



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

DEUXIÈME SECTION

AFFAIRE AĞNİDİS c. TURQUIE

(Requête n° 21668/02)

ARRÊT
(Satisfaction équitable)

STRASBOURG

24 mai 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 Ağnidis c. Turquie,

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

Françoise Tulkens, *présidente*,

Danutė Jočienė,

Dragoljub Popović,

Giorgio Malinverni,

Işıl Karakaş,

Guido Raimondi,

Paulo Pinto de Albuquerque, *juges*,

et de Stanley Naismith, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 3 mai 2011,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 21668/02) dirigée contre la République de Turquie et dont deux ressortissantes de cet Etat, M^{mes} Ekaterina Ağnidis et Evridiki Ağnidis (« les requérantes »), ont saisi la Cour le 27 février 2002 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Par un arrêt du 23 février 2010 (« l'arrêt au principal »), la Cour a jugé qu'il y avait eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à raison de l'annulation du certificat d'héritier des requérantes (*Ağnidis c. Turquie*, n° 21668/02, § 43, 23 février 2010).

3. En s'appuyant sur l'article 41 de la Convention, les requérantes réclamaient certaines sommes pour les préjudices qu'elles estimaient avoir subis ainsi que pour les frais et dépens.

4. La question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouvant pas en état, la Cour l'a réservée et a invité le Gouvernement et les requérantes à lui soumettre par écrit, dans un délai de trois mois à compter du jour où l'arrêt serait devenu définitif, leurs observations sur ladite question et, notamment, à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir (*ibidem*, § 52, et point 4 du dispositif).

5. Tant les requérantes que le Gouvernement ont déposé des observations. Aucun accord permettant d'aboutir à un règlement amiable n'a été trouvé.

EN DROIT

6. 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

7. Les requérantes allèguent avoir subi un dommage tant matériel que moral. Pour le préjudice matériel, elles réclamaient dans leurs observations du 14 juillet 2007 4 300 000 dollars américains (USD) (environ 3 118 600 euros (EUR) à la date de la demande). Pour justifier ce montant, elles se référaient à un rapport d'expertise établi par la société anonyme Apeks Real Estate Appraisal Center Inc. le 12 juin 2007. Ce rapport examine en détail les données concernant les sept biens immobiliers en question et présente la valeur des biens immobiliers à Burgazada dans le tableau récapitulatif reproduit ci-dessous :

Ilot et parcelle	Surface	Opinions sur la valeur de l'unité (USD/m ²)				Opinion de l'expert (USD/m ²)	
		Prix de l'unité d'une vente similaire	Prix de l'unité demandée dans une action contre la famille Ağnıdis	Prix de l'unité pour la taxe foncière [de 2006]	Prix de l'unité recueilli auprès des agences	Prix de l'unité	Valeur
53/2	1 484			555	640	674	1 000 000
71/3	329	900	1 740	793	700	1 064	350 000
71/4	338	900	1 740	793	590	888	300 000
71/5	351	900	1 740	793	763	855	300 000
69/1	3 725			793	-	107	400 000
74/2	2 315			793	380	367	850 000
Estimation totale des biens à Burgazada							3 200 000

En ajoutant au total la valeur, estimée à 1 100 000 USD, d'un septième terrain et de la maison de la famille Ağnıdis qui y est construite à Büyükkada (section 23, îlot 119, parcelle 6), l'expert parvient à l'estimation finale de 4 300 000 USD pour l'ensemble des biens immobiliers litigieux.

8. Le 11 août 2010, à la suite de l'arrêt de la Cour sur le fond, les requérantes ont versé au dossier des nouvelles demandes pour dommage matériel, réclamant 5 292 000 USD (environ 4 060 253 EUR à la date de la demande). Elles ont étayé leurs prétentions par un rapport d'expertise rédigé le 2 juillet 2010 par M. Erbil Töre, expert immobilier au sein de la société anonyme Apeks Real Estate Appraisal Center Inc. Dans ce rapport, qui

constitue une mise à jour du rapport de 2007, le montant réclamé est arrondi à 5 300 000 USD (environ 4 066 390 EUR). Se référant aux considérations exposées dans le rapport, les requérantes précisent que l'Etat procède tous les quatre ans à une réévaluation des propriétés immobilières par rapport à la situation sur le marché, en vue de fixer le montant des impôts et des autres charges dus par les propriétaires. Elles ajoutent que le rapport de 2007 prenait en compte les données de l'année 2006 et que le rapport de 2010 a été actualisé en fonction de la nouvelle évaluation officielle en la matière, intervenue en 2010.

