



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE YILTAŞ YILDIZ TURİSTİK TESİSLERİ A.Ş.
c. TURQUIE

(Requête n° 30502/96)

ARRÊT
(fond)

STRASBOURG

24 avril 2003

DÉFINITIF

24/09/2003

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Yıltaş Yıldız Turistik Tesisleri A.Ş. c. Turquie,

La Cour européenne des Droits de l'Homme (troisième section), siégeant en une chambre composée de :

MM. G. RESS, *président*,
I. CABRAL BARRETO,
L. CAFLISCH,
B. ZUPANČIČ,

M^{me} H.S. GREVE,

MM. K. TRAJA, *juges*,

F. GÖLCÜKLÜ, *juge ad hoc*,

et de M. V. BERGER, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 3 avril 2003,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 30502/96) dirigée contre la République de Turquie et dont une société anonyme de droit turc, Yıltaş Yıldız Turistik Tesisleri A.S. (« la requérante »), avait saisi la Commission européenne des Droits de l'Homme (« la Commission ») le 27 décembre 1995 en vertu de l'ancien article 25 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. La requérante est représentée devant la Cour par M^{es} G. Kiejman et T. Marembert, avocats à Paris, ainsi que M^e İ. Doğan, avocat à Istanbul. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») n'a pas désigné d'agent pour la procédure devant la Cour.

3. La requête a pour objet d'obtenir une décision sur le point de savoir si les faits de la cause révèlent un manquement de l'Etat défendeur aux exigences de l'article 1 du Protocole n° 1.

4. A la suite de la communication de la requête au Gouvernement par la Commission, l'affaire a été transférée à la Cour le 1^{er} novembre 1998 en vertu de l'article 5 § 2 du Protocole n° 11 à la Convention.

5. La requête a été attribuée à la première section de la Cour (article 52 § 1 du règlement). Au sein de celle-ci, la chambre chargée d'examiner l'affaire (article 27 § 1 de la Convention) a été constituée conformément à l'article 26 § 1 du règlement. A la suite du départ de M. R. Türmen, juge élu au titre de la Turquie (article 28), le Gouvernement a désigné M. F. Gölcüklü pour siéger en qualité de juge *ad hoc* (articles 27 § 2 de la Convention et 29 § 1 du règlement).

6. Par une décision du 30 mai 2000, la chambre a déclaré la requête partiellement recevable.

7. Le 1^{er} novembre 2001, la Cour a modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête a été attribuée à la troisième section ainsi remaniée (article 52 § 1).

8. La requérante et le Gouvernement ont déposé des observations sur le fond de l'affaire (article 59 § 1 du règlement). Le 27 juin 2002, la chambre a décidé, après consultation des parties, qu'il n'y avait pas lieu de tenir une audience (article 59 § 3 *in fine* du règlement).

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

9. La requérante est une société anonyme, dont le siège social se trouve à Istanbul. Elle mène ses activités dans le domaine de la construction.

10. Le 3 juin 1987, la requérante fit l'acquisition d'un domaine d'une superficie de 3 939 276 m² au prix de 6 467 693 808 livres turques (TRL). Ce domaine se situait dans une zone qualifiée par l'Etat de « zone forestière privée ». Il comprenait une forêt, un manoir, une ferme avec ses annexes et des bâtiments.

11. Le 26 juin 1987, la direction de l'exploitation forestière (*orman idaresi*) accorda à la requérante, en application de l'article 17 du code forestier, un permis de construire préliminaire pour 6 % de la superficie de la zone forestière.

12. Le 25 septembre 1987, l'université d'Istanbul notifia à la requérante un arrêté d'expropriation du conseil d'administration pris le 22 décembre 1977. L'administration avait annexé à cette décision le rapport d'une commission d'experts établi le 3 août 1979 et ayant fixé la valeur du terrain exproprié à 203 123 800 TRL.

