



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

DEUXIÈME SECTION

**AFFAIRE MALHAS ET AUTRES c. TURQUIE**

*(Requêtes n<sup>os</sup> 35476/06, 28530/06, 43192/06 et 43194/06)*

ARRÊT  
(Fond)

STRASBOURG

13 septembre 2011

**DÉFINITIF**

***13/12/2011***

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



**En l'affaire Malhas 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 Pinto de Albuquerque, *juges*,

et de Stanley Naismith, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 23 août 2011,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouvent quatre requêtes (nos 35476/06, 28530/06, 43192/06 et 43194/06) dirigées contre la République de Turquie et dont quatre ressortissants de cet Etat, M. Kevork Ramses Malhas (requêtes nos 35476/06, 43192/06 et 43194/06), M. Selim Metin (requête n° 28530/06), M<sup>me</sup> Selma Binyıldız (requête n° 28530/06) et M. Emin Balci (requête n° 43192/06) (« les requérants »), ont saisi la Cour le 3 août (requête n° 35476/06), le 29 juin (requête n° 28530/06) et le 10 octobre 2006 (requêtes nos 43192/06 et 43194/06) respectivement 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<sup>e</sup> Y.Z. Ataç, avocat à Istanbul. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») est représenté par son agent.

3. Dans leurs requêtes, les requérants se plaignaient de violations des articles 1 du Protocole n° 1 et 6 § 1 de la Convention.

4. Le 27 novembre 2008, la présidente de la deuxième section a décidé de communiquer les requêtes au Gouvernement. Comme le permettait l'article 29 § 3 de la Convention, il a en outre été décidé que la chambre se prononcerait en même temps sur la recevabilité et sur le fond de l'affaire.

5. Par une lettre du 26 août 2009, le greffe a été informé du décès de M. Kevork Ramses Malhas, survenu le 4 juillet 2009. Ses héritiers, M<sup>mes</sup> Luiz Malhas (née en 1937) et Lerna Lorjet Malhas (née en 1973) et M. Sarven Leon Malhas (né en 1971), ont fait part de leur décision de poursuivre la requête et d'être représentés par le même avocat. Pour des raisons d'ordre pratique, le présent arrêt continuera d'appeler M. Kevork Ramses Malhas le « requérant » bien qu'il faille aujourd'hui attribuer cette

qualité à ses héritiers (*Dalban c. Roumanie* [GC], n° 28114/95, § 1, CEDH 1999-VI, et *Çakar c. Turquie*, n° 42741/98, § 2, 23 octobre 2003).

## EN FAIT

### I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

6. Les requérants sont nés respectivement en 1915, 1948, 1966 et 1945 et résident à Istanbul.

#### A. Faits et procédures relatifs à la requête n° 35476/06

7. En 1940, un titre de propriété fut établi au nom de particuliers à la suite de travaux de cadastre effectués dans la zone où se situait le terrain faisant l'objet de la requête.

8. En 1942, le terrain en question (lot n° 90, parcelle n° 1), sis à Adalar, fut classé en tant que domaine forestier au terme des travaux portant délimitation des zones forestières menés en application de la loi n° 3116 sur les forêts.

9. En 1951, une commission de délimitation des zones de maquis classa le terrain en maquis en vertu de la loi n° 5653.

10. Le 8 novembre 1963, le requérant fit l'acquisition de trois cinquièmes du terrain (d'une superficie de 1 138 m<sup>2</sup>) et se vit délivrer un titre de propriété par la Direction générale des titres et du cadastre. Il ressort des éléments du dossier qu'aucune mention n'était inscrite au registre foncier lors de cette acquisition.

11. En 1989, en application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts, le terrain fit l'objet d'une mention au registre foncier en tant que « *terrain exclu des zones forestières au profit du Trésor public* ». Faute d'opposition, les procès-verbaux relatifs à cette mention acquirent un caractère définitif.

12. Le 13 octobre 2003, le requérant saisit le tribunal de grande instance d'Adalar d'une opposition visant à faire lever la mention précitée.

13. Le 10 décembre 2003, le tribunal de grande instance rejeta l'action du requérant pour forclusion. Il précisa que l'intéressé aurait dû intenter son action dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle les procès-verbaux relatifs aux travaux de cadastre foncier de 1989 étaient devenus définitifs.

14. Le 7 février 2005, la Cour de cassation confirma ce jugement. Cependant, elle ne reprit pas la motivation du tribunal de première instance. Après avoir relevé que des travaux portant délimitation des zones de maquis

avaient été effectués en 1951 dans la zone où se situait le terrain en cause, elle nota que les actes y relatifs avaient été révoqués en 1963 par l'administration qui en était à l'origine. Elle estima donc impossible de considérer le terrain en question comme une zone de maquis et conclut, dès lors, que le jugement de première instance était conforme à la loi.

15. Le 30 décembre 2005, elle rejeta un recours en rectification.

16. Le 3 février 2006, la décision interne, devenue définitive, fut notifiée au requérant.

17. Par ailleurs, le 19 mars 2004, l'avocat du Trésor public intenta devant le même tribunal de première instance une autre action tendant à l'obtention de l'annulation du titre de propriété du requérant et de l'inscription du terrain au registre foncier au nom du Trésor public. La valeur provisoire déclarée s'élevait à 73 685 500 000 livres turques (TRL), soit environ 45 480 euros (EUR).

18. Le 15 novembre 2007, le tribunal, des experts et des représentants des parties au litige se déplacèrent sur le terrain en cause à des fins d'expertise. Dans son rapport, le collège des experts évalua la valeur du terrain à 5 690 000 000 TRL (environ 3 512 EUR) à la date de l'introduction de l'action.