A titre de comparaison, les requérantes versent également au dossier la demande d'indemnisation formée par le Trésor public auprès du tribunal de grande instance d'Adalar dans le cadre d'une procédure qu'il a initiée contre elles au motif qu'elles avaient vendu à des tiers trois autres terrains qui leur appartenaient. Selon la requête d'introduction de cette demande, le Trésor public demandait une indemnité de 3 milliards de livres turques (TRL) pour les trois terrains d'une superficie totale de 1 754 m². La requête d'introduction n'est pas datée, mais, d'après les requérantes, cette somme serait l'équivalent, à la date de l'introduction de l'action, de 3 millions d'USD. Dans leur lettre datée du 11 août 2010, elles affirment également que cette action est toujours pendante devant les juridictions internes.

Les requérantes demandent par ailleurs 195 000 USD (soit environ 150 000 EUR selon les intéressées) en remboursement des frais occasionnés par leur déménagement et leur installation en Grèce, qui seraient étroitement liés aux faits qui ont amené la Cour à constater une violation de l'article 1 du Protocole n° 1. N'ayant plus d'autre lieu d'habitation en Turquie et se trouvant en proie à l'attitude hostile des autorités à leur égard, elles auraient en effet été contraintes de partir en Grèce et de s'y installer dans un vieil appartement, propriété de la famille, qui aurait toutefois nécessité d'importants travaux pour un montant de 150 000 EUR.

Les requérantes réclament également 500 000 USD (environ 362 600 EUR) pour préjudice moral, indiquant notamment avoir été contraintes de quitter leur pays à la suite de la privation litigieuse. Elles font savoir qu'elles ont également été privées de leur domicile familial et que leur maison a été louée à un club sportif pour une durée de quarante-neuf ans.

9. Le Gouvernement estime ces prétentions excessives. Dans ses observations datées du 23 août 2010, il verse au dossier plusieurs éléments à prendre en considération dans l'évaluation des biens immobiliers litigieux. Il souligne que, à la suite du jugement de la Cour sur le fond, l'Administration nationale des biens immobiliers (*Milli Emlak Dairesi Başkanlığı*) a demandé au bureau du Trésor public de la préfecture d'Istanbul d'effectuer un certain nombre de recherches dans le cadre de l'estimation des biens litigieux. Il fait observer que les informations ont été obtenues auprès des municipalités et par le biais d'expertises effectuées sur

les lieux. Il précise que tous les biens immobiliers litigieux sont enregistrés au nom du Trésor public, qu'un seul des sept terrains (section 23, îlot 119, parcelle 6) est constructible, que deux des six terrains sont indiqués sur les registres fonciers comme faisant partie du domaine forestier public et que quatre sont classés espaces verts. D'après les informations recueillies, les valeurs officielles des biens immobiliers à prendre en considération pour la taxe foncière seraient les suivantes :

Section	Ilot	Parcelle	Surface (m ²)	Prix de l'unité pour la taxe foncière en 2010 (TRL/m ²)	Prix total
24	53	2	1 484,50	950	(1 484,50 m ² x 950 TRL) 1 410 275
30	69	1	3 725,50	1 720	(3 725,50 m ² x 1 720 TRL) 6 407 860
30	71	3	329,50	1 720	(329,50 m ² x 1 720 TRL) 566 740
30	71	4	338	1 720	(338 m ² x 1 720 TRL) 581 360
30	71	5	351	1 720	(351 m ² x 1 720 TRL) 603 720
30	74	2	2 315	1 720	(2 315 m ² x 1 720 TRL) 3 981 800
23	119	6	642	2 570	(642 m ² x 2 570 TRL) 1 649 940

A cela, il faudrait ajouter, pour la section 23, îlot 119, parcelle 6, 230 732 TRL pour la valeur de la construction ; la valeur de ce bien serait donc de 1 880 672 TRL. Dès lors, la valeur totale serait de 15 432 427 TRL (environ 8 041 910 EUR au 23 août 2010).

