



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

GRANDE CHAMBRE

AFFAIRE KOZACIOĞLU c. TURQUIE

(Requête n° 2334/03)

ARRÊT

STRASBOURG

19 février 2009

Cet arrêt est définitif. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Kozacioğlu c. Turquie,

La Cour européenne des droits de l'homme, siégeant en une Grande Chambre composée de :

Jean-Paul Costa, *président*,
Christos Rozakis,
Peer Lorenzen,
Josep Casadevall,
Giovanni Bonello,
Karel Jungwiert,
Nina Vajić,
Rait Maruste,
Ljiljana Mijović,
Dean Spielmann,
Renate Jaeger,
George Nicolaou,
Mirjana Lazarova Trajkovska,
Nona Tsotsoria,
Ann Power,
Işıl Karakaş,
Mihai Poalelungi, *juges*,

et de Michael O'Boyle, *greffier adjoint*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 2 juillet 2008 et 28 janvier 2009,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 2334/03) dirigée contre la République de Turquie et dont un ressortissant de cet Etat, M. İbrahim Kozacioğlu (« le requérant »), a saisi la Cour le 11 novembre 2002 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »). Le requérant est décédé le 9 mai 2005. Le 10 avril 2007, ses héritiers, MM. Sait Kozacioğlu, Aydın Kozacioğlu et Kenan Kozacioğlu, ainsi que M^{mes} Necla Kozacioğlu (Güzey), Perihan Kozacioğlu (Çetin), Süheyla Kozacioğlu (Tuna) et Keriman Kozacioğlu (Milli), ont exprimé le souhait de continuer l'instance devant la Cour. Pour des raisons d'ordre pratique, le présent arrêt continuera d'appeler M. İbrahim Kozacioğlu le « requérant » bien qu'il faille aujourd'hui attribuer cette qualité à ses héritiers (voir *Dalban c. Roumanie* [GC], n° 28114/95, § 1, CEDH 1999-VI).

2. Le requérant a été représenté par Mes T. Akıllıoğlu, A. Aktay et Ö. Yılmaz avocats à Ankara. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent.

3. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, le requérant se plaignait d'une atteinte à son droit au respect de ses biens. Il alléguait également une violation de l'article 6 de la Convention.

4. La requête a été attribuée à une chambre de la deuxième section de la Cour (article 52 § 1 du règlement), composée de Françoise Tulkens, Ireneu Cabral Barreto, Rıza Türmen, Mindia Ugrehelidze, Vladimiro Zagrebelsky, Antonella Mularoni et Dragoljub Popović, juges, et de Sally Dollé, greffière de section. Le 31 juillet 2007, la chambre a rendu un arrêt concluant, à la majorité, à la recevabilité de la requête ; par quatre voix contre trois, à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ; et, par quatre voix contre trois, à l'absence de nécessité d'examiner séparément le grief tiré de l'article 6 de la Convention.

5. Le 31 mars 2008, à la suite d'une demande du Gouvernement en date du 31 octobre 2007, le collège de la Grande Chambre a décidé de renvoyer l'affaire à la Grande Chambre en vertu de l'article 43 de la Convention.

6. La composition de la Grande Chambre a été arrêtée conformément aux articles 27 §§ 2 et 3 de la Convention et 24 du règlement.

7. Tant le requérant que le Gouvernement ont déposé des observations écrites sur le fond de l'affaire.

8. Une audience s'est déroulée en public au Palais des droits de l'homme, à Strasbourg, le 2 juillet 2008 (article 59 § 3 du règlement).