19. Il semblerait, d'après les éléments du dossier, que cette procédure soit toujours pendante devant le même tribunal.

## **B. Faits et procédures relatifs à la requête n° 28530/06**

20. En 1942, le terrain faisant l'objet de la requête (lot n° 130, parcelle n° 1), sis à Adalar, fut classé en tant que domaine forestier au terme des travaux portant délimitation des zones forestières menés en application de la loi n° 3116 sur les forêts.

21. Le 5 août 1943, un titre de propriété fut établi au nom de particuliers à la suite de travaux de cadastre effectués dans la zone où se situait le terrain.

22. En 1951, une commission de délimitation des zones de maquis classa le terrain en maquis en vertu de la loi n° 5653.

23. Entre 1978 et 1982, les requérants firent progressivement l'acquisition de l'intégralité du terrain (1 130 m<sup>2</sup>) et se virent délivrer des titres de propriété par la Direction générale des titres et du cadastre. Il ressort des éléments du dossier qu'aucune mention n'était inscrite au registre foncier lors de ces acquisitions.

24. Le 21 juin 1983, le terrain fit l'objet d'une mention au registre foncier en tant que « *terrain faisant partie du domaine forestier* ».

25. Le 19 avril 1989, le terrain fut frappé par l'application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts et, le 26 mai 1993, il fit l'objet d'une mention au registre foncier en tant que « *terrain exclu des zones forestières au profit du Trésor public* ».

26. Le 12 juin 2002, les requérants saisirent le tribunal de grande instance d'Adalar d'une opposition visant à faire lever la mention portée en application de l'article 2 § B de la loi n° 6831.

27. Par la suite, le représentant du Trésor public saisit le même tribunal d'une demande d'annulation du titre de propriété des requérants et d'inscription du terrain au registre foncier au nom du Trésor public.

28. Le 25 octobre 2002, le tribunal, des experts et des représentants des parties au litige se déplacèrent sur le terrain en cause à des fins d'expertise. Dans son rapport, le collège des experts évalua la valeur du terrain à 10 000 000 000 TRL (environ 6 890 EUR) à la date de l'introduction de l'action.

29. Le 27 novembre 2002, après avoir décidé de joindre les deux actions, le tribunal de grande instance rejeta l'action des requérants et fit droit à la demande du Trésor public. Il décida d'annuler les titres de propriété des requérants et d'inscrire le terrain au registre foncier au nom du Trésor public. Il motiva sa décision en constatant que le terrain avait fait partie à l'origine des zones de forêts et qu'il avait ensuite été exclu du domaine forestier au profit du Trésor public en application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts.

30. Le 7 février 2005, la Cour de cassation confirma ce jugement. Après avoir relevé que des travaux portant délimitation des zones de maquis avaient été effectués en 1951, elle nota que le terrain en cause faisait bien partie d'une zone de « maquis protégé » (« *muhafaza makisi* ») et que, selon l'article 1 de la loi n° 5653, le maquis protégé était considéré comme forêt d'Etat. Elle observa également que le terrain des requérants avait fait l'objet de l'application de l'article 2 § B de la loi sur les forêts car il relevait du domaine forestier, que les procès-verbaux y relatifs étaient devenus définitifs le 19 avril 1989, et que par conséquent, le terrain avait été exclu du domaine forestier au profit du Trésor public.

31. Le 1<sup>er</sup> décembre 2005, elle rejeta un recours en rectification.

32. Le 29 décembre 2005, la décision interne, devenue définitive, fut notifiée aux requérants.

### **C. Faits et procédures relatifs à la requête n° 43192/06**

33. Le 5 avril 1940, un titre de propriété fut établi au nom de particuliers à la suite de travaux de cadastre effectués dans la zone où se situait le terrain faisant l'objet de la requête.

34. En 1942, le terrain en question (lot n° 90, parcelle n° 9), sis à Adalar, fut classé en tant que domaine forestier au terme des travaux portant délimitation des zones forestières menés en application de la loi n° 3116 sur les forêts.

35. En 1951, une commission de délimitation des zones de maquis classa le terrain (470 m<sup>2</sup>) en maquis en vertu de la loi n° 5653.

36. Le 8 novembre 1963, M. Kevork Ramses Malhas fit l'acquisition de treize seizièmes du terrain. Les trois seizièmes restants étaient inscrits au registre foncier au nom d'Armenuhi Serviçen, dont M. Malhas était l'héritier.

37. Le 19 avril 1989, le terrain fut frappé par l'application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts. Faute d'opposition, les procès-verbaux y relatifs acquirent un caractère définitif. En conséquence, le 26 mai 1993, le terrain fit l'objet d'une mention au registre foncier en tant que « *terrain exclu des zones forestières au profit du Trésor public* ».

38. Le 30 septembre 1996, M. Emin Balcı acheta les treize seizièmes du terrain de M. Malhas et se vit délivrer par la Direction générale des titres et du cadastre un titre de propriété portant la mention précitée. La valeur indiquée dans l'acte de propriété s'élevait à 1 645 000 000 TRL (environ 16 140 dollars américains).

39. Le 6 novembre 2001, le représentant du Trésor public saisit le tribunal de grande instance d'Adalar d'une demande d'annulation du titre de propriété des requérants et d'inscription du terrain au registre foncier au nom du Trésor public.

40. Le 25 octobre 2002, le tribunal, des experts et des représentants des parties au litige se déplacèrent sur le terrain en cause à des fins d'expertise. Dans son rapport, le collège des experts évalua la valeur du terrain à 5 000 000 000 TRL (environ 3 445 EUR) à la date de l'introduction de l'action.

