



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE KEÇECİOĞLU ET AUTRES c. TURQUIE

(Requête n° 37546/02)

ARRÊT
(fond)

STRASBOURG

8 avril 2008

DÉFINITIF

08/07/2008

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Keçecioğlu et autres c. Turquie,

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

Josep Casadevall, *président*,
Elisabet Fura-Sandström,
Rıza Türmen,
Boštjan M. Zupančič,
Alvina Gyulumyan,
Ineta Ziemele,
Luis López Guerra, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 18 mars 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 37546/02) dirigée contre la République de Turquie et dont trois ressortissantes de cet Etat, M^{mes} Irini Keçecioğlu, Fotini Keçecioğlu et Frideriki Keçecioğlu (« les requérantes »), ont saisi la Cour le 9 septembre 2002 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérantes sont représentées par M^e S. Şahin, avocat à Istanbul. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») est représenté par son agent.

3. Le 4 octobre 2005, la Cour a déclaré la requête partiellement irrecevable et a décidé de communiquer le grief fondé sur l'article 1 du Protocole n° 1 au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3, elle a décidé en outre que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

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

4. Les requérantes sont nées respectivement en 1955, 1949 et en 1951, et résident à Istanbul.

5. Le 25 février 1986, dans le cadre d'un plan d'aménagement de la Corne d'Or, la municipalité d'Istanbul déclara d'utilité publique le projet d'acquisition d'un immeuble de trois étages, composé de huit lots de copropriété et sis à Beyoğlu, en vue de la création d'espaces verts à cet

emplacement. Les requérantes étaient propriétaires en indivision des lots n^{os} 3 et 5, situés au rez-de-chaussée et loués comme magasins, et des lots n^{os} 6, 7 et 8 formant les trois étages. Les autres lots, n^{os} 1, 2 et 4, situés au rez-de-chaussée, appartenaient à trois autres personnes.

6. Les copropriétaires des lots n^{os} 1, 2 et 4 contestèrent l'expropriation devant le tribunal administratif d'Istanbul. Par un jugement définitif du 30 mars 1990, le tribunal annula le plan d'urbanisme sur le fondement duquel la procédure d'expropriation avait été conduite. Puis ces copropriétaires obtinrent la révocation de l'expropriation et la rétrocession de leurs biens.

7. En 1992, en vertu d'une procédure d'expropriation, une indemnité d'un montant de 2 082 966 000 livres turques (soit environ 2 853 dollars américains) fut versée aux requérantes, leurs titres de propriété furent annulés et l'immeuble fut inscrit au registre foncier au nom de la municipalité d'Istanbul. A la suite de cet enregistrement, les locataires concernés devinrent automatiquement locataires de la municipalité d'Istanbul, à laquelle ils versèrent désormais les loyers.

8. Le 27 octobre 1997, les requérantes intentèrent une action devant le tribunal de grande instance (« le tribunal ») de Beyoğlu tendant à l'annulation du titre de propriété de la municipalité d'Istanbul. Invoquant l'article 23 de la loi n^o 2942 relative à l'expropriation, elles demandèrent l'annulation du titre de propriété de la municipalité et la rétrocession des biens expropriés, au motif que l'opération d'aménagement initialement prévue n'avait pas été réalisée. Elles firent valoir que le plan d'urbanisme avait été annulé par le tribunal administratif, que l'expropriation des trois autres lots du même immeuble avait été révoquée et, enfin, que celui-ci avait été classé monument historique en vertu de la loi n^o 2863 relative à la protection du patrimoine culturel et naturel depuis le 5 février 1992, et qu'il ne pouvait donc plus recevoir l'affectation initialement prévue.

9. Le 21 novembre 1997, la mention « monument historique » fut portée au registre foncier sur la page concernant l'immeuble. Le 4 décembre 1997, la municipalité demanda la confirmation de cette décision et sa réactualisation. Le 14 octobre 1998, l'inscription de l'immeuble sur la liste des monuments historiques fut confirmée par une décision de la Commission de protection des œuvres historiques près le ministère de la Culture.

10. Par un jugement du 9 juillet 1998, le tribunal fit droit à la demande des requérantes. Il considéra que le fait que le plan d'urbanisme avait été annulé et que trois autres copropriétaires avaient obtenu la révocation de l'expropriation et la restitution de leur bien avait privé l'expropriation de son fondement. Il annula le titre de propriété de la municipalité et décida que les biens immobiliers seraient réinscrits au nom des requérantes une fois que celles-ci auraient remboursé l'indemnité d'expropriation, assortie des intérêts moratoires.