13. L'université d'Istanbul intenta devant le tribunal administratif d'Istanbul un recours en annulation de la décision de la direction de l'exploitation forestière sur le permis de construire préliminaire. Par un jugement du 31 mai 1989, se basant sur l'arrêté d'expropriation, le tribunal annula la décision attaquée.

1. La procédure devant le tribunal administratif

14. Le 20 octobre 1987, la requérante introduisit devant le tribunal administratif d'Istanbul un recours en annulation de la décision du 22 décembre 1977. Elle soutint notamment que l'arrêté d'expropriation pris dix ans avant l'acquisition du terrain n'était pas inscrit sur le registre. Par un jugement du 11 avril 1989, le tribunal administratif rejeta le recours.

15. La requérante attaqua ce jugement devant le Conseil d'Etat qui rejeta le recours le 31 janvier 1990.

2. La procédure devant le tribunal de grande instance

16. Le 21 octobre 1987, la requérante intenta une action civile devant le tribunal de grande instance de Sariyer (Istanbul). Elle réclamait une augmentation de l'indemnité d'expropriation de 24 420 982 200 TRL, majorée d'un intérêt moratoire de 53 % l'an.

17. Le tribunal procéda à trois expertises sur les lieux. Le premier rapport d'expertise, déposé le 3 octobre 1991, fixa la valeur du terrain exproprié à 17 810 589 280 TRL. Le 29 juillet 1992, une autre commission d'experts établit un rapport fixant la valeur du terrain à 22 537 720 480 TRL. Le troisième rapport déposé le 10 février 1993 évalua le terrain à 22 658 069 013 TRL.

18. Par un jugement du 16 mars 1993, le tribunal de grande instance fixa le montant de l'indemnité d'expropriation en se fondant sur les résultats de la troisième expertise, soit celle du 10 février 1993 évaluant la valeur du terrain à 22 658 069 013 TRL.

19. Par un arrêt du 19 octobre 1993, la Cour de cassation cassa le jugement du 16 mars 1993. Elle releva que « pour estimer le montant de l'indemnité, il ne fallait tenir compte que de la valeur des constructions situées sur le domaine et du revenu éventuel de la forêt ». La Cour estima que les forêts privées ne pouvaient pas être classées comme terrains.

20. Le 18 août 1994, la Cour de cassation rejeta le recours en rectification de l'arrêt du 19 octobre 1993.

21. Par un jugement du 11 octobre 1994, le tribunal de grande instance se conforma à l'arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 1993, prenant en considération la valeur des constructions et le revenu annuel de la forêt. Il ne tint pas compte de l'estimation faite pour la valeur réelle de la forêt envisagée comme terrain.

22. La requérante forma un pourvoi en cassation contre le jugement du 11 octobre 1994. Elle exposa notamment qu'un permis de construire avait été accordé pour 6 % de la superficie de la zone forestière. Elle soutint que la valeur de ladite zone devait être incluse dans l'estimation du montant de l'indemnité.

23. Le 22 février 1994, la Cour de cassation rejeta le pourvoi de la requérante et confirma la décision attaquée en toutes ses dispositions.

24. La requérante forma un recours en rectification de cet arrêt que la Cour de cassation rejeta le 5 juin 1995. Cet arrêt fut notifié à la requérante le 28 juin 1995.

25. A l'issue des procédures mentionnées ci-dessus, la requérante obtint le droit de toucher une indemnité complémentaire s'élevant à 2 971 314 013 TRL, alors qu'elle avait sollicité 24 420 982 200 TRL.

26. La requérante perçut respectivement les 17 avril 1996, 6 octobre 1998 et 8 avril 1999, au titre d'indemnité complémentaire assortie d'intérêts moratoires, 1 467 029 000 TRL, 9 003 732 000 TRL et 462 188 000 TRL. Elle perçut au total 11 134 942 255 TRL.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

27. L'article 169 de la Constitution dispose :

« L'Etat adopte les lois et prend les mesures nécessaires à la préservation des forêts et à l'extension de leur surface (...) La surveillance des forêts incombe à l'Etat.

(...)

Aucun acte ou activité susceptible d'endommager les forêts ne peut être autorisé (...).