41. Par un jugement du 27 novembre 2002, le tribunal décida d'annuler les titres de propriété des requérants et d'inscrire le terrain au registre foncier au nom du Trésor public. Il motiva sa décision en constatant que le terrain avait fait partie à l'origine des zones de forêts et qu'il avait ensuite été exclu du domaine forestier au profit du Trésor public en application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts.

42. Le 7 février 2005, la Cour de cassation confirma ce jugement. Après avoir relevé que des travaux portant délimitation des zones de maquis avaient été effectués en 1951, elle nota que le terrain en cause faisait bien partie d'une zone de « maquis protégé » (« *muhafaza makisi* ») et que, selon l'article 1 de la loi n° 5653, le maquis protégé était considéré comme forêt d'Etat. Elle observa également que le terrain des requérants avait fait l'objet de l'application de l'article 2 § B de la loi sur les forêts car il relevait du domaine forestier, que les procès-verbaux y relatifs étaient devenus définitifs le 19 avril 1989, et que par conséquent, le terrain avait été exclu du domaine forestier au profit du Trésor public.

43. Le 10 mars 2006, elle rejeta un recours en rectification.

44. Le 10 avril 2006, la décision interne, devenue définitive, fut notifiée aux requérants.

45. Le Trésor public engagea une procédure d'exécution forcée contre les requérants afin de recouvrer les frais de procédure et les honoraires

d'avocat. Selon les éléments du dossier, le montant actualisé s'élevait au 29 août 2007 à 7 219 livres turques (TRY<sup>1</sup>), soit environ 4 010 EUR.

#### **D. Faits et procédures relatifs à la requête n° 43194/06**

46. En 1940, un titre de propriété fut établi au nom de particuliers à la suite de travaux de cadastre effectués dans la zone où se situait le terrain faisant l'objet de la requête.

47. En 1942, le terrain en question (lot n° 92, parcelle n° 1), sis à Adalar, fut classé en tant que domaine forestier au terme des travaux portant délimitation des zones forestières menés en application de la loi n° 3116 sur les forêts.

48. En 1951, une commission de délimitation des zones de maquis classa le terrain en maquis en vertu de la loi n° 5653.

49. Le 8 novembre 1963, le requérant fit l'acquisition de trois cinquièmes du terrain (1 186,5 m<sup>2</sup>) et se vit délivrer un titre de propriété par la Direction générale des titres et du cadastre. Il ressort des éléments du dossier qu'aucune mention n'était inscrite au registre foncier lors de cette acquisition.

50. Le 19 avril 1989, en application de l'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts, le terrain fit l'objet d'une mention au registre foncier en tant que « *terrain exclu des zones forestières au profit du Trésor public* ». Faute d'opposition, les procès-verbaux relatifs à cette inscription restrictive acquirent un caractère définitif.

51. Le 13 octobre 2003, le requérant saisit le tribunal de grande instance d'Adalar d'une opposition visant à faire lever la mention précitée.

52. Le 10 décembre 2003, le tribunal de grande instance rejeta l'action du requérant pour forclusion. Il précisa que l'intéressé aurait dû intenter son action dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle les procès-verbaux relatifs aux travaux de cadastre foncier de 1989 étaient devenus définitifs.

53. Le 7 février 2005, la Cour de cassation confirma ce jugement, mais pour des motifs différents. Après avoir précisé que l'intégration du terrain concerné dans le domaine forestier en 1942 avait rendu caduc le titre de propriété et que des travaux portant délimitation des zones de maquis avaient été effectués en 1951 dans la zone où se situait le terrain en cause, elle nota que les actes y relatifs avaient été révoqués en 1963 par l'administration qui en était à l'origine. Elle estima donc impossible de considérer le terrain en question comme une zone de maquis et conclut, dès lors, que le jugement de première instance était conforme à la loi.

54. Le 17 février 2006, elle rejeta un recours en rectification.

---

1. Le 1<sup>er</sup> janvier 2005, la livre turque (TRY), qui remplace l'ancienne livre turque (TRL), est entrée en vigueur. 1 TRY vaut un million TRL.



55. Le 10 avril 2006, la décision interne, devenue définitive, fut notifiée au requérant.

56. Par ailleurs, le 25 mars 2004, l'avocat du Trésor public intenta devant le même tribunal de première instance une autre action tendant à l'obtention de l'annulation du titre de propriété du requérant et de l'inscription du terrain au registre foncier au nom du Trésor public. La valeur provisoire déclarée s'élevait à 76 852 875 000 TRL (environ 47 440 EUR).

57. Il semblerait, d'après les éléments du dossier, que cette procédure soit toujours pendante devant le même tribunal.

## II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

58. Le droit et la pratique internes pertinents sont décrits dans les arrêts *Turgut et autres c. Turquie* (n° 1411/03, §§ 41-67, 8 juillet 2008) et *Köktepe c. Turquie* (n° 35785/03, §§ 36-65, 22 juillet 2008)).

59. En vertu de l'article 1023 du code civil, les tiers de bonne foi sont protégés par la loi lorsqu'ils acquièrent un droit de propriété ou un autre droit réel en se fiant au registre foncier.

60. En vertu de l'article 22 § 1 de la loi n° 3402 sur les cadastres, la cadastration ne peut être faite une nouvelle fois lorsqu'elle a déjà été faite par constatation, enregistrement ou délimitation, ou si un acte de propriété a déjà été délivré. Toute deuxième cadastration d'un même lieu est nulle et de non effet et, en pareil cas, les dispositions de l'article 934 du code civil s'appliquent. Si aucune action en annulation n'est intentée, la deuxième cadastration est annulée d'office par la direction des titres fonciers.