Ont comparu :

– *pour le Gouvernement*

M ^{mes} D. AKÇAY,	<i>co-agent,</i>
Ö. GAZİALEM,	
A. EMÜLER,	
V. SİRMEN,	
D. AKPAK,	
MM. A. DEMİR,	
M. GÜRÜL,	
M ^{me} F. KARAMAN,	
M. T. SARIASLAN,	<i>conseillers ;</i>

– *pour le requérant*

MM. T. AKILLIOĞLU,	
A. AKTAY,	
Ö. YILMAZ,	<i>conseils.</i>

La Cour a entendu M. Akıllıoğlu et M. Aktay ainsi que M^{me} Akçay en leurs déclarations et en réponse aux questions de plusieurs juges.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

9. Ressortissant turc né en 1903 et décédé en 2005, le requérant résidait à Adana au moment des faits.

10. Dans les années 1930, il acquit à titre onéreux dans la sous-préfecture de Tarsus, département d'İçel, un immeuble de deux étages en pierre de taille construit en 1906. D'une superficie totale de 516,34 m², l'immeuble présente un intérêt architectural en tant que tel.

11. Le 1^{er} novembre 1990, la Commission pour la protection du patrimoine culturel et naturel d'Adana décida de le classer « bien culturel » au sens de la loi n° 2863 du 21 juillet 1983 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel. Le 23 novembre 1998, il fut inclus dans le projet d'aménagement de l'environnement urbain. Il fut également inscrit à l'inventaire de la protection du patrimoine culturel et naturel du Conseil de l'Europe.

12. Le 4 avril 2000, le conseil exécutif du département d'İçel décréta son expropriation dans le cadre du « Projet de réorganisation environnementale et d'assainissement des rues autour du puits de Saint Paul ». Se fondant sur le rapport d'évaluation dressé le 21 mars 2000 par une commission d'experts (ci-après « la commission n° 1 ») composée de trois représentants de l'administration et deux représentants des propriétaires, il fixa la valeur de l'immeuble à 36 856 865 000 livres turques (TRL) (environ 65 326 euros (EUR)¹) selon l'indice des prix des constructions de la catégorie « immeubles de qualité » publié par le ministère de l'Urbanisme. Ce montant fut versé au requérant à la date du transfert de propriété.

13. Le 12 octobre 2000, le requérant introduisit auprès du tribunal de grande instance de Tarsus un recours en majoration de l'indemnité d'expropriation de l'immeuble. Il y demandait qu'une nouvelle commission d'experts, au sein de laquelle il souhaitait voir siéger un expert qualifié en histoire de l'art, réévaluât l'immeuble en prenant en considération sa valeur historique et architecturale. Il réclamait la somme de 1 000 000 000 000 TRL (environ 1 728 750 EUR) à titre d'indemnité complémentaire.

14. Le 26 février 2001, le tribunal tint une audience et rejeta la demande du requérant tendant à voir l'immeuble réévalué en fonction de sa valeur

1. Toutes les conversions en euros dans cet arrêt ont été faites suivant le taux de change en vigueur à l'époque pertinente.

historique. Il considéra notamment que, selon l'article 11 § 1 de la loi n° 2942 relative à l'expropriation (paragraphe 29 ci-dessous), la commission d'experts responsable de l'évaluation de l'immeuble ne pouvait évaluer le bien qu'en se fondant sur des données objectives bien définies. Il accepta en revanche de confier cette évaluation à une nouvelle commission d'experts, composée d'un ingénieur du génie civil, d'un architecte et d'un représentant des propriétaires.

15. Le 10 mai 2001, après une visite des lieux, la commission d'experts constituée par le tribunal (ci-après « la commission n° 2 ») rendit son rapport. Quant aux qualités et éléments influençant la valeur de ce bien, elle s'exprimait comme suit :

« Le bien en question est sis dans le quartier de Camicedit, rattaché à Tarsus, district de Mersin. Il est inscrit au registre foncier comme maison de construction en dur avec cour. Situé dans une zone urbaine, il figure comme immeuble classé dans le plan de sauvegarde du patrimoine urbain. La décision de classement a été adoptée par le Conseil de la protection du patrimoine culturel et naturel d'Adana le 1^{er} novembre 1990 (...)

Le bien objet du litige (...) est situé (...) au centre-ville, à l'angle de deux rues, et ses façades sud et est donnent sur la chaussée. (...) Il est localisé dans un quartier d'affaires et commercial à très forte densité. (...) Il borde le côté nord de la parcelle abritant le puits de Saint Paul. D'une importance majeure du point de vue historique et touristique, ce dernier est depuis des années considéré comme sacré par le monde chrétien et visité. Il se trouvait ainsi, avant son expropriation, au centre du « tourisme religieux ».