28. L'article 17 du code forestier dispose dans son dernier paragraphe qu'un permis de construire peut être accordé par le ministère de l'Agriculture et des Forêts sur des terrains de forêts privées.

29. Selon l'article 52 du code forestier, la surface des constructions ne peut pas dépasser 6 % de la superficie du terrain de la zone forestière et doit respecter l'état naturel des forêts.

EN DROIT

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

30. La requérante se plaint d'une atteinte à son droit au respect de ses biens, dans la mesure où le montant du complément de l'indemnité d'expropriation fixé par le tribunal de grande instance ne correspondait pas à la valeur réelle du terrain exproprié. Elle invoque l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

A. Arguments des parties

1. La requérante

31. La requérante soutient que la méthode retenue par le tribunal pour le calcul de l'indemnisation est arbitraire et illogique et que le montant de l'indemnité constitue 3 % du prix d'achat du terrain exproprié. Elle expose que cette décision est contraire à la jurisprudence établie de la Cour constitutionnelle turque en la matière et aux principes généraux du droit international. En chiffrant la valeur réelle de la propriété expropriée, elle allègue que l'indemnité qu'elle a perçue était d'une insuffisance flagrante et ne remplissait pas les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 ; elle se réfère à cet égard aux rapports d'expertise. Elle fournit également sa déclaration d'impôt datée du 31 décembre 1987, indiquant la valeur marchande du terrain, soit 23 624 106 000 TRL. Elle expose notamment qu'un permis de construire avait été accordé pour 6 % de la superficie de la zone forestière et fait valoir que la valeur de ladite zone n'a pas été incluse dans l'estimation du montant de l'indemnité.

2. Le Gouvernement

32. Le Gouvernement fait observer que le terrain en litige constitue une partie d'une grande forêt classée comme site naturel protégé et que les restrictions y afférentes étaient inscrites sur le registre foncier. Il soutient que la requérante, en espérant obtenir l'autorisation de construire dans une forêt, a pris un risque qui n'engendrerait nullement la responsabilité de l'Etat.

33. Se référant à la jurisprudence de la Cour, le Gouvernement souligne que l'article 1 du Protocole n° 1 n'exige pas une indemnisation intégrale dans tous les cas d'expropriation. Soulignant que le montant du complément de l'indemnité d'expropriation fixé par le tribunal de grande instance correspondait à la valeur réelle du terrain exproprié, il réitère que le montant prétendument versé par la requérante lors de l'achat du terrain ne constitue pas la pleine valeur marchande.

B. Décision de la Cour

34. La Cour rappelle que l'article 1 du Protocole n° 1 contient trois normes distinctes : « la première, qui s'exprime dans la première phrase du premier alinéa et revêt un caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ; la deuxième, figurant dans la seconde phrase du même alinéa, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ; quant à la troisième, consignée dans le second alinéa, elle reconnaît aux Etats le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à

l'intérêt général (...). Il ne s'agit pas pour autant de règles dépourvues de rapport entre elles. La deuxième et la troisième ont trait à des exemples particuliers d'atteintes au droit de propriété ; dès lors, elles doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première » (voir, entre autres, les arrêts *James et autres c. Royaume-Uni*, 21 février 1986, série A n° 98, pp. 29-30, § 37, et *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 55, CEDH 1999-II).

35. La Cour rappelle qu'une ingérence dans le droit au respect des biens doit ménager un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (voir, entre autres, *Sporrong et Lönnroth c. Suède*, arrêt du 23 septembre 1982, série A n° 52, p. 26, § 69). Afin d'apprécier si la mesure litigieuse respecte le juste équilibre voulu et, notamment, si elle ne fait pas peser sur le requérant une charge disproportionnée, il y a lieu de prendre en considération les modalités d'indemnisation prévues par la législation interne. A cet égard, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive qui ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 (voir les arrêts *James et autres* précité, p. 36, § 54 ; *Les saints monastères c. Grèce*, 9 décembre 1994, série A n° 301, p. 35, § 71 ; *Malama c. Grèce*, n° 43622/98, § 52, CEDH 2001-II, *Platakou c. Grèce*, n° 38460/97, CEDH 2001-I, et *Jokela c. Finlande*, n° 28856/95, CEDH 2002-IV).

