



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

QUATRIÈME SECTION

AFFAIRE APOSTOLIDI ET AUTRES c. TURQUIE

(Requête n° 45628/99)

ARRÊT

STRASBOURG

27 mars 2007

DÉFINITIF

24/09/2007

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 Apostolidi et autres c. Turquie,

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

MM. J. CASADEVALL, *président*,

G. BONELLO,

R. TÜRMEŒ,

K. TRAJA,

S. PAVLOVSCHI,

L. GARLICKI,

J. ŠIKUTA, *juges*,

et de M^{me} F. ARACI, *greffière adjointe de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 6 mars 2007,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 45628/99) dirigée contre la République de Turquie et dont cinq ressortissants grecs, M^{mes} Ekaterini Apostolidi, Emilia Gusi et Despina Frangani ainsi que MM. Iordanis Apostolidis et Iordanis-Iordani Apostolidis (« les requérants »), ont saisi la Cour le 30 novembre 1998 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »). Ekaterini Apostolidi, la mère d'Emilia Gusi et d'Iordanis-Iordani Apostolidis, décéda en cours de procédure.

2. Les requérants sont représentés par M^e C. Akıncı, avocat à İstanbul. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») n'a pas désigné d'agent aux fins de la procédure devant la Cour.

3. Les requérants alléguaient en particulier que l'annulation de leur certificat d'héritier par les juridictions turques avait enfreint l'article 1 du Protocole n° 1 et l'article 14 de la Convention. Ils se plaignaient aussi du défaut d'équité de la procédure devant le tribunal d'instance et de la durée de celle-ci.

4. Par une décision du 4 octobre 2005, la Cour a déclaré la requête recevable.

5. Tant les requérants que le Gouvernement ont déposé des observations écrites complémentaires (article 59 § 1 du règlement). Des observations ont également été reçues du gouvernement grec, qui avait exercé son droit d'intervenir (articles 36 § 1 de la Convention et 44 § 1 b) du règlement). Le gouvernement défendeur a répondu aux observations de celui-ci (article 44 § 5 du règlement).

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

6. Les requérants sont nés respectivement en 1918, 1955, 1932, 1956, et 1930, et résident en Grèce. Ils sont les neveux et nièces d'Elenko Karasuluoğlu (ci-après « Elenko » ou « *de cujus* »).

7. Le 4 août 1984, Elenko décéda sans laisser de postérité. Elle avait acquis la nationalité turque en épousant Vasil Karasuluoğlu (ci-après « Vasil »), lequel est décédé le 16 mai 1946.

A la date de son décès, Elenko était propriétaire d'un appartement sis à Beyoğlu. L'autre bien objet de la présente affaire est un terrain sis à Şişli, lequel était inscrit au registre foncier au nom de Vasil.

8. Le 30 septembre 1987, statuant sur demande de la Direction régionale des fondations, le tribunal de grande instance de Şişli ordonna l'inscription du terrain sis à Şişli au registre foncier au nom de la fondation *Sultan Beyazıt Han Veli Hazretleri Vakfı*. Le tribunal releva que Vasil était décédé sans héritier et que le bien en question était administré depuis 1981 par un administrateur judiciaire. Le 24 mars 1988, le nom de la fondation fut inscrit sur le registre foncier.

9. Le 30 novembre 1990, les requérants saisirent le tribunal d'instance d'Istanbul d'une demande de délivrance d'un certificat d'héritier.

10. Le 4 décembre 1990, à la lumière des extraits d'actes d'état-civil produits par le service de l'état-civil de Fatih (İstanbul), le tribunal d'instance désigna les requérants comme héritiers de la *de cujus* et leur délivra un certificat d'héritier. A une date non connue, les requérants firent inscrire l'appartement sis à Beyoğlu à leur nom au registre foncier.

11. Le 15 mars 1991, les requérants adressèrent à la Direction régionale des fondations une mise en demeure dans le but d'obtenir le transfert de propriété du terrain sis à Şişli. À l'appui de leur demande, ils produisirent le certificat d'héritier.

12. Le 27 mars 1991, la Direction des fondations fit savoir qu'elle refusait d'y donner suite au motif que le lien de parenté entre Vasil et les requérants n'était pas établi.

13. Le 10 avril 1991, Teodos Asimiadis (ci-après « Teodos ») saisit le tribunal d'instance d'une demande en annulation du certificat d'héritier. Il fit état du lien de parenté de sa mère avec la *de cujus* et demanda l'inscription de son nom parmi les héritiers. Teodos décéda le 9 octobre 1991, laissant comme héritiers sa femme et son fils.

14. Le 11 avril 1991, le tribunal d'instance ordonna l'inscription d'une saisie conservatoire au registre foncier concernant l'appartement sis à Beyoğlu, ce qui fut fait le lendemain.

15. Lors des six audiences qui se tinrent entre le 11 avril 1991 et le 8 janvier 1992, le tribunal d'instance demanda la production d'extraits d'actes d'état-civil au service de l'état-civil de Niğde et ordonna leur traduction dans la mesure où ils étaient rédigés en lettres arabes.

16. Le 6 mars 1992, le tribunal d'instance accorda à l'avocat de la partie demanderesse un délai pour confirmer l'exactitude de l'information relative au décès de Teodos, information que l'avocat confirma le 28 mai 1992. Lors de l'audience du 12 août 1992, l'avocat produisit un pouvoir et, le 12 novembre 1992, il versa le certificat d'héritier de ses clients.

17. Le 3 février 1993, l'expert désigné par le tribunal d'instance pour examiner les extraits d'actes d'état-civil versa son rapport. Il releva des contradictions dans les documents produits par les parties, que ces dernières devaient clarifier.

18. Le 15 mars 1993, le tribunal d'instance releva des contradictions entre l'extrait de l'acte de naissance et le certificat de décès de la *de cujus* quant à la date et au lieu de sa naissance, et demanda au service de l'état-civil de Fatih d'apporter des explications.

