de leur démolition. Ceci étant, malgré ce fait, les requérants ont été indemnisés à la hauteur de la valeur des décombres. Il ne ressort pas du dossier qu'ils aient contesté le montant qui leur a été versé à ce titre et qu'ils aient demandé une indemnisation pour les arbres abattus.

La Cour observe ensuite que les intéressés se sont vu affecter un logement social neuf dans des conditions très favorables ; les logements leur ont été vendus à un prix de 19 500 TRY (environ 8 900 euros), dont le quart ou le cinquième du prix a été payé au comptant et le reste en soixante échéances de très faibles montants. La partie payée au comptant était compensée en partie voire totalement pour certains requérants par le montant versé pour les décombres. Pour deux requérants, la somme payée pour les décombres correspondait à la moitié de la valeur de l'appartement.

62. Au vu des considérations ci-dessus, la Cour estime que les requérants n'ont pas supporté une charge spéciale et exorbitante en raison de la démolition de leur maison. Il n'y a donc pas eu rupture de l'équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux des requérants.

63. Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

III. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

64. Les requérants se plaignent enfin de la violation des articles 3, 8, 13 et 14 de la Convention.

65. La Cour a examiné ces griefs tels qu'ils ont été présentés par les requérants. Compte tenu de l'ensemble des éléments en sa possession, elle n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ; ces griefs sont donc manifestement mal fondés et doivent être rejetés en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

IV. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

66. Aux termes de l'article 41 de la Convention,

« Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. »

A. Dommage

67. Le requérant Mehmet Anat réclame 400 000 euros (EUR) au titre du préjudice matériel et moral qu'il aurait subi.

68. Le Gouvernement conteste ce montant.

69. La Cour n'aperçoit pas de lien de causalité entre la violation constatée et le dommage matériel allégué et rejette cette demande. En revanche, statuant en équité, elle considère qu'il y a lieu d'octroyer à ce requérant 12 000 EUR au titre du préjudice moral.

B. Frais et dépens

70. Le requérant Mehmet Anat demande également 54 500 EUR pour les frais et dépens engagés devant les juridictions internes et la Cour. A l'appui de sa demande, il fournit des quittances relatives aux frais de justice et de traduction ainsi que le barème d'honoraires du barreau d'Istanbul.

71. Le Gouvernement conteste cette somme.

72. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux.

Compte tenu des documents en sa possession et de sa jurisprudence, la Cour estime raisonnable la somme de 1 000 EUR tous frais confondus et l'accorde au requérant.

C. Intérêts moratoires

73. La Cour juge approprié de calquer le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare* la requête recevable quant au grief tiré de la durée de la procédure (pour le requérant Mehmet Anat seulement) et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 de la Convention dans le chef du requérant Mehmet Anat ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser au requérant Mehmet Anat, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 12 000 EUR (douze mille euros) pour dommage moral, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, et 1 000 EUR (mille euros) pour frais et dépens, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par le requérant, sommes à convertir en livres turques au taux applicable à la date du règlement ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 26 avril 2011, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier

Françoise Tulkens
Présidente