36. En l'occurrence, la Cour note que l'indemnité d'expropriation fut fixée à 203 123 800 TRL. En outre, la requérante avait fait l'acquisition dudit terrain, en juin 1987, au prix de 6 467 808 000 TRL. Or, à la suite de l'action en augmentation qu'elle avait introduite devant le tribunal de grande instance de Sariyer, la requérante a touché une indemnité complémentaire s'élevant à 2 971 314 013 TRL. Les rapports d'expertise des 3 octobre 1991, 29 juillet 1992 et 10 février 1993 estiment respectivement la valeur de la propriété à 17 810 589 280 TRL, 22 537 720 480 TRL et 22 658 069 013 TRL.

37. La Cour relève à cet égard que, par un jugement du 16 mars 1993, le tribunal de grande instance de Sariyer a fixé le montant de l'indemnité d'expropriation en se fondant sur les résultats de la troisième expertise ordonnée par le tribunal, soit celle du 10 février 1993 évaluant la valeur du terrain à 22 658 069 013 TRL. Le 19 octobre 1993, la Cour de cassation a cassé ce jugement en relevant que « pour estimer le montant de l'indemnité, il ne fallait tenir compte que de la valeur des constructions situées sur le domaine et du revenu éventuel de la forêt ». La Cour note que le tribunal de grande instance a statué sur l'indemnité complémentaire prenant en considération uniquement la valeur des constructions et le revenu annuel de la forêt et qu'il n'a aucunement tenu compte de la valeur d'une partie de la zone forestière envisagée comme terrain (paragraphe 28-29).

38. La Cour ne s'estime pas appelée à se prononcer sur la question de savoir sur quelle base les juridictions nationales auraient dû fixer l'indemnisation. En effet, elle ne saurait se substituer aux tribunaux turcs pour déterminer les critères pour l'estimation de la valeur du terrain exproprié et la fixation des sommes dues qui en découleraient. Toutefois, eu égard aux éléments du dossier, la Cour estime que la requérante a suffisamment démontré que l'indemnité d'expropriation fixée par les juridictions internes n'était pas raisonnablement en rapport avec la valeur de sa propriété.

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

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

40. 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. »

41. La requérante réclame pour dommage matériel la somme de 19 122 384 dollars américains (USD) (« montant principal »), soit l'équivalent du montant mentionné sur le premier rapport d'expertise, déposé le 3 octobre 1991, fixant la valeur du terrain exproprié à 17 810 589 280 TRL. Elle réclame de plus la somme qu'elle aurait touchée à titre d'intérêts à compter de la date d'expropriation, soit 35 845 882 USD. Elle sollicite au total 54 969 266 USD, moins le montant qui lui a été versé à titre d'indemnité d'expropriation (211 314 USD), soit 54 757 952 USD.

42. La requérante réclame 500 000 USD au titre du dommage moral. Elle demande enfin 670 078 USD pour honoraires d'avocat et frais divers au titre des procédures menées devant les juridictions nationales et les organes de la Convention.

43. Le Gouvernement s'élève contre ces prétentions, qu'il estime déraisonnables. Quant aux frais et dépens, il considère que le montant demandé est exorbitant et ne s'appuie pas sur des pièces justificatives suffisantes.

44. La Cour estime que la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état. En conséquence, elle la réserve et fixera la procédure ultérieure compte tenu de la possibilité que le Gouvernement et la partie requérante parviennent à un accord (article 75 § 1 du règlement).

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

1. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;

2. *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 la requérante à lui adresser par écrit, dans les six mois à compter de la date de notification du présent arrêt, leurs observations sur cette question et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;
c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* au président de la chambre le soin de la fixer au besoin.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 24 avril 2003 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Vincent BERGER
Greffier

Georg RESS
Président