19. Le 16 juin 1993, le tribunal d'instance envoya une commission rogatoire au tribunal d'instance de Niğde pour procéder à des recherches dans le registre d'état-civil.

20. Le 20 juillet 1993, le tribunal d'instance de Niğde envoya le rapport d'expertise au tribunal d'instance.

21. Le 9 septembre 1993, sur requête des requérants, le tribunal d'instance invita la Direction générale des fondations à intervenir dans la procédure. Celle-ci s'y refusa.

22. Le 23 décembre 1993, sur requête des requérants, le tribunal d'instance décida de demander la production d'extraits d'actes de naissance au service de l'état-civil de Beyoğlu et de prendre l'avis d'un comité d'expert. Deux audiences furent ajournées dans l'attente du rapport d'expertise.

23. Le 20 février 1994, un comité de trois experts conclut que la *de cujus* et la mère de Teodos étaient sœurs. Le 2 juin 1994, le tribunal d'instance versa ce rapport au dossier et les parties se virent accorder un délai pour présenter leurs observations. Le Trésor public intervint dans la procédure en qualité de demandeur incident.

24. Les requérants contestèrent les conclusions du rapport d'expertise et demandèrent un rapport complémentaire.

25. Le 22 septembre 1994, le tribunal d'instance interrogea le ministère des Affaires étrangères sur l'existence de la condition de réciprocité entre la Turquie et la Grèce. Le 24 novembre 1994, il réitéra cette demande et ajourna l'audience.

26. Le 13 octobre 1994, le commandement du 3^e corps d'armée indiqua que l'appartement sis à Beyoğlu n'était pas situé sur une zone militaire interdite ou une zone de sécurité.

27. Le 20 décembre 1994, le ministère des Affaires étrangères informa le tribunal d'instance que l'appréciation de la condition de réciprocité soulevait des questions juridiques complexes avec des aspects politiques, et que les travaux en ce sens n'avaient pas été finalisés. Lors des audiences des 26 janvier et 25 mai 1995, le tribunal d'instance décida d'attendre l'issue de cette recherche.

28. Le 15 juin 1995, le ministère des Affaires étrangères informa le tribunal d'instance que la demande relative à la condition de réciprocité devait être adressée à la Direction générale des relations étrangères et du droit international du ministère de la Justice (« ministère de la Justice »).

29. Le ministère de la Justice rédigea son rapport le 13 juillet 1995. Les parties pertinentes du rapport se lisent comme suit :

« (...) Par une décision du Conseil des ministres du 2 novembre 1964, se fondant sur la loi n° 1062, le gouvernement turc a adopté une contre-mesure concernant les personnes physiques et morales de nationalité grecque en raison des mesures prises par le gouvernement grec restreignant totalement le droit de propriété sur les biens immeubles appartenant aux Turcs en Grèce. Avec ce décret, la passation d'actes relatifs à la propriété ou à d'autres droits réels sur les biens immeubles situés en Turquie appartenant à des ressortissants grecs d'origine grecque, ou la passation d'actes de transfert pouvant aboutir au même résultat, a été suspendue. Plus tard, le décret du 2 novembre 1964 (...) a été abrogé par un décret du Conseil des ministres du 3 février 1988 (...) Les mesures prévues par le décret du 2 novembre 1964 ne s'appliqueront plus après cette date.

Concernant la période où le décret du 2 novembre 1964 était en vigueur, avec le décret adopté par le Conseil des ministres le 23 mars 1988, il a été décidé d'autoriser l'inscription au registre foncier des biens immeubles qui n'avaient pas pu l'être pendant l'application du décret abrogé du 2 novembre 1964 au nom des personnes en faveur desquelles il était visé de constituer un droit par voie de disposition pour cause de mort ou au nom des héritiers *ab intestat* par voie de succession.

Dès lors, en droit turc, les ressortissants grecs ne font l'objet d'aucune discrimination quant à l'acquisition de biens immeubles et les ressortissants grecs bénéficient des droits accordés aux étrangers par la législation turque.

Quant à l'examen de la question du point de vue de la législation grecque et la situation de fait,

Selon les informations fournies par le ministère des Affaires étrangères ;

L'article 4 du code civil grec dispose « Le ressortissant étranger bénéficie de tous les droits comme les ressortissants grecs ».

Cependant,

1- selon l'article 2/4 de la loi grecque n° 3250 de 1924, l'acquisition de biens immeubles par des ressortissants étrangers dans les régions frontalières déterminées par décret sans autorisation du ministère de l'Agriculture a été interdite.

(...)

5- jusqu'à son abrogation en 1990, la loi principale qui régissait l'acquisition de biens immeubles en Grèce a été la loi adoptée en 1938 relative à l'interdiction d'acheter et de vendre dans les régions frontalières (...) Cette loi contenait des dispositions relatives à l'achat et à la vente de biens immeubles dans les régions frontalières et côtières. Elle prévoyait l'interdiction de l'achat et de la vente dans les régions en question. (...) par exception, [la loi] prévoyait la levée de cette interdiction pour les ressortissants grecs vivant en Grèce sur autorisation spéciale délivrée par la commission concernée.

Après l'adhésion de la Grèce à la Communauté européenne, la Cour de Justice des Communautés européennes, dans sa décision relative à l'affaire n° 305/87, a considéré cette loi contraire au droit communautaire.

6- à la suite de cet arrêt, les règles relatives à l'acquisition de biens immeubles dans les régions frontalières en Grèce (...) ont été modifiées et la nouvelle loi est entrée en vigueur le 31 juillet 1990.