Selon des études archéologiques, le district de Tarsus fait partie des lieux d'habitation qui ont été érigés dans les années 4 000 – 10 000 avant J.-C. Il possède ainsi une richesse historique et culturelle. A côté des monuments historiques visibles en surface, les ruines d'une ville antique ont été découvertes lors de travaux de terrassement réalisés en bordure du palais de justice (...), et le secteur a été mis sous protection. »

16. Afin de déterminer la valeur de l'immeuble, la commission n° 2 se fonda tout d'abord sur l'indice des prix des constructions publié par le ministère de l'Urbanisme, dans la catégorie « immeubles à restaurer ». Elle s'exprima notamment comme suit :

« L'immeuble qui se trouve sur le terrain litigieux est composé de deux étages d'une superficie habitable de 258,17 m² chacun, sa superficie totale étant ainsi de 516,34 m². Il est construit en pierre de taille et l'architecture des pièces intermédiaires est de style Bagdadien. Il a été conçu comme un immeuble à usage d'habitation. Le rez-de-chaussée est [d'une architecture] simple et le premier étage présente les caractéristiques des constructions en pierre de taille. Il y a un balcon (...) au premier étage. La pierre de taille des arcades des fenêtres et du balcon du premier étage est très ornementée. Le bien litigieux présente ainsi les caractéristiques des immeubles (...), construits selon la tradition méditerranéenne, appelés « maisons de Tarsus » (*Tarsus evleri*). Il est également inscrit à l'inventaire de la protection du patrimoine culturel et naturel du Conseil de l'Europe. Il est l'immeuble dans lequel Atatürk avait séjourné lors de sa visite de Tarsus dans les années trente. Malgré l'ancienneté de sa

construction, l'immeuble a, eu égard aux caractéristiques susmentionnées, été protégé et maintenu en bon état par ses propriétaires. Dans ces conditions, un taux de vétusté de 50 % a été retenu. L'immeuble faisant partie de ceux de la classe V, groupe D (immeubles à restaurer), selon la circulaire du ministère de l'Urbanisme de l'année 2000 (...), le coût approximatif de construction par mètre carré (...) a été fixé à 351 413 000 TRL. »

17. La commission n° 2 conclut que la commission n° 1 (paragraphe 12 ci-dessus) avait évalué l'immeuble litigieux comme un simple immeuble de construction en pierre, sans tenir compte de ses caractéristiques architecturales. Elle décida de ne pas suivre ces critères d'évaluation et attribua à l'immeuble en question une valeur de 181 448 588 000 TRL dans un premier temps. Elle réduisit cette somme à 90 724 294 000 TRL, considérant que la vétusté de l'immeuble justifiait une minoration de 50 %. Elle releva toutefois la somme à 181 448 588 000 TRL, estimant que les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles de l'immeuble justifiaient une majoration de sa valeur de 100 %. Déduction faite de l'indemnité d'expropriation déjà versée au requérant, elle fixa l'indemnité complémentaire à 144 591 723 000 TRL.

18. Une troisième commission d'experts (ci-après « la commission n° 3 »), remit le 12 juin 2001 un rapport confirmant l'ensemble des conclusions du second rapport d'expertise.

19. Le 14 juin 2001, le requérant demanda un rapport d'expertise complémentaire au motif que les deux rapports précédents ne tenaient pas suffisamment compte des caractéristiques architecturales et historiques de l'immeuble pour la détermination de sa valeur.

20. Le 15 juin 2001, le tribunal, après avoir rejeté la demande d'une expertise complémentaire, donna partiellement gain de cause au requérant et enjoignit à l'administration de lui verser une indemnité complémentaire de 144 591 723 000 TRL (environ 139 728 EUR), assortie d'intérêts légaux à compter du 3 octobre 2000.