61. En vertu de l'article 7 de la loi n° 6831 sur les forêts (tel que modifié par la loi n° 3302 du 5 juin 1986, la loi n° 3373 du 22 mai 1987 et la loi n° 4999 du 5 novembre 2003), les commissions du cadastre des forêts sont chargées de cadastrer les forêts d'Etat, les forêts qui pour une raison quelconque sont restées en dehors du domaine forestier en vertu d'une délimitation précédente, les forêts appartenant aux établissements publics et les forêts privées ; de définir et de constater les limites de tous les lieux intérieurs ou limitrophes à ces forêts ; et de corriger les erreurs techniques relatives aux lieux où la cadastration est devenue définitive dans le cadre de l'article 2 de la même loi.

62. En vertu de l'article 10 de la loi n° 6831 sur les forêts, une copie des procès-verbaux de délimitation des forêts et des cartes correspondantes est affichée dans les endroits appropriés des villages et communes concernés.

63. L'article 11 de la même loi prévoit que la publication par affichage des procès-verbaux équivaut à une « notification en personne » aux intéressés, qui ont alors la possibilité de les contester auprès du tribunal compétent dans un délai de six mois. A l'expiration de ce délai, qui a l'effet d'une prescription extinctive, les décisions des commissions cadastrales

deviennent définitives. Toutefois, les détenteurs des titres de propriété conservent le droit d'intenter une action à cet égard pendant dix ans.

64. Les articles 2, 7, 9, 11 et 45 de la loi n° 6831 ont été modifiés par la loi n° 5831 du 15 janvier 2009 (entrée en vigueur le 27 janvier 2009).

65. Le 15 mars 2006, l'Assemblée générale de la Cour de cassation a jugé qu'en vertu de l'article 22 § 1 de la loi n° 3402, toute deuxième délimitation forestière était nulle et non avenue. En l'espèce, un individu demandait l'enregistrement d'un terrain à son nom en invoquant la prescription acquisitive et en faisant valoir que ledit terrain, qui avait été classé en domaine forestier en 1957 par un jugement définitif, ne l'était plus depuis une cadastration de 1970. L'Assemblée générale a qualifié le jugement de 1957 de cadastration d'établissement et a estimé que la cadastration de 1970 constituait une deuxième cadastration, qu'elle a donc déclarée nulle et non avenue. En conséquence, elle a cassé l'arrêt que la chambre concernée avait rendu en faveur du Trésor Public et de l'Administration des forêts.

66. Dans un arrêt du 6 novembre 2006, la 20<sup>e</sup> chambre de la Cour de cassation a jugé qu'une cadastration faite dans le cadre de l'article 7 de la loi n° 6831 ne pouvait pas être considérée comme une deuxième cadastration au sens de l'article 22 § 1 de la loi n° 3402, estimant que puisque l'article 22 § 1 de la loi n° 3402 ne distinguait pas la cadastration des forêts de la cadastration générale des terres et que la loi n° 6831 était une loi spéciale, c'était la loi n° 6831 qui devait être appliquée.

67. A l'appui de ses griefs, le requérant a présenté à la Cour un arrêt de la chambre d'harmonisation des jurisprudences de la Cour de cassation, qui, en vertu de l'article 45 § 5 de la loi n° 2797 sur la Cour de cassation, est composée de membres de l'Assemblée plénière et des différentes chambres de la Cour de cassation ainsi que des tribunaux de première instance. Selon cet arrêt (22 mars 1996, 1993/5 E – 1996/1 K), « *la création des commissions de maquis en vertu de la loi n° 5653 est légale et les actes de ces commissions sont [juridiquement] valables ; il faut donc considérer comme valables les titres de propriété établis en vertu des lois spéciales qui portent sur des biens immobiliers relevant à l'origine des zones forestières mais classés ensuite comme zone couverte par le maquis au terme des travaux d'une commission de délimitation des zones de maquis* ».

68. Le requérant a également présenté à la Cour un arrêt rendu par la 20<sup>e</sup> chambre de la Cour de cassation le 22 décembre 1997 (1997/12284 E – 1997/13112 K), qui concerne des faits identiques à ceux de la présente requête mais dans lequel la solution adoptée est différente. Dans cette affaire, qui concernait un juge retraité, la 20<sup>e</sup> chambre, se référant à l'arrêt du 22 mars 1996 (précité), s'est exprimée ainsi : « (...) *il faut admettre qu'un terrain litigieux est exclu des domaines forestiers s'il a été classé comme zone couverte par le maquis. Sont donc nuls les travaux portant délimitation des forêts et relatifs à l'application de l'article 2 § B de la loi*

*n° 6831 [ainsi que les actes y relatifs] dans la mesure où ces terrains ont été préalablement classés en tant que maquis. En pareil cas, les intéressés peuvent donc toujours tenter une action en annulation des décisions relatives au classement de leur terrain en tant que domaine forestier ou à l'application de l'article 2 § B de la loi n° 6831, sans être soumis à la règle de prescription. »*

69. Dans un arrêt du 25 février 2003 (2003/4567 E – 2003/830 K) traitant d'un cas similaire, la 20<sup>e</sup> chambre de la Cour de cassation a repris la même motivation.

70. Enfin, dans un jugement du 1<sup>er</sup> avril 1998 (1994/67 E – 1998/151 K), le tribunal de grande instance de Pendik a estimé que les décisions ministérielles et les avis de l'administration portant annulation des actes des commissions de maquis ne pouvaient être considérés comme juridiquement valables. Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour de cassation (1998/7168 E – 1998/11208 K) du 23 novembre 1998.