11. Le 29 décembre 1998, la Cour de cassation cassa ce jugement. Elle indiqua dans les motifs de son arrêt que le plan d'aménagement de la Corne d'Or prévoyait l'expropriation de plusieurs biens immobiliers dans cette zone, et que la réalisation d'un tel projet devait être appréciée au regard de l'ensemble des biens expropriés et non pas à celui d'un bien pris isolément. A cet égard, elle mentionna sans autre précision que les travaux planifiés avaient été effectués sur la majorité de la zone.

12. Le 28 juin 1999, la Cour de cassation écarta la demande en rectification de l'arrêt présentée par les requérantes.

13. Le 9 novembre 1999, le tribunal maintint son jugement du 9 juillet 1998. Il réaffirma que le bien litigieux ne pouvait plus recevoir l'affectation initialement prévue dans la mesure où le plan d'urbanisme avait été définitivement annulé. Il souligna que l'immeuble était désormais classé monument historique et que l'expropriation des trois autres lots avait été révoquée. Il souligna que les parties n'avaient pas contesté l'annulation du plan d'urbanisme et que rien dans le dossier ne démontrait la réalisation des travaux planifiés dans la zone en question. Il nota également que le délai de cinq ans prévu par l'article 23 de la loi relative à l'expropriation était écoulé sans qu'aucun des aménagements correspondant aux objectifs de l'expropriation n'eût été effectué. Il dénonça le fait que la municipalité d'Istanbul était devenue copropriétaire de l'immeuble sans que cela se justifiait et qu'elle en faisait un usage incompatible avec les buts de l'expropriation.

14. Le 23 février 2000, le jugement du tribunal fut examiné devant l'assemblée générale civile de la Cour de cassation et infirmé, sans examen au fond, pour vice de procédure, au motif que le tribunal s'était contenté d'indiquer dans les dispositifs de sa décision qu'il maintenait son jugement précédent. Or, le jugement du 9 juillet 1998 étant devenu caduc en raison de la cassation, le tribunal aurait dû en reprendre le dispositif détaillé, en vertu de l'article 388 du code de procédure civile.

15. Le 18 mai 2000, le tribunal remédia au vice de procédure invoqué et prononça de nouveau l'annulation du titre de propriété de la municipalité. Il réitéra les dispositions de son jugement, en soulignant que le plan d'urbanisme à l'origine de l'expropriation avait été annulé.

16. Le 8 novembre 2000, la Cour de cassation cassa une nouvelle fois ce jugement pour des motifs identiques à ceux de son arrêt du 29 décembre 1998.

17. Le 21 février 2001, elle rejeta la demande en rectification de l'arrêt présentée par les requérantes.

18. Par un jugement du 17 mai 2001, le tribunal se conforma à l'arrêt de cassation et rejeta la demande des requérantes. Ce jugement fut confirmé par la Cour de cassation le 5 février 2002. Le 17 mai 2002, elle rejeta le recours en rectification de l'arrêt et le jugement du 17 mai 2001 devint définitif.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

19. L'article 23 de la loi n° 2942 relative à l'expropriation dispose :

« Si l'immeuble [exproprié] est laissé en l'état sans que l'administration expropriante ou l'administration ayant bénéficiée d'une cession ou d'une concession (...) ne réalise une opération ou une action conforme aux objectifs de l'expropriation ou de la cession ou ne l'affecte à un besoin d'intérêt général dans les cinq ans suivant la date à laquelle l'indemnité d'expropriation est devenue définitive, le propriétaire et ses héritiers peuvent obtenir la rétrocession de l'immeuble en remboursant l'indemnité d'expropriation assortie d'intérêts moratoires (...) »

A défaut d'usage dans l'année suivant sa naissance, le droit de rétrocession s'éteint.

Lorsque plusieurs biens immeubles sont expropriés ensemble pour la réalisation d'un même objectif, il faut considérer ces biens comme un tout et appliquer les alinéas précédents en conséquence. (...) »

EN DROIT

I. SUR LA RECEVABILITÉ

20. Les requérantes se plaignent d'une atteinte à leur droit au respect de leur bien et dénoncent une violation de l'article 1 du Protocole n° 1, aux termes duquel :

« 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. »

21. Le Gouvernement considère que le grief des requérantes est dépourvu de fondement et invite la Cour à le rejeter.

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

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

23. Les requérantes exposent devant la Cour que le bien exproprié n'a pas reçu l'affectation fixée en février 1986 par la déclaration d'utilité publique. En effet, l'opération d'aménagement prévue à l'emplacement de

l'immeuble, à savoir la création d'espaces verts, n'a pas été réalisée à ce jour. Elles estiment qu'elle ne le sera jamais, du fait de l'inscription de l'immeuble sur la liste des monuments historiques et de l'annulation du plan d'urbanisme sur le fondement duquel l'expropriation avait été conduite. Elles font observer par ailleurs que les autres copropriétaires du même immeuble ont regagné leur titre de propriété. En outre, les locaux en question – devenus propriété de la municipalité – étant actuellement loués par celle-ci, elles estiment qu'ils font objet d'une utilisation qui ne justifie plus l'expropriation. Elles font valoir également que le délai de cinq ans prévu à l'article 23 de la loi relative à l'expropriation pour l'affectation du bien à un besoin d'intérêt général est largement dépassé. Enfin, elles estiment que le plan d'aménagement de la Corne d'Or n'est plus d'actualité compte tenu de la protection de la zone dans laquelle est situé l'immeuble en cause au titre des monuments historiques.