Par ailleurs, le Gouvernement verse au dossier la recherche faite par l'Administration nationale des biens immobiliers sur la valeur des biens vendus dans la région, dont les résultats se présentent comme suit :

Région	Ilot	Surface (m ²)	Part du Trésor public	Type de bien	Date de l'acquisition	Prix estimé (TRL/m ²)	Prix de la vente
Büyükada	81	76,50	50,76	Maison en bois avec jardin	24.06.2009	1 196,47	1 970,10
Büyükada	13 5	373	373	Maison en pierre avec jardin	27.05.2009	1 052,40	1 233,52
Heybeliada	48	72,50	72,50	Maison en bois	19.04.2010	1 420,09	2 248,28

En outre, le Gouvernement précise qu'une recherche a été faite auprès des agences immobilières dans la région d'Adalar. Trois d'entre elles n'auraient fait aucune estimation. Selon l'agence Remax, les valeurs au mètre carré pouvaient varier de 350 TRL à 1 000 TRL pour des terrains supposés constructibles. L'agence Turyap aurait évalué le mètre carré à 100-150 TRL, en prenant en considération la situation actuelle des biens litigieux. Selon le Gouvernement, il ressort des estimations des agences immobilières que la valeur du terrain construit (section 23, îlot 119, parcelle 6) varie entre 700 000 et 1 500 000 TRL.

Sur la base des informations et des estimations recueillies quant à la valeur des biens litigieux, le Gouvernement soumet l'estimation suivante :

Section	Ilot	Parcelle	Surface (m²)	Prix de l'unité pour la taxe foncière en 2010 (TRL/m²)	Prix total
24	53	2	1 484,50	750	(1 484,50 m² x 750 TRL) 1 113 375
30	69	1	3 725,50	350	(3 725,50 m² x 350 TRL) 1 303 925
30	71	3	329,50	1 000	(329,50 m² x 1 000 TRL) 329 500
30	71	4	338	1 000	(338 m² x 1 000 TRL) 338 000
30	71	5	351	1 000	(351 m² x 1 000 TRL) 351 000
30	74	2	2 315	500	(2 315 m² x 500 TRL) 1 157 500
23	119	6	642	-	1 250 000

Pour le septième terrain, le Gouvernement indique qu'il propose lui aussi, comme les agences immobilières, une estimation globale, qu'il fixe à 1 250 000 TRL.

En conclusion, le Gouvernement soutient que la valeur marchande des biens immobiliers litigieux est de 5 843 300 TRL (environ 3 044 971 EUR). Il souligne que l'absence de permis de construire n'a pas été prise en considération pour l'évaluation et que celle-ci a été faite à partir des prix les plus élevés indiqués par l'agence Remax.

10. Dans leurs observations du 21 septembre 2010, les requérantes ont rectifié leurs demandes quant au dommage matériel en se référant aux valeurs de l'unité pour la taxe foncière de l'année 2010, indiquées dans les observations du Gouvernement du 11 août 2010. Elles demandent cette fois 15 432 427 TRL (environ 8 041 910 EUR au 23 août 2010).

Elles demandent également 419 200 USD (environ 322 300 EUR) pour le manque à gagner découlant du blocage des propriétés litigieuses depuis

1994. Se référant à la jurisprudence de la Cour en la matière, elles soutiennent que le manque à gagner est partie intégrante du dommage matériel. En l'occurrence, leurs biens immobiliers auraient un emplacement exceptionnel et auraient pu être exploités de plusieurs façons dans le contexte du développement économique, considérable selon elles, du pays.

11. Dans ses observations complémentaires du 24 septembre 2010, le Gouvernement réitère ses observations précédentes. Il fait valoir que les requérantes ont demandé à la même société privée de procéder à une réévaluation des biens litigieux. Il rappelle que les prix de l'unité déclarés par les municipalités avaient déjà été pris en compte dans le rapport de 2007 et soutient que le nouveau rapport fait état d'une augmentation imaginaire. Il réitère que la valeur marchande des propriétés ne peut pas dépasser 5 843 300 TRL (environ 3 044 971 EUR), cette estimation ayant été faite sans tenir compte de l'absence de permis de construire sur les terrains litigieux et en appliquant les prix estimatifs les plus élevés.