#### *1. L'article 1 de la loi n° 5653 du 24 mars 1950*

71. En vertu de cette disposition, les zones couvertes par le maquis ne sont considérées comme relevant du domaine forestier que si elles sont protégées ou produisent des récoltes (« maquis protégé »), selon les conditions prévues par la loi. Si ces conditions ne sont pas réunies, elles relèvent du « maquis ordinaire ». Le maquis protégé (« *muhafaza makisi* ») est considéré comme relevant du domaine forestier et les dispositions relatives aux forêts lui sont applicables.

#### *2. L'article 2 § B de la loi n° 6831 sur les forêts*

72. Cette disposition énonce ceci :

« Les zones ayant perdu intégralement leur caractère de forêt sur le plan scientifique [tant du point de vue théorique que pratique] avant le 31 décembre 1981 sont exclues des limites forestières, d'une part, s'il a été constaté qu'il y avait intérêt à les utiliser à des fins agricoles (...) ou d'élevage (...) et, d'autre part, dans les secteurs des villes, bourgades et villages où les habitations sont concentrées.

L'exclusion de ces zones se fait au profit du Trésor public si elles appartenaient déjà à l'Etat, au profit d'un établissement public doté de la personnalité juridique si elles appartenaient auparavant à l'établissement en cause, ou au profit de leurs [anciens] propriétaires s'il s'agissait [à l'origine] de forêts privées. Les rectifications et inscriptions requises sont définitivement inscrites au registre foncier lorsque la procédure [d'exclusion des forêts] devient définitive.

Aucune autre réduction des zones forestières ne peut avoir lieu en dehors des zones précisées. (...) »

73. En vertu de l'article 22 § 1 de la loi n° 3402 sur les cadastres, la cadastration ne peut être faite une nouvelle fois lorsqu'elle a déjà été faite par constatation, enregistrement ou délimitation, ou si un acte de propriété a

déjà été délivré. Toute deuxième cadastration d'un même lieu est nulle et de non effet et, en pareil cas, les dispositions de l'article 934 du code civil s'appliquent. Si aucune action en annulation n'est intentée, la deuxième cadastration est annulée d'office par la direction des titres fonciers.

## EN DROIT

### I. JONCTION DES REQUÊTES

74. Compte tenu de la similitude des requêtes quant aux faits et à la question de fond qu'elles posent, la Cour décide de les joindre et de les examiner conjointement dans un seul et même arrêt.

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

75. Les requérants allèguent que les restrictions apportées à leur droit de propriété (n<sup>os</sup> 35476/06 et 43194/06) et l'annulation au profit du Trésor public, sans versement d'une indemnité, de leurs titres de propriété (n<sup>os</sup> 28530/06 et 43192/06) constituent une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de leurs biens au sens de l'article 1 du Protocole n° 1.

#### A. Sur la recevabilité

76. Le Gouvernement soulève deux exceptions d'irrecevabilité, relatives pour l'une à la compétence *ratione personae* et pour l'autre à l'épuisement des voies de recours internes.

##### *1. Sur l'exception préliminaire du Gouvernement relative à la compétence ratione personae*

77. Relativement à la requête n° 43192/06, le Gouvernement estime que le requérant Kevork Ramses Malhas n'a pas la qualité de victime étant donné que, le 30 septembre 1996, il a vendu à son co-requérant Emin Balci treize seizièmes du terrain (lot 90 et parcelle 9), et qu'il n'a donc plus de droits sur cette parcelle.

78. Les héritiers de Kevork Ramses Malhas arguent pour leur part qu'ils demeurent victimes en leur qualité d'héritiers d'Armenuhi Serviçen, qui détenait trois seizièmes du terrain.

79. La Cour observe que le Gouvernement ne conteste pas que Kevork Ramses Malhas est l'héritier d'Armenuhi Serviçen, qui détenait trois seizièmes du terrain faisant l'objet de l'affaire n° 43192/06. Dès lors,

M. Malhas pouvait se prétendre victime et avait qualité pour agir devant la Cour, qualité qu'il a transmise à ses héritiers après son décès (paragraphe 5 ci-dessus). En conséquence, la Cour rejette l'exception du Gouvernement à ce titre.

*2. Sur l'exception préliminaire du Gouvernement tirée du non-épuisement des voies de recours internes*

80. Le Gouvernement affirme que les requérants n'ont pas épuisé les voies de recours internes comme l'exige l'article 35 de la Convention. Selon lui, ils auraient dû contester devant les juridictions nationales les résultats des études cadastrales effectuées et l'exclusion des terrains des zones forestières au profit du Trésor public. Il renvoie aux dispositions internes en matière de procédures de cadastration en général et de procédures relatives à la réglementation du domaine forestier et aux terrains exclus de ce domaine en particulier. Il argue ensuite que Kevork Ramses Malhas a fait l'acquisition des terrains en cause en 1963 et que le terrain faisant l'objet de la requête n° 28530/06 a été acheté par les requérants Selim Metin et Selma Binyıldız en 1978 et en 1982 respectivement. Après l'acquisition de ces terrains, plusieurs travaux de cadastre auraient été réalisés :

- la commission cadastrale des forêts n° 1 aurait mené des travaux de cadastre dans la zone concernée entre 1976 et 1980 et aurait publié les procès-verbaux correspondants le 16 mai 1980 par voie d'affichage public sur les lieux ;

- en 1984, dans le cadre de l'article 2/B de la loi n° 6831 sur les forêts publiques tel que modifié par la loi n° 2896, la commission cadastrale n° 8 aurait mené des travaux visant à déterminer si les terrains en cause avaient perdu complètement leur nature forestière et devaient être exclus du domaine forestier public et enregistrés sur les registres fonciers au nom du Trésor public ; elle aurait publié le procès-verbal correspondant le 19 avril 1985 et les résultats des travaux d'application le 26 novembre 1985, par voie d'affichage sur les lieux ;

- en 1988, dans le cadre de l'article 2/B de la loi n° 6831 sur les forêts publiques tel que modifié par la loi n° 3302, la commission cadastrale n° 56 aurait mené des travaux visant à déterminer si les terrains en cause devaient être exclus du domaine forestier au profit du Trésor public ; elle aurait publié les procès-verbaux correspondants le 19 avril 1989 par voie d'affichage sur les lieux.