Les nouvelles dispositions permettent aux ressortissants grecs et aux ressortissants des pays membres de la Communauté européenne ainsi qu'aux ressortissants d'origine grecque des autres pays d'acquérir des biens immeubles dans les régions frontalières et d'en disposer sur autorisation. Il est prévu que les demandes d'autorisation des personnes figurant dans la loi dans ces trois groupes sont présentées devant une commission constituée dans chaque région et composée des représentants des ministères de la Défense nationale, de l'Économie, de l'Ordre public et de l'Agriculture, sous la présidence du préfet, et l'interdiction générale concernant l'acquisition de biens immeubles est levée par une décision majoritaire des membres de la commission et le vote favorable du représentant du ministère de la Défense nationale. Il est prévu que l'acquisition et la disposition de biens immeubles dans les régions frontalières et côtières par les ressortissants de pays tiers autres que ces trois groupes n'est possible qu'avec l'autorisation du ministère de la Défense.

(...)

Les restrictions apportées par la Grèce à l'acquisition de biens immeubles par les étrangers visent, aussi bien dans la loi de 1938 que celle de 1990, à empêcher l'acquisition de la propriété par des étrangers dans les régions sensibles pour la sûreté nationale.

(...) Environ 55 % du territoire grec entre dans le champ d'application de cette loi.

Dans les régions qui n'entrent pas dans le champ d'application de la loi de 1990 (hors régions frontalières et côtières) qui régit l'acquisition de biens immeubles dans ce pays, l'acquisition de la propriété par des étrangers, par conséquent par des Turcs, ou le fait de disposer des biens immeubles dont ils sont propriétaires ne sont pas soumis à une restriction légale.

Il n'a été obtenu aucune information selon laquelle il existe une disposition dans la législation restreignant l'acquisition de biens immeubles par voie d'héritage en Grèce pour les étrangers, et par conséquent les Turcs.

En conclusion, les ressortissants turcs qui ne sont pas d'origine grecque peuvent légalement acquérir des biens immobiliers sur une zone représentant 55 % du territoire grec sous condition d'une autorisation préalable, utilisée dans la pratique

comme un mécanisme restreignant les acquisitions immobilières. En ce qui concerne les zones hors champ d'application de la loi, il existe des renseignements, non confirmés par des preuves concrètes, selon lesquels l'acquisition de biens immobiliers par voie d'achat ou de succession par des ressortissants turcs qui ne sont pas d'origine grecque ou des ressortissants grecs d'origine turque est empêchée par divers moyens, que ces individus sont incités à vendre leurs biens immobiliers et que les ressortissants turcs d'origine grecque peuvent en principe acquérir des biens immobiliers dans les zones entrant dans le champ d'application de la loi sous condition d'obtention d'une autorisation. »

30. Le 20 septembre 1995, l'avocat de la partie demanderesse informa le tribunal d'instance de la nationalité des héritiers de Teodos ; son fils est de nationalité turque et son épouse grecque.

31. Le 19 octobre 1995, les requérants présentèrent leurs observations sur le rapport du ministère de la Justice. Ils soulignèrent que les limitations en vigueur en Grèce concernaient uniquement l'achat de bien meubles et que les acquisitions par voie de succession n'étaient pas soumises à une restriction.

32. Le 15 novembre 1995, le Trésor public fit valoir que la condition de réciprocité n'était pas remplie entre les deux pays. Il souligna également que le terrain sis à Şişli figurait sur le tableau de transfert établi par la commission mixte d'échange et que les biens figurant sur cette liste devaient être cédés au Trésor public. Selon ce tableau, le terrain en question fut abandonné par Vasil.

33. Le 15 décembre 1995, le Trésor public introduisit une action principale devant le tribunal d'instance en vue d'obtenir l'annulation du certificat d'héritier des requérants et sa désignation comme unique héritier de la *de cuius* et de Vasil. Dans sa requête, il expliqua qu'en 1930, par une décision de la commission mixte d'échange de population, Vasil et Elenko avaient été considérés comme « établis » et inscrits au registre d'état-civil de Fatih. Par la suite, le 22 juin 1932, la commission mixte d'échange avait considéré que Vasil et Elenko n'étaient pas « établis » mais avaient le statut « d'échangés » (*mübadil*) et qu'à ce titre, à leur décès, le Trésor public en devenait l'unique héritier de plein droit.

34. Le 24 janvier 1996, l'avocat des requérants réfuta les allégations du Trésor public et présenta à cet égard le document daté du 22 juin 1990 délivré par la Direction générale du foncier et du cadastre confirmant l'existence de la réciprocité entre les deux pays.

35. Le 28 mars 1996, le tribunal décida de joindre les deux affaires.

36. Le 30 mai 1996, le tribunal d'instance décida d'attendre l'issue d'affaires semblables pendantes devant la Cour de cassation et ajourna l'audience. Les audiences des 29 septembre et 28 novembre 1996 furent ajournées pour les mêmes motifs.

37. Le 27 mars 1997, le tribunal d'instance annula le certificat d'héritier des requérants et déclara le Trésor public unique héritier de la *de cuius* et de Vasil. Il constata notamment :

« 3- (...) la succession est ouverte avec le décès. Il convient d'examiner la capacité de succéder de l'intéressé à la date de l'ouverture de la succession concernant un bien immeuble et statuer en conséquence.

Le droit turc s'applique pour les biens immeubles situés en Turquie.

(...)

5- Le droit pour les ressortissants étrangers d'accéder à la propriété d'un bien immobilier en Turquie, par voie d'acquisition ou de succession, est lié à la condition de réciprocité (...) énoncée à l'article 35 du code foncier.

Sans être définie par l'article 35 du code foncier, la réciprocité est reconnue, par la législation turque relative aux ressortissants étrangers, comme un principe général du droit, qui consiste pour deux ou plusieurs États, à reconnaître réciproquement des droits de même nature pour leurs ressortissants respectifs (...)

Cependant, comme il est précisé dans la loi du 28 mai 1927, le point le plus important est de savoir si le droit d'accès à la propriété pour les ressortissants turcs est restreint, entièrement ou en partie, par des mesures administratives ou par des lois exceptionnelles. Autrement dit, c'est la détermination de la situation de fait. C'est-à-dire qu'au delà de l'absence d'une restriction dans la législation de l'État étranger, si l'acquisition de biens immeubles par les ressortissants turcs dans cet État est restreinte d'une manière ou d'une autre, les ressortissants de ce dernier ne peuvent bénéficier de l'article 35 du code foncier.