12. La Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'Etat défendeur l'obligation de mettre un terme à la violation et d'en effacer les conséquences de manière à rétablir autant que faire se peut la situation antérieure à celle-ci (*Iatridis c. Grèce* (satisfaction équitable) [GC], n° 31107/96, § 32, CEDH 2000-XI). Elle rappelle de plus que les Etats contractants parties à une affaire sont en principe libres de choisir les moyens dont ils useront pour se conformer à un tel arrêt. Ce pouvoir d'appréciation quant aux modalités d'exécution d'un arrêt traduit la liberté de choix dont est assortie l'obligation primordiale imposée par la Convention aux Etats contractants : assurer le respect des droits et libertés garantis (article 1). Si la nature de la violation permet une *restitutio in integrum*, il incombe à l'Etat défendeur de la réaliser, la Cour n'ayant ni la compétence ni la possibilité pratique de l'accomplir elle-même. Si, en revanche, le droit national ne permet pas ou ne permet qu'imparfaitement d'effacer les conséquences de la violation, l'article 41 habilite la Cour à accorder, s'il y a lieu, à la partie lésée la satisfaction qui lui semble appropriée (*Brumărescu c. Roumanie* (satisfaction équitable) [GC], n° 28342/95, § 20, CEDH 2001-I).

13. Dans la présente affaire, la Cour rappelle avoir conclu que l'ingérence litigieuse ne satisfaisait pas à l'obligation de légalité (arrêt au principal, § 43). Dans ces circonstances, elle estime que la reconnaissance de la qualité d'héritières des requérantes en ce qui concerne les biens immeubles les placerait, autant que possible, dans une situation équivalente à celle où elles se trouveraient si les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues (*Nacaryan et Deryan c. Turquie* (satisfaction équitable), nos 19558/02 et 27904/02, § 16, 24 février 2009, et *Apostolidi et autres c. Turquie* (satisfaction équitable), n° 45628/99, § 14, 24 juin 2008). Toutefois, la Cour observe qu'il ne ressort pas du dossier que les requérantes demandent la *restitutio in integrum*, mais qu'elles réclament

un dédommagement sur la base de la valeur marchande des biens. La *restitutio in integrum* ne semble donc pas appropriée dans les circonstances de l'espèce.

14. La Cour décide donc que le Gouvernement devra verser aux requérantes une somme calculée sur la base de la valeur marchande des biens. A cet égard, elle relève qu'il existe des écarts importants entre les valeurs des biens immobiliers telles qu'elles ont été établies à différentes dates par les parties. Toutefois, à la lumière de tous les éléments produits par les parties, notamment des éléments produits par le Gouvernement dans ses observations du 23 août 2010, elle juge raisonnable d'accorder aux requérantes la somme de 4 000 000 EUR pour tous dommages confondus.

Quant à la demande des intéressées tendant au remboursement de frais liés à leur déménagement et à un manque à gagner, la Cour ne doute pas de leur réalité. Toutefois, eu égard au montant accordé pour tous dommages confondus et étant donné la nature spéculative de cette demande, elle la rejette.

B. Frais et dépens

15. Au titre des frais et dépens, les requérantes demandent le remboursement de 20 000 USD (environ 14 500 EUR) pour la procédure devant les tribunaux internes. En ce qui concerne la procédure devant la Cour, elles demandent 1 613 USD (environ 1 170 EUR) pour les frais d'expertise et 6 % de la somme qui leur sera allouée au titre des dommages matériel et moral pour les honoraires de leurs avocats. Elles produisent une facture pour le paiement des frais de l'expertise et une convention d'honoraires. Selon cette dernière, les représentants des intéressées ont perçu une avance de 10 000 EUR, qui sera déduite du règlement définitif.

16. Le Gouvernement considère que ces prétentions sont excessives.

17. La Cour rappelle que l'allocation de frais et dépens au titre de l'article 41 présuppose que se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux (*Iatridis* (satisfaction équitable), précité, § 54).

18. Compte tenu des circonstances de la cause, et statuant en équité comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour juge raisonnable d'allouer 11 000 EUR aux requérantes conjointement.

C. Intérêts moratoires

19. 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. *Dit*

a) que l'Etat défendeur doit verser aux requérantes conjointement, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, les sommes suivantes, à convertir en livres turques au taux applicable à la date du règlement :

i. 4 000 000 EUR (quatre millions d'euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour tous dommages confondus ;

ii. 11 000 EUR (onze mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par les requérantes, pour frais et dépens ;

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 ;

2. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 24 mai 2011, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier

Françoise Tulkens
Présidente