Selon le Gouvernement, le délai de six mois et les voies de recours étaient indiqués sur tous les procès-verbaux, qui précisaient également qu'en l'absence de recours, les procès-verbaux et les décisions deviendraient définitifs.

Le Gouvernement soutient que, dans tous les cas susmentionnés, les requérants auraient pu faire opposition aux procès-verbaux et conclusions et saisir les tribunaux compétents pour les contester, mais ne l'ont pas fait.

Il affirme également que les requérants auraient pu demander une indemnité ou intenter une action en réparation du dommage causé par l'annulation de leurs titres de propriété en vertu des dispositions du code de procédure administrative et de la Constitution.

81. La Cour ne peut accepter l'approche du Gouvernement en ce qui concerne la possibilité ou la nécessité pour les requérants de formuler des recours administratifs et judiciaires contre les procès-verbaux de cadastre, pour les raisons suivantes :

- Il n'a pas été démontré que les requérants aient reçu notification en bonne et due forme des conclusions en question (*Rimer et autres c. Turquie*, n° 18257/04, § 27, 10 mars 2009). De plus, il se pose la question de la date à retenir comme point de départ du délai d'action contre les mesures annoncées par affichage public à l'issue des trois séries de travaux de cadastrage.

- En ce qui concerne les requêtes n°s 35476/06 et 43194/06, il convient de constater que le tribunal de première instance a rejeté les actions du requérant pour forclusion mais que la Cour de cassation, tout en confirmant les jugements de première instance, a retenu une motivation tout à fait différente : elle a examiné les affaires quant au fond et ne les a pas rejetées au motif que les requérants n'auraient pas fait opposition aux procès-verbaux dans les délais impartis.

82. Quant à l'argument relatif à la possibilité pour les requérants de demander une indemnité ou d'intenter une action en réparation du dommage causé par l'annulation de leurs titres de propriété en vertu des dispositions du code de procédure administrative et de la Constitution, la Cour rappelle qu'elle a déjà examiné et rejeté des arguments semblables avancés par le Gouvernement dans les arrêts *Temel Conta Sanayi Ve Ticaret A.Ş. c. Turquie* (n° 45651/04, §§ 29-33, 10 mars 2009) ; *Doğrusöz et Aslan c. Turquie* (n° 1262/02, §§ 22-23, 30 mai 2006) ; *Mehmet Ali Miçooğulları c. Turquie* (n° 75606/01, § 17, 10 mai 2007) ; *Ardıçoğlu c. Turquie* (n° 23249/04, §§ 23-30, 2 décembre 2008), et *Berber c. Turquie* (n° 20606/04, § 17, 13 janvier 2009). Rien ne lui permet en l'espèce de s'écarter de la conclusion à laquelle elle est parvenue dans ces affaires.

83. Il convient par conséquent de rejeter l'exception tirée par le Gouvernement du non-épuisement allégué des voies de recours internes.

### 3. Conclusion

84. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle relève par ailleurs qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

## B. Sur le fond

85. Le Gouvernement soutient, en s'appuyant notamment sur la décision *Ansay c. Turquie* (n° 49908/99, 2 mars 2006), et sur l'arrêt *Özden c. Turquie* (n° 1) (n° 11841/02, 3 mai 2007), que l'atteinte portée au droit de propriété des requérants poursuivait le but légitime de protéger l'environnement et y était proportionnée.

Il argue par ailleurs que lorsque le requérant Emin Balcı a acheté les treize seizièmes du terrain (lot 90 et parcelle 9) en 1996, la mention « *terrain exclu du domaine forestier au profit du Trésor public* » figurait déjà sur les registres fonciers depuis 1993.

86. Les requérants contestent ces arguments et réitèrent leurs allégations.

### 1. Requêtes n°s 35476/06 et 43194/06

87. La Cour renvoie à son arrêt *Köktepe* précité (§§ 81 à 88), où se trouvent exposés les principes généraux en la matière.

88. En l'espèce, elle note d'abord qu'il ne prête pas à controverse entre les parties que le requérant Kevork Ramses Malhas avait un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, bien qui est d'ailleurs justifié par un titre de propriété. Elle constate ensuite que la qualification de domaine forestier public attribuée au terrain en cause, au mépris du titre de propriété dont l'intéressé demeurerait titulaire, a constitué une ingérence dans l'exercice par M. Malhas de son droit au respect de ses biens et a eu pour effet de réduire de manière importante sa possibilité de jouir de ce bien. Elle estime que dans ces circonstances, la qualification litigieuse a eu pour effet de vider de tout contenu le droit de propriété de l'intéressé (voir, dans le même sens, *Çetiner et Yücetürk c. Turquie*, n° 24620/04, § 24, 22 septembre 2009).