6- Il ressort de la réponse de la Direction générale des relations étrangères et du droit international du ministère de la Justice, consultée sur la question de l'applicabilité de l'article 35 du code foncier :

Après modification de la loi de 1924, la législation grecque reconnaît aux ressortissants de la Communauté européenne et aux ressortissants étrangers d'origine grecque le droit d'acquérir des biens immobiliers sur les zones frontalières grecques après autorisation, alors que les ressortissants turcs ne peuvent pas bénéficier de ce droit.

En conclusion, selon la législation grecque, les ressortissants turcs ne peuvent acquérir de biens immobiliers sur une zone représentant 55 % du territoire grec que sous condition d'une autorisation préalable, qu'il existe des informations selon lesquelles la condition de l'autorisation est utilisée dans la pratique comme un mécanisme restreignant les acquisitions immobilières par les ressortissant turcs, et que ceux qui avaient déjà accédé à la propriété par voie d'acquisition ou de succession étaient incités à vendre ces biens ».

38. Le tribunal d'instance conclut que la condition de réciprocité n'était pas remplie et que les requérants ne pouvaient pas acquérir un bien immobilier par voie de succession. Il se référa à la jurisprudence de la Cour de cassation.

39. Le 22 janvier 1998, la Cour de cassation releva que la date de notification figurant sur l'attestation de notification adressée à l'avocat de la partie demanderesse avait été corrigée et renvoya le dossier à la juridiction

de première instance aux fins de vérification auprès de la poste. Le 29 avril 1998, la poste apporta ses explications en ce sens.

40. Le 21 mai 1998, la Cour de cassation cassa le jugement du 27 mars 1997. Relevant que Teodos était enregistré comme étant de nationalité turque au registre d'état-civil, elle ordonna à la juridiction de première instance de procéder à des recherches concernant la nationalité de celui-ci et de statuer à la lumière des informations obtenues.

41. Le 3 février 2000, le tribunal d'instance conclut à la nationalité turque de Teodos et désigna son épouse et son fils comme héritiers de la *de cuius*.

42. Le 9 octobre 2000, la Cour de cassation infirma ce jugement au motif que l'épouse de Teodos, ressortissante grecque, ne pouvait pas être désignée comme héritière.

43. Le 29 mars 2001, le tribunal d'instance désigna le fils de Teodos comme unique héritier de la *de cuius*.

44. Le 3 juillet 2001, la Cour de cassation confirma le jugement du 29 mars 2001. Le 18 octobre 2001, elle rejeta la demande en révision de l'arrêt.

45. En 1996, parallèlement à la procédure en annulation du certificat d'héritier, le Trésor public saisit le tribunal de grande instance de Beyoğlu d'une demande en annulation du titre de propriété des requérants et d'inscription de l'appartement sis à Beyoğlu à son nom sur le registre foncier. Le tribunal sursit à statuer en attendant l'issue de la procédure relative au certificat d'héritier des requérants.

46. Le 7 novembre 2006, le tribunal de grande instance de Beyoğlu annula le titre de propriété des requérants et ordonna l'inscription de l'appartement au nom du fils de Teodos sur le registre foncier.

La procédure demeure pendante devant les juridictions internes.

II. LES DOCUMENTS PRODUITS PAR LES PARTIES

47. Les requérants ont produit une note explicative de la direction générale des affaires juridiques du ministère de la Justice datée du 4 mars 1987. Selon cette note, les acquisitions par voie de succession ne font l'objet d'aucune restriction en Grèce et ce type d'acquisition n'est pas concerné par la limitation géographique. Il est précisé que des ressortissants turcs avaient acquis des biens par voie de succession en Grèce.

48. Les requérants ont également produit une lettre de la direction générale du foncier et du cadastre datée du 22 juin 1990. D'après ce document, la condition de réciprocité entre la Turquie et la Grèce est remplie et il n'existe aucun inconvénient quant à l'acquisition d'un bien immeuble par voie de succession pour les ressortissants grecs, personnes physiques.

III. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

49. L'article 35 du code foncier était ainsi libellé :

« Les étrangers, personnes physiques, peuvent accéder à la propriété de biens immeubles situés sur le territoire turc, par voie d'acquisition ou de succession, sous réserve des restrictions prévues par les dispositions législatives et à condition qu'il y ait réciprocité. »

50. L'article 35 du code foncier a été modifié par la loi n° 5444 du 29 décembre 2005. La condition de réciprocité y figure toujours. Toutefois, dans les cas de figure où la condition de réciprocité fait défaut, il est prévu qu'après l'accomplissement des actes de transfert des immeubles acquis par voie de succession, les intéressés sont informés que le bien est soumis à liquidation. La trésorerie générale concernée est informée aux fins de liquidation et une mention en ce sens est apposée sur le registre de l'immeuble.

51. La partie pertinente de l'article 1 de la loi n° 1062 du 28 mai 1927 est libellé comme suit :

« Le droit de propriété des ressortissants des États qui limitent partiellement ou totalement le droit de propriété des ressortissants turcs par des décisions administratives ou des lois extraordinaires ou exceptionnelles peut, en représailles, être partiellement ou totalement limité et les biens meubles et immeubles saisis par le gouvernement sur décision du Conseil des ministres. (...) »

52. Le 3 février 1988, le Conseil des ministres abrogea le décret du 2 novembre 1964 limitant, pour les ressortissants grecs, l'acquisition de biens immobiliers en Turquie par voie de succession ou autres, ainsi que leur cession.

53. A titre additionnel au décret du 3 février 1998, le Conseil des ministres adopta un décret le 23 mars 1988. Il releva que, pendant la période où le décret du 2 novembre 1964 était en vigueur, des biens immeubles n'avaient pas pu être inscrits au registre foncier au nom des héritiers non ressortissants, et décida de permettre l'inscription des biens en question au registre foncier.