24. Le Gouvernement souligne que l'expropriation des biens des requérantes a été effectuée en vertu d'une déclaration d'utilité publique et que les intéressées ont perçu des indemnités dans le respect de leur droit. Il expose également que le programme d'aménagement de la Corne d'Or est un projet ambitieux, dont la réalisation nécessite un temps considérable, et que d'autres plans d'aménagement sont à l'étude. Il considère enfin que, compte tenu de la grande marge d'appréciation que l'article 1 du Protocole n° 1 accorde aux Etats, l'équilibre entre les intérêts en jeu a été respecté en l'espèce.

25. La Cour note tout d'abord que la régularité de la procédure d'expropriation n'est nullement mise en cause en l'espèce : en effet, les parties reconnaissent que l'immeuble litigieux a été exproprié dans le respect des règles applicables en la matière et que l'indemnité prévue par la loi a été versée aux requérantes. Elle souligne que le grief porte sur la non-réalisation du but poursuivi par l'expropriation de l'immeuble vingt et un ans après celle-ci.

Elle observe ensuite que le droit interne prévoit la rétrocession des biens expropriés lorsque ceux-ci n'ont pas reçu l'affectation prévue dans le délai fixé par la loi (paragraphe 19 ci-dessus). Elle constate par ailleurs que, devant le tribunal, la municipalité n'a contesté ni l'annulation du plan d'urbanisme ni l'inscription de l'immeuble sur la liste des monuments historiques.

26. Dans de précédentes affaires portant sur des biens immobiliers expropriés pour cause d'utilité publique puis non utilisés, la Cour a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1. Elle rappelle que, lorsqu'un laps de temps notable s'écoule entre la prise de décision portant expropriation d'un lieu et la réalisation concrète du projet d'utilité publique à l'origine de la privation de propriété, l'expropriation peut avoir pour effet de priver l'individu exproprié d'une plus-value rapportée par le bien en cause ; si cette privation spécifique ne repose pas elle-même sur un motif d'utilité

publique, l'intéressé peut subir une charge additionnelle, incompatible avec les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 (*Motais de Narbonne c. France*, n° 48161/99, 2 juillet 2002, § 19 ; *Beneficio Cappella Paolini c. Saint-Marin*, n° 40786/98, 13 octobre 2004, § 33)

27. Selon la Cour, il en va de même en l'espèce. Tout en considérant que les exigences de l'intérêt public légitimaient l'expropriation de 1986, elle estime que la décision de non-restitution des biens n'est pas justifiée, eu égard, d'une part, au fait que l'immeuble a été classé monument historique et, d'autre part, au fait que l'annulation du plan d'urbanisme a rendu caduc le fondement de l'expropriation en question. Elle observe par ailleurs que la municipalité, devenue copropriétaire de l'immeuble, fait actuellement une exploitation du bien relevant du droit privé, en contradiction avec le principe d'utilité publique qui a présidé à l'expropriation et que trois autres propriétaires avaient obtenu la révocation de l'expropriation ainsi que la restitution de leur bien (paragraphe 6-7 ci-dessus).

28. La Cour constate que le bien litigieux n'a toujours pas été affecté à la réalisation d'ouvrages d'intérêt public et qu'il pourra difficilement l'être eu égard aux circonstances, non contestées par le Gouvernement, exposées plus haut. En l'occurrence, vingt et un ans se sont écoulés depuis la prise de la décision portant expropriation du bien sans que le projet d'utilité publique fondant la privation de propriété ait été réalisé. La Cour considère que la non-utilisation de l'immeuble pour des aménagements conformes aux objectifs poursuivis par l'expropriation pose problème au regard du droit de propriété des requérantes. L'expropriation ne repose plus sur un motif d'utilité publique et a pour effet de priver les requérantes d'une plus-value réalisée sur le bien en cause (*Motais de Narbonne*, précité, § 22 ; *Beneficio Cappella Paolini*, précité, § 33).

Les requérantes peuvent donc soutenir que, après un long laps de temps, aucune réalisation n'est venue légitimer l'utilité publique de l'expropriation.

29. A la lumière de ce qui précède, la Cour estime qu'en l'espèce le juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits individuels a été rompu.