89. Il reste à déterminer si la mesure litigieuse respecte un juste équilibre entre l'intérêt public et les droits du requérant et, notamment, si elle ne fait pas peser sur celui-ci une charge disproportionnée. Il y a lieu pour ce faire de prendre en considération les modalités d'indemnisation prévues par la législation interne. A cet égard, la Cour observe que le droit interne n'offre pas de voie de recours effective en la matière (voir *Öztok c. Turquie*, n° 42082/02, § 32, 8 décembre 2009). Par ailleurs, le Gouvernement n'a invoqué aucune circonstance exceptionnelle pour justifier l'absence totale d'indemnisation en l'espèce, et il n'a avancé aucun argument convaincant pouvant mener à une conclusion différente de celle retenue par la Cour dans l'arrêt *Köktepe* précité (§ 92).

90. Dès lors, au vu des circonstances de la cause, notamment du caractère définitif de la délimitation, de l'entrave à la pleine jouissance du droit de propriété, du défaut d'indemnisation et de l'absence de tout recours interne effectif susceptible de remédier à la situation litigieuse, la Cour considère que le requérant a eu à supporter une charge spéciale et exorbitante qui a rompu le juste équilibre devant régner entre, d'une part, les

exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens (voir *Köktepe*, précité, § 93, et *Çetiner et Yücetürk*, précité, § 26).

91. Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

2. *Requêtes nos 28530/06 et 43192/06*

92. Le Gouvernement argue que lorsqu'Emin Balcı a acheté les treize seizièmes du terrain (lot 90 et parcelle 9) en 1996, la mention « *terrain exclu du domaine forestier au profit du Trésor public* » figurait déjà sur les registres fonciers depuis 1993. Il en conclut que l'intéressé n'est pas de bonne foi. La Cour ne peut souscrire à cet argument. La bonne foi du requérant quant à la possession du bien en question ne prête pas à controverse : il en a fait l'acquisition en se fiant aux informations figurant au registre foncier (« *tapuya güven ilkesi* »), selon lesquelles le propriétaire était Kevork Ramses Malhas, et il a également payé les frais correspondants. Jusqu'à la date de l'annulation de son titre de propriété au profit du Trésor public, il a été le propriétaire légitime du bien, avec toutes les conséquences qui en découlaient en droit interne, et il se trouvait dans une situation de « sécurité juridique » quant à la validité du titre de propriété inscrit au registre foncier, lequel est la preuve incontestable du droit de propriété (voir, *mutatis mutandis*, *Hacısalihoğlu c. Turquie*, n° 343/04, § 27, 2 juin 2009).

93. Pour le reste, la Cour rappelle qu'elle a déjà examiné des griefs identiques à celui présenté en l'espèce et conclu que l'absence d'indemnisation des requérants pour le transfert de propriété de leur bien au Trésor public avait emporté violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (*Turgut et autres*, précité, §§ 86-93 ; *Temel Conta Sanayi Ve Ticaret A.Ş.*, précité, §§ 40-45 ; *Rimer et autres*, précité, §§ 34-41, et *Nural Vural c. Turquie*, n° 16009/04, §§ 29-34, 10 mars 2009). Après avoir examiné la présente affaire, elle considère que le Gouvernement n'a présenté aucun fait ni argument convaincant pouvant mener à une conclusion différente en l'espèce.

94. Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

### III. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION

95. Les requérants estiment d'abord que leur cause n'a pas été entendue dans un délai raisonnable. Ensuite, faisant valoir que, dans une affaire comparable, les juridictions internes ont adopté une solution différente de celle retenue dans la leur, ils se plaignent d'avoir fait l'objet d'une jurisprudence contradictoire, inconciliable avec le principe de la sécurité juridique. Ils soulignent à cet égard que le demandeur de l'autre affaire était un juge retraité alors qu'eux-mêmes ne sont que de simples citoyens



(Kevork Ramses Malhas et Emin Balcı) voire des citoyens d'origine arménienne (Selim Metin et Selma Binyıldız), et dénoncent, de manière générale, un défaut d'impartialité des tribunaux nationaux et une application erronée du droit interne. Ils invoquent l'article 6 de la Convention. La Cour examinera ces griefs sous l'angle du paragraphe 1 de cette disposition.

### 1. *Durée de la procédure*

96. En ce qui concerne les requêtes n<sup>os</sup> 28530/06 et 43192/06, la Cour constate que se sont écoulées entre le début et la fin des procédures entamées devant deux degrés de juridictions judiciaires des durées respectives de trois ans et six mois environ et quatre ans et quatre mois.

Pour ce qui est des requêtes n<sup>os</sup> 35476/06 et 43194/06, la Cour observe que les procédures qui ont été engagées en vue de faire lever la mention « *terrain exclu des zones forestières au profit du Trésor public* » ont débuté le 13 octobre 2003 et pris fin respectivement le 30 décembre 2005 et le 17 février 2006. Elles ont donc duré, pour l'une, deux ans deux mois et dix-sept jours et, pour l'autre, deux ans et quatre mois. La Cour note que les deux procédures engagées respectivement les 19 et 25 mars 2004 (paragraphe 17 et 30 ci-dessus) aux fins de l'annulation des titres de propriété sont des procédures autonomes, qui ne sont pas liées à l'objet du litige des présentes requêtes, à savoir la restriction portée au droit de propriété des requérants. Elle ne prendra donc en considération que les durées écoulées pour les procédures visant à obtenir la levée de la mention précitée.

97. La Cour rappelle que le caractère raisonnable de la durée d'une procédure s'apprécie suivant les circonstances de la cause et à l'aide des critères consacrés par sa jurisprudence, en particulier la complexité de l'affaire, le comportement du requérant et celui des autorités compétentes ainsi que l'enjeu du litige pour l'intéressé (voir, parmi d'autres arrêts, *Frydlender c. France [GC]*, n<sup>o</sup> 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII). Elle observe qu'en l'espèce les procédures litigieuses étaient d'une certaine complexité, et qu'à aucun moment les juridictions internes n'ont indûment tardé à agir.