54. Le certificat d'héritier est une attestation délivrée par le tribunal d'instance du lieu de l'ouverture de la succession en vue d'établir la qualité d'héritier d'une personne. Ce document ne répertorie pas les biens qui figurent dans le patrimoine du défunt mais établit la quotité des droits de chaque héritier. Il fait naître une présomption simple d'exactitude des énonciations qui y figurent. Le certificat d'héritier est nécessaire pour attester la qualité d'héritier auprès des autorités (registre foncier pour l'inscription ou auprès de la Sécurité sociale pour demander une pension de veuvage ou d'orphelin) ou des tiers (banques, créanciers, débiteurs etc.) et pouvoir ainsi disposer des biens hérités. Il n'a pas la force de chose jugée. Si un certificat d'héritier inexact a été établi, il doit être retiré par le tribunal d'instance. Le certificat public ne jouit pas de la foi publique (*bona fide*),

c'est-à-dire qu'il ne protège pas le tiers de bonne foi qui acquiert des biens successoraux d'un héritage apparent. Toutefois, le tiers de bonne foi est protégé lorsqu'il acquiert un bien inscrit au registre foncier sur le fondement d'un certificat d'héritier inexact.

55. L'inscription d'un bien au registre foncier confère à son propriétaire toutes les prérogatives liées au droit de propriété.

À l'époque des faits, l'article 633 du code civil était rédigé comme suit :

« L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière. Cependant celui qui acquiert un bien immeuble par voie d'occupation, de succession, d'expropriation, d'exécution forcée ou de jugement devient propriétaire avant l'inscription.

Toutefois, il ne peut en disposer tant que l'inscription n'est pas effectuée. »

56. Les parties pertinentes de l'article 22 de la loi relative au droit et à la procédure internationale privée se lisent ainsi :

« La succession est soumise à la loi nationale du défunt. Les immeubles situés en Turquie sont régies par le droit turc.

Les dispositions relatives à l'ouverture, à l'acquisition et au partage de la succession sont soumises à la loi du lieu du patrimoine.

Le patrimoine sans héritier est dévolu à l'État. (...) »

EN DROIT

I. SUR L'EXCEPTION DU GOUVERNEMENT

57. Dans ses observations présentées le 6 avril 2006, le Gouvernement soulève une exception tirée du non-épuisement des voies de recours internes. Il fait observer que le bien sis à Beyoğlu est toujours inscrit au registre foncier au nom des requérants et que la procédure relative à l'annulation de cette inscription est toujours pendante devant le tribunal de grande instance de Beyoğlu.

58. La Cour rappelle qu'aux termes de l'article 55 de son règlement, si la partie défenderesse entend soulever une exception d'irrecevabilité, elle doit le faire dans ses observations écrites ou orales sur la recevabilité de la requête ; dans le cas contraire, il y a forclusion (voir, *mutatis mutandis*, *Hartman c. République tchèque*, n° 53341/99, §§ 53-54, CEDH 2003-VIII (extraits), *Prodan c. Moldova*, n° 49806/99, § 36, CEDH 2004-III, et, plus récemment, *Fener Rum Erkek Lisesi Vakfı c. Turquie*, n° 34478/97, § 33, 9 janvier 2007).

En l'espèce, la procédure en annulation de l'inscription au registre foncier est pendante depuis 1996. Il était donc loisible au Gouvernement de formuler ses arguments au stade de la recevabilité, ce qu'il n'a pas fait. Vu l'absence de raisons particulières justifiant cette omission, la Cour estime que le Gouvernement est forclo à le faire aujourd'hui. Elle rejette donc l'exception.

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

59. Les requérants soutiennent qu'en statuant sur l'annulation de leur certificat d'héritier, les juridictions internes ont violé leur droit au respect de leurs biens. Selon eux, la privation de propriété s'est opérée dans des conditions contraires aux principes généraux du droit international. Ils y voient une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 qui se lit comme suit :

« 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 États 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. Le gouvernement défendeur

60. Le Gouvernement soutient que les requérants ne disposent pas d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Cette disposition ne vaut que pour les biens actuels, l'espoir d'hériter d'un bien dans le futur n'étant pas protégé par elle. Il fait observer que le certificat d'héritier ne fait naître qu'une présomption simple et ne constitue pas un *res judicata*. La propriété ne peut être acquise aux moyens d'actes erronés ou contraires aux lois.

61. S'agissant du terrain sis à Şişli, le Gouvernement fait remarquer que Vasil n'avait pas la pleine propriété de ce bien mais qu'il en était simplement l'usufruitier. Tel qu'il ressort du jugement rendu par le tribunal de grande instance le 30 septembre 1987, la propriété de ce bien n'a jamais été transmise à la *de cuius* et inscrite à son nom au registre foncier. Il ajoute que le certificat d'héritier délivré aux requérants ne mentionne que le nom d'Elenko. A supposer que ce certificat fasse naître un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 quant à l'appartement situé à Beyoğlu, il n'en est pas de même pour le terrain appartenant à Vasil.

62. Le Gouvernement ajoute que pour se prévaloir de la protection de cette disposition, les requérants devaient encore disposer légalement des biens en question. Selon lui, tel n'est pas le cas en l'espèce. Il explique qu'en vertu de l'article 22 de la loi relative au droit et à la procédure internationale privée, si le défunt n'a pas d'héritier au sens du droit turc, la propriété des biens figurant dans son patrimoine est transférée au Trésor public. Aussi, selon l'article 35 du code foncier, les ressortissants étrangers ne peuvent acquérir la propriété d'un bien immeuble par voie de succession que si la condition de réciprocité est remplie, laquelle peut être *de jure* ou *de facto*. A cet égard, il fait remarquer que la Cour a admis la possibilité pour les États de restreindre l'acquisition de biens immeubles par des ressortissants étrangers et se réfère à l'affaire *Jantner c. Slovaquie* (n° 39050/97, 4 mars 2003). Il ajoute qu'en vertu de la loi de 1927, les autorités peuvent saisir les biens des non-nationaux dont le pays restreint les droits des ressortissants turcs. Il fait observer que les juridictions turques ont considéré que la législation grecque et la pratique en vigueur à l'époque des faits ne permettaient pas l'acquisition de biens immeubles par des ressortissants turcs. Selon lui, la loi grecque de 1990 interdit aux ressortissants turcs toutes les transactions relatives à l'acquisition d'un bien immeuble sur environ 55 % du territoire grec. Il souligne que ni les requérants ni le gouvernement grec n'ont produit de preuve, telle une décision de justice ou une inscription au registre, démontrant que les ressortissants turcs peuvent acquérir un bien immeuble par voie d'héritage. Il en conclut que les restrictions imposées aux ressortissants grecs sont conformes au principe de réciprocité, tel qu'il est prévu par l'article 35 du code foncier et l'article 1 de la loi de 1927.