Il y a donc eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

30. 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 matériel

31. Les requérantes réclament la restitution de leur bien exproprié et non utilisé.

A défaut de restitution, elles demandent à la Cour le versement d'une « indemnité » reflétant « la valeur intrinsèque de l'immeuble » litigieux et calculée en fonction de la valeur actuelle du mètre carré dans la zone hautement touristique où il se trouve, à savoir 3 400 000 nouvelles livres turques (YTL) (soit environ 2 131 661 euros (EUR)) au total. Elles précisent que cette évaluation se fonde essentiellement sur le rapport d'expertise effectué par un bureau d'études. S'appuyant sur ce même rapport, elles allèguent que l'immeuble, n'ayant pas fait l'objet de travaux depuis l'expropriation, se trouve actuellement dans un piètre état. En cas de restitution, des travaux d'un coût, tout compris, de 1 751 100 YTL (soit environ 1 097 868 EUR) seraient nécessaires. Elles demandent que cette somme leur soit allouée en sus de la restitution du bien.

Elles sollicitent en outre une indemnité d'un montant de 2 341,50 YTL (soit environ 1 300 EUR), plus les intérêts moratoires, en compensation des loyers non perçus, le calcul effectué par les requérantes prenant comme point de départ le 27 octobre 1997, date du début de la procédure.

32. Le Gouvernement se limite à inviter la Cour à rejeter ces prétentions qu'il estime exorbitantes.

33. La Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'Etat défendeur l'obligation juridique au regard de la Convention de mettre un terme à la violation et d'en effacer les conséquences. Si le droit interne ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, l'article 41 de la Convention confère à la Cour le pouvoir d'accorder une réparation à la partie lésée par l'acte ou l'omission à propos desquels une violation de la Convention a été constatée. Toutefois, dans les circonstances de la cause, la Cour estime que cet aspect de la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état. Il y a donc lieu de le réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et les intéressées (article 75 § 1 du règlement).

B. Dommage moral

34. Les requérantes réclament une indemnité pour dommage moral en réparation de l'état d'angoisse, des désagréments et des incertitudes auxquels elles ont été livrées pendant de longues années. Elles demandent chacune 15 000 EUR à ce titre.

35. Le Gouvernement conteste cette somme.

36. La Cour considère que les intéressées peuvent à juste titre prétendre à une indemnité pour préjudice moral. Statuant en équité, elle leur accorde conjointement 9 000 EUR.

C. Frais et dépens

37. Les requérantes sollicitent le remboursement des frais et dépens exposés au cours de la procédure devant les juridictions internes. Elles affirment que, leur avocat précédent étant décédé en 2005, elles ne sont pas en mesure de fournir le détail de tous les frais qu'il avait engagés et pour lesquels elles l'avaient payé globalement. Elles affirment que les preuves se trouvaient dans le dossier devant les juridictions internes. Elles évaluent cette somme au total à 20 000 EUR.

S'agissant de la procédure devant la Cour, elles demandent 1 264,97 YTL (soit environ 793 EUR) en remboursement de frais divers et 4 000 EUR en remboursement des honoraires d'avocats. Elles produisent des factures justifiant leurs revendications.

38. Le Gouvernement estime ces demandes excessives.

39. La Cour rappelle que, lorsqu'elle constate une violation de la Convention, elle peut accorder aux requérants le paiement des frais et dépens qu'ils ont engagés devant les juridictions nationales pour prévenir ou faire corriger par celles-ci ladite violation (*Hertel c. Suisse*, 25 août 1998, *Recueil des arrêts et décisions* 1998-VI, § 63). En l'espèce, l'objet et l'enjeu de la procédure devant les juridictions internes étaient le droit des intéressées au respect de leur bien, droit dont la Cour a constaté la violation. La Cour en déduit que les requérantes sont habilitées à réclamer le remboursement des frais et dépens engagés par elles devant juridictions internes.

Constatant ensuite que les requérantes justifient en grande partie leurs prétentions et expliquent les raisons pour lesquelles elles ne peuvent pas produire l'ensemble des pièces justificatives, la Cour décide de leur allouer conjointement 7 000 EUR correspondant à la globalité des frais et dépens.

D. Intérêts moratoires

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

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

1. *Déclare* le restant de la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser conjointement aux requérantes, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, les sommes suivantes :
 - i. 9 000 EUR (neuf mille euros) pour dommage moral,
 - ii. 7 000 EUR (sept mille euros) pour les frais et dépens exposés devant les juridictions internes et devant la Cour,
 - iii. ainsi que tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
4. *Dit* que la question de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état pour le dommage matériel relatif à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ; en conséquence,
 - a) *réserve* cet aspect de la question ;
 - b) *invite* le Gouvernement et les requérantes à lui donner connaissance, dans les trois mois, 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 8 avril 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président