A la lumière des critères rappelés ci-dessus et des circonstances de l'espèce, la Cour considère que les durées en cause n'étaient pas excessives (voir, entre autres, *Hidayet Akgül c. Turquie* (déc.), n<sup>o</sup> 19728/02, 20 novembre 2007).

Il s'ensuit que ce grief est manifestement mal fondé et qu'il doit être rejeté, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

### 2. *Équité de la procédure*

98. Quant au volet du grief relatif à un défaut d'impartialité des tribunaux nationaux et à une application erronée du droit interne, la Cour

relève qu'il est lié à celui examiné ci-dessus dans le cadre de l'article 1 du Protocole n° 1. Il doit donc de même être déclaré recevable.

99. Eu égard au constat de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 88 et 91 ci-dessus), la Cour estime avoir examiné la question juridique principale posée par les présentes requêtes. Compte tenu de l'ensemble des faits de la cause et des arguments des parties, elle considère qu'il ne s'impose plus dès lors de statuer séparément sur ce grief (voir, entre autres, *Feyzi Yildırım c. Turquie*, n° 40074/98, § 96, CEDH 2007-IX (extraits), et *Kamil Uzun c. Turquie*, n° 37410/97, § 64, 10 mai 2007).

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

100. 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

101. Les requérants réclament des sommes au titre du préjudice matériel et moral qu'ils estiment avoir subi.

102. Leurs demandes au titre du dommage matériel se présentent de la manière suivante :

– requête n° 35476/06 : Kevork Ramses Malhas (ses héritiers en l'occurrence) demande 427 212,50 EUR pour 657,25 m<sup>2</sup> du terrain de 1 138 m<sup>2</sup> (lot n° 90, parcelle n° 1). Il indique qu'il est le propriétaire originaire de trois cinquièmes du terrain et qu'il a hérité une quote-part de deux seizièmes sur un autre cinquième.

– requête n° 43194/06 : Kevork Ramses Malhas (ses héritiers en l'occurrence) demande 482 015,62 EUR pour 741,56 m<sup>2</sup> du terrain de 1 186 m<sup>2</sup> (lot n° 92, parcelle n° 1). Il indique qu'il est le propriétaire originaire de trois cinquièmes du terrain et qu'il a hérité une quote-part de deux seizièmes sur un autre cinquième.

– requête n° 43192/06 : Emin Balcı demande 248 218,75 EUR et Kevork Ramses Malhas (ses héritiers en l'occurrence) 2 386,71 EUR pour 381,87 et 3,67 m<sup>2</sup> respectivement du terrain de 470 m<sup>2</sup> (lot n° 99, parcelle n° 9). Ils indiquent qu'Emin Balcı est propriétaire de treize seizièmes du terrain et Kevork Ramses Malhas d'une quote-part de deux seizièmes sur les trois autres seizièmes.

– requête n° 28530/06 : Selim Metin demande 489 666,66 EUR et Selma Binyıldız 244 833,33 EUR pour 753,33 et 376,66 m<sup>2</sup> respectivement du

terrain de 1 130 m<sup>2</sup>. Ils indiquent que Selim Metin est propriétaire de quatre sixièmes du terrain et Selma Binyıldız des deux autres sixièmes.

Les requérants évaluent à 650 EUR/m<sup>2</sup> le préjudice découlant de la privation ou de la restriction de leur droit de propriété sur les terrains.

103. Au titre du dommage moral, les requérants des requêtes n<sup>os</sup> 43192/06 et 28530/06 demandent 50 000 EUR chacun et les héritiers de Kevork Ramses Malhas 100 000 EUR. Dans une lettre rédigée avant son décès, M. Malhas aurait demandé l'octroi de cette somme en réparation des souffrances qu'il estimait avoir subies depuis 1963, dont une condamnation à trois mois de prison.

104. Les requérants demandent également pour chaque requête 1 500 EUR au titre des frais et dépens, soit un total de 6 000 EUR.

105. Le Gouvernement conteste ces prétentions et invite la Cour à les rejeter.

106. Compte tenu des circonstances de la cause, la Cour estime que la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état, de sorte qu'il convient de la réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et les requérants (dans le même sens, voir *Turgut et autres*, précité, § 101 ; *Temel Conta Sanayi Ve Ticaret A.Ş.*, précité, § 51 ; *Nural Vural*, précité, § 38, et *Rimer et autres*, précité, § 46). A défaut, selon la Cour, une action en constatation (*değer tespiti davası*) introduite par les parties auprès d'un tribunal de grande instance constituerait, parmi d'autres, un moyen approprié de déterminer la valeur des biens litigieux.

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

1. *Décide* de joindre les requêtes ;
2. *Déclare* les requêtes irrecevables quant au grief tiré de l'article 6 § 1 de la Convention (durée de la procédure) et recevables pour le surplus ;
3. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n<sup>o</sup> 1 ;
4. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré de l'article 6 § 1 de la Convention (équité de la procédure) ;

5. *Dit* que la question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état ;  
en conséquence,  
a) la *réserve* en entier ;  
b) *invite* le Gouvernement et les requérants à lui soumettre par écrit, dans un délai de trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, leurs observations sur la question et, en particulier, à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;  
c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* à la présidente de la chambre le soin de la fixer au besoin.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 13 septembre 2011, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith  
Greffier

Françoise Tulkens  
Présidente