2. Les requérants

63. Les requérants contestent les arguments du Gouvernement. Faisant observer que le décret de 1964 a été abrogé en 1988, ils soutiennent que la privation de propriété s'est opérée dans des conditions contraires à la législation en vigueur à l'époque des faits en Turquie. Selon eux, même pendant la période d'application dudit décret, le droit d'acquérir des biens immeubles par voie de succession était reconnu aux ressortissants grecs, lesquels pouvait obtenir un certificat d'héritier et procéder à l'inscription au registre foncier. A l'appui de leurs allégations, ils présentent une note explicative datée du 4 mars 1987 (paragraphe 47 ci-dessus) et se réfèrent au document du 22 juin 1990 de la section des affaires étrangères de la direction générale du foncier et du cadastre (paragraphe 48 ci-dessus). Selon ce document, les ressortissants grecs, personnes physiques, peuvent acquérir un bien immeuble en Turquie, la condition de réciprocité étant remplie. Enfin, ils font remarquer que les restrictions apportées aux ressortissants turcs en Grèce ne concernent que l'achat et en aucun cas la succession.

3. Le gouvernement grec

64. Le gouvernement grec soutient que les requérants étaient titulaires d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 ou au moins d'une « espérance légitime ». Il fait remarquer que les intéressés s'étaient vus délivrer par les juridictions turques un certificat d'héritier. Il soutient que la justification retenue par les juridictions internes pour annuler ce certificat n'est pas pertinente dans la mesure où, d'une part, le principe de réciprocité ne s'applique pas pour les questions relatives à la protection des droits de l'homme et, d'autre part, les citoyens turcs peuvent accéder à la propriété de biens immeubles en Grèce par voie de succession. Aucune disposition de la législation grecque n'interdit aux ressortissants turcs d'accéder à la propriété par voie de succession, et ce dans n'importe quelle région du pays. S'agissant de la restriction prévue par la loi de 1990, il fait remarquer que celle-ci ne concerne qu'une partie du territoire située dans les régions frontalières et qu'elle est justifiée par des intérêts légitimes de protection de défense et de sécurité nationale. De plus, cette interdiction concerne exclusivement les actes *inter vivos* et non les actes *mortis causa*.

65. Le gouvernement grec ajoute que l'ingérence dans le droit des requérants au respect de leurs biens n'était pas prévue par les principes généraux du droit international, pas plus qu'elle ne l'était par la législation nationale dans la mesure où le décret ministériel de 1988 a aboli les restrictions quant à l'acquisition de biens immeubles sur le territoire turc par des ressortissant grecs. Les juridictions turques ont ainsi refusé de se conformer au droit national. Il ajoute que l'interprétation faite par les juridictions nationales a créé une situation arbitraire et un manque de sécurité et de prévisibilité.

B. Avis de la Cour

1. Sur l'existence d'un bien

66. La Cour rappelle que la notion de « biens » prévue par la première partie de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui est indépendante par rapport aux qualifications formelles du droit interne (*Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, § 100, CEDH 2000-I). Cet article « se borne à consacrer le droit de chacun au respect de « ses » biens, ne vaut par conséquent que pour des biens actuels et ne garantit pas le droit d'en acquérir par voie de succession ab intestat ou de libéralités » (*Marckx c. Belgique*, arrêt du 13 juin 1979, série A n° 31, p. 23, § 50, et *Inze c. Autriche*, arrêt du 28 octobre 1987, série A n° 126, § 37). La notion de « bien » peut recouvrir tant des « biens actuels » que des valeurs patrimoniales, y compris des créances, en vertu desquelles un requérant peut prétendre avoir au moins une « espérance légitime » d'obtenir la jouissance

effective d'un droit de propriété (*Kopecký c. Slovaquie* [GC], n° 44912/98, § 35, CEDH 2004-IX).

67. En l'espèce, la Cour estime devoir distinguer les deux biens objets de la présente affaire. S'agissant du terrain sis à Şişli, elle note que les éléments du dossier ne permettent pas d'en établir avec certitude la situation juridique et de se prononcer sur l'existence d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Dans son jugement du 30 septembre 1987 (paragraphe 8 ci-dessus), après avoir relevé qu'un administrateur avait été désigné pour ce bien en 1981 et que Vasil était décédé sans postérité, le tribunal d'instance ordonna l'inscription du bien au nom de la fondation *Sultan Beyazıt Han Veli Hazretleri*. Aucun élément du dossier ne montre que la propriété de ce bien a été transférée, à un moment donné et sur la base d'un document valable en droit interne, à la *de cuius*, ce qui pourrait permettre aux requérants de solliciter légalement l'inscription de ce bien à leur nom, en qualité d'héritiers. Dans ces circonstances, la Cour ne saurait conclure que les requérants disposent d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 concernant le bien sis à Şişli.

68. Quant à l'appartement sis à Beyoğlu, la Cour note d'emblée qu'il était inscrit au registre foncier au nom de la *de cuius* à la date de son décès. Le 4 décembre 1990, le tribunal d'instance a délivré aux requérants un certificat d'héritier après avoir établi leur lien de parenté avec la défunte. Selon le droit turc, ce certificat est nécessaire pour attester la qualité d'héritier auprès des autorités ou des tiers et pouvoir disposer des biens hérités (paragraphe 54 ci-dessus). C'est ainsi du reste que les requérants ont procédé à l'inscription de leur nom au registre foncier. À cet égard, la Cour note que la personne dont le nom figure au registre foncier est réputée être le propriétaire du bien en question et jouit de tous les droits y afférents. Le lien de parenté des requérants avec la *de cuius* n'ayant nullement été contesté, la Cour estime que ceux-ci étaient titulaires d'un droit patrimonial reconnu en droit turc que l'on peut qualifier de « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 pendant toute la période de validité du certificat d'héritier (voir *Inze*, précité, § 38).

69. La Cour estime que l'annulation du certificat d'héritier, sur la base duquel les requérants ont procédé à l'inscription du bien litigieux au registre foncier, a constitué une ingérence dans le droit des intéressés au respect de leurs biens. Elle estime devoir examiner cette ingérence à la lumière de la norme générale.

2. Sur le principe de légalité

70. L'article 1 du Protocole n° 1 exige, avant tout et surtout, qu'une ingérence de l'autorité publique dans la jouissance du droit au respect des biens soit légale. La prééminence du droit, l'un des principes fondamentaux d'une société démocratique, est inhérente à l'ensemble des articles de la Convention (*Amuur c. France*, arrêt du 25 juin 1996, *Recueil des arrêts et*

décisions 1996-III, pp. 850-851, § 50, et *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 58, CEDH 1999-II). L'existence en tant que telle d'une base légale ne suffit pas à satisfaire au principe de légalité et la Cour estime utile de se pencher sur la question de la qualité de la loi (*Pasculli c. Italie*, n° 36818/97, § 84, 17 mai 2005). Le principe de légalité signifie l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles (*Hentrich c. France*, arrêt du 22 septembre 1994, série A n° 296-A, pp. 19-20, § 42, et *Lithgow et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 8 juillet 1986, série A n° 102, p. 47, § 110). L'appréciation de ce principe implique aussi le fait de vérifier si la manière dont le droit interne est appliqué par les juridictions internes a produit des effets conformes aux principes de la Convention.

71. Puisque les juridictions internes ont annulé le certificat d'héritier se référant au principe de réciprocité, la Cour rappelle qu'à la différence des traités internationaux de type classique, la Convention déborde le cadre de la simple réciprocité entre États contractants. Au-delà d'un réseau d'engagements synallagmatiques bilatéraux, elle crée des obligations objectives qui, aux termes de son préambule, bénéficient d'une « garantie collective » (*Irlande c. Royaume-Uni*, arrêt du 18 janvier 1978, série A n° 25, § 239). En concluant la Convention, les États Contractants n'ont pas voulu se concéder des droits et obligations réciproques utiles à la poursuite de leurs intérêts nationaux respectifs, mais réaliser les objectifs et idéaux du Conseil de l'Europe et instaurer un ordre public communautaire des libres démocraties d'Europe afin de sauvegarder leur patrimoine commun de traditions politiques, d'idéaux, de liberté et de prééminence du droit (*Autriche c. Italie*, n° 788/60, décision de la Commission du 11 janvier 1961, Décisions et rapports (DR) 1961-4, p. 139).

72. En l'espèce, la Cour n'estime pas nécessaire d'examiner *in abstracto* si l'application du principe de réciprocité en droit turc est compatible avec la Convention mais de rechercher si la manière dont il a touché les requérants a enfreint la Convention. A cet égard, elle observe que l'application de ce principe aux requérants ne répond pas à l'exigence de légalité, ce pour les raisons indiquées ci-après.

73. La Cour observe que, dans son jugement du 27 mars 1997, le tribunal d'instance s'est fondé sur les conclusions du rapport du ministère de la Justice pour considérer que la condition de réciprocité n'était pas remplie et annuler le certificat d'héritier des requérants. Or, à la lecture de ce rapport, il n'est pas établi qu'il existe en Grèce une restriction pour les ressortissants turcs quant à l'acquisition d'un bien immobilier par voie de succession. Le texte en vigueur en Grèce à la date d'ouverture de la succession, à savoir la loi de 1938, prévoyait une interdiction générale, laquelle concernait seulement l'achat et la vente de biens immobiliers dans les régions frontalières et limitrophes. La Cour note aussi que le tribunal d'instance s'est référé à la nouvelle législation grecque adoptée en 1990 alors

même que la capacité d'hériter doit être apprécié à la date du décès de la *de cujus* selon le droit turc.

74. Quoi qu'il en soit, le rapport mentionne expressément l'absence de restrictions quant à l'acquisition d'un bien immeuble par voie de succession, ce aussi bien à la date du décès de la *de cujus* que lors de la procédure devant le tribunal d'instance. Si ce rapport fait état d'informations selon lesquelles ce type d'acquisition est empêché par divers moyens, celles-ci ne sont pas fondées sur des preuves concrètes.

75. La Cour souligne également que, selon une note explicative de la direction générale des affaires juridiques du ministère de la Justice du 4 mars 1987 (paragraphe 47 ci-dessus), les acquisitions par voie de succession ne font pas l'objet de restrictions en Grèce, et ce type d'acquisition n'est pas concerné par la limitation géographique. Il est fait mention à des ressortissants turcs ayant acquis des biens par voie de succession en Grèce.

76. De plus, la réglementation en Turquie a subi une modification le 3 février 1988. A cette date a été abrogé le décret du 2 novembre 1964 qui était en vigueur à la date du décès de la *de cujus*. Le décret du 23 mars 1988, adopté à titre additionnel à celui du 3 février 1988, visait expressément à remédier à la situation des héritiers qui n'avaient pas pu faire procéder à l'inscription de leurs biens immeubles au registre foncier en raison de la restriction imposée par le décret de 1964 (paragraphe 53 ci-dessus).

77. La Cour prend également note de la modification législative apportée à l'article 35 du code foncier, lequel reconnaît dorénavant le droit à la succession pour les ressortissants non nationaux même si la condition de réciprocité n'est pas remplie. Mais ne reconnaissant pas le droit de propriété dans ce cas de figure, le bien ainsi hérité est liquidé et l'héritier indemnisé.

78. Au vu de l'ensemble des éléments du dossier, et eu égard au fait qu'il n'est pas établi que le principe de réciprocité s'appliquait en Grèce aux ressortissants turcs quant à l'acquisition de biens immeubles par voie de succession, l'application de l'article 35 du code foncier ne pouvait passer pour suffisamment prévisible aux requérants. La Cour en conclut que l'ingérence litigieuse est incompatible avec le principe de légalité et qu'elle n'est donc pas conforme à l'article 1 du Protocole n° 1.

III. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 14 DE LA CONVENTION

79. Les requérants se plaignent d'un traitement discriminatoire contraire à l'article 14 de la Convention.

80. Au vu de ses conclusions sur l'article 1 du Protocole n° 1, la Cour estime qu'il n'y a pas lieu d'examiner séparément si les requérants ont été

victimes, en raison de leur nationalité, d'une discrimination contraire à l'article 14.

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

A. Équité de la procédure

81. Les requérants soutiennent qu'ils n'ont pas bénéficié d'un procès équitable lors de la procédure devant le tribunal d'instance d'Istanbul. Ils se plaignent que les juridictions nationales n'ont pas statué sur leur demande d'expertise complémentaire. Ils allèguent que l'interprétation donnée par les instances internes en l'espèce quant au principe de réciprocité était contraire au droit international et, par conséquent, à la Convention. Ils invoquent à cet égard l'article 6 § 1 de la Convention.

82. La Cour estime que ce grief ne nécessite pas un examen séparé et qu'il est absorbé par celui tiré de l'article 1 du Protocole n° 1.

B. Durée de la procédure

83. Les requérants allèguent que la durée de la procédure 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 (...) »

84. Le Gouvernement s'oppose à cette thèse. Selon lui, il s'agissait d'une affaire complexe dans laquelle deux procédures ont été jointes. Il souligne la difficulté d'obtenir les documents nécessaires pour l'examen du dossier dans la mesure où ils étaient anciens et rédigés en lettres arabes. Les requérants ont contribué à allonger la durée de la procédure dans la mesure où leur représentant a demandé, à plusieurs reprises, des délais pour la présentation de leurs observations. Enfin, aucun manque de diligence ne pouvant être reproché aux autorités judiciaires et aucune période d'inactivité n'étant à noter, le Gouvernement conclut que la durée de la procédure n'a pas dépassé le délai raisonnable.

85. La période à considérer a débuté le 10 avril 1991, date de la saisine du tribunal d'instance d'un recours en annulation du certificat d'héritier, et s'est terminée le 3 juillet 2001 avec l'arrêt de la Cour de cassation. Elle a donc duré plus de dix ans, pour six instances.

86. 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 d'autres, *Frydlender c. France* [GC], n° 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII).

87. La présente affaire revêtait sans nul doute une certaine complexité en raison notamment de l'ancienneté des registres d'état-civil, dont l'examen a nécessité l'intervention d'experts, mais aussi en raison de la question difficile d'appréciation de la condition de réciprocité.

88. Il n'est pas établi que le comportement des requérants a contribué à l'allongement de la procédure.

89. Quant au comportement des autorités, la Cour note que le ministère des Affaires étrangères, consulté par le tribunal d'instance le 22 septembre 1994 sur la condition de réciprocité, a mis près de neuf mois pour orienter le tribunal d'instance vers le ministère de la Justice (paragraphe 27-29 ci-dessus). De même, lorsque la Cour de cassation a infirmé le jugement de première instance pour la troisième fois, elle a relevé que le tribunal d'instance n'avait pas tenu compte de la nationalité des héritiers de Teodos, alors que l'avocat de la partie demanderesse l'en avait dûment informé dès le 20 septembre 1995 (paragraphe 30 ci-dessus).

90. Après avoir examiné tous les éléments qui lui ont été soumis et 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 ».

91. Partant, il y a eu violation de l'article 6 § 1.

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

92. 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. »

93. Au titre du préjudice matériel, les requérants demandent avant tout la restitution des deux biens objets de la présente requête. Ils sollicitent aussi la réparation d'un dommage lié au manque à gagner correspondant au revenu locatif des biens et résultant de la non-jouissance.

94. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

95. A titre de dommage moral, les requérants réclament 500 000 dollars américains (USD) au titre du préjudice moral.

96. Le Gouvernement considère que le constat de violation constitue une satisfaction suffisante.

97. Les requérants sollicitent le remboursement de frais et dépens d'un montant global de 30 000 USD qui se répartissent ainsi : 15 000 USD pour les frais de déplacement des requérants en Turquie et 15 000 euros (EUR)

pour les frais de justice (honoraires, frais de poste, de traduction etc.) A l'appui de leur demande, ils présentent une convention d'honoraires et des quittances pour les frais de traduction d'un montant de 532,07 YTL et les frais de notaire d'un montant de 297,35 YTL.

98. Le Gouvernement conteste ces prétentions qu'il juge excessives.

99. Dans les circonstances de la présente affaire, 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.

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

1. *Rejette* l'exception préliminaire ;
2. *Dit* qu'il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 concernant le terrain sis à Şişli et qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 concernant l'appartement sis à Beyoğlu ;
3. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 de la Convention en raison de la durée de la procédure ;
4. *Dit* qu'il n'est pas nécessaire d'examiner séparément les griefs tirés des articles 6 (défaut d'équité de la procédure) et 14 de la Convention ;
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* ;
 - b) *invite* le Gouvernement et les requérants à lui adresser par écrit, dans le délai de 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 27 mars 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Fatoş ARACI
Greffière adjointe

J. CASADEVALL
Président