21. Le 19 novembre 2001, la Cour de cassation infirma le jugement. Elle estima qu'en vertu de l'article 15 d) de la loi n° 2863 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel ni les caractéristiques architecturales et historiques d'un immeuble ni celles découlant de sa rareté ne pouvaient entrer en jeu dans la détermination de la valeur du bien. En conséquence, une majoration de 100 % du montant de l'indemnité complémentaire ne pouvait passer pour justifiée.

22. Le 4 décembre 2001, le requérant demanda à la Cour de cassation à rectifier son arrêt. Il contestait le montant de l'indemnité d'expropriation et soulignait notamment l'absence d'un critère légal permettant d'établir la valeur des immeubles constituant le patrimoine culturel et historique du pays. Il invoquait à cet égard l'article 6 de la Convention ainsi que l'article 1 du Protocole n° 1.

23. Le 21 janvier 2002, la Cour de cassation débouta le requérant de son recours en rectification.

24. Le 15 février 2002, le tribunal se conforma à l'arrêt de cassation et fixa le montant de l'indemnité complémentaire à 53 867 429 000 TRL (environ 45 980 EUR), somme assortie d'intérêts légaux à compter du 3 octobre 2000.

25. Le 27 mai 2002, la Cour de cassation confirma le jugement du tribunal de première instance.

26. Le 23 décembre 2002, le ministère des Finances émit un ordre de paiement d'un montant de 124 807 810 000 TRL (environ 91 905 EUR), soit 53 867 429 000 TRL pour l'indemnité complémentaire et 70 940 390 000 TRL pour les intérêts moratoires.

27. Il ressort du dossier qu'à la suite d'une procédure judiciaire s'étant achevée en 2005 le requérant reçut une indemnisation séparée pour le terrain sur lequel était construit l'immeuble. Selon les informations produites par le Gouvernement et non contestées par les représentants du requérant, l'indemnité perçue à la suite de l'expropriation du terrain est de 145 460 livres turques (TRY)¹ (environ 87 101 EUR).

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

A. Loi n° 2863 du 21 juillet 1983 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel

28. L'article 15 de la loi n° 2863 dispose :

« Les biens immobiliers faisant partie du patrimoine culturel ainsi que leur domaine de protection peuvent être expropriés selon les principes ci-dessous :

(...)

d) la valeur des biens découlant de leur ancienneté, de leur rareté et de leurs caractéristiques artistiques n'est pas prise en considération dans le calcul de l'indemnité d'expropriation. »

B. Loi n° 2942 du 4 novembre 1983 relative à l'expropriation

29. L'article 11 de la loi n° 2942 dispose :

« Les critères de détermination de l'indemnité d'expropriation

Après s'être rendue avec les juges sur le lieu où est situé (...) le bien à exproprier et après avoir recueilli l'avis des intéressés, la commission d'experts constituée selon l'article 15 établit un rapport en tenant compte ;

1. Le 1^{er} janvier 2005, la livre turque (TRY), qui remplace l'ancienne livre turque (TRL), est entrée en vigueur. 1 TRY vaut un million TRL.

- a) du genre et de la nature du bien considéré,
- b) de sa superficie,
- c) des qualités et éléments susceptibles d'influencer sa valeur ainsi que de l'évaluation de chaque élément,
- d) de la déclaration d'impôt relative au bien s'il en existe une,
- e) des valeurs déterminées par les autorités à la date d'expropriation,
- f) pour les terrains de culture, du profit que l'on peut tirer à la date d'expropriation si l'on tient compte de l'utilisation telle quelle et de l'emplacement,
- g) pour les terrains à construire, de la valeur marchande déterminée par comparaison avec celle d'autres terrains équivalents vendus, dans des conditions normales, avant la date d'expropriation,
- h) pour les bâtiments, du prix unitaire officiel, des coûts de construction et du taux d'usure,
- i) de tous autres critères objectifs susceptibles d'influencer la valeur (...) du bien à exproprier.

La commission détermine la valeur du bien en mentionnant dans son rapport la réponse donnée pour chaque critère susmentionné, en tenant compte des déclarations des intéressés et en se fondant sur un rapport d'appréciation motivé.

Pour la détermination de la valeur du bien, il n'est pas tenu compte de la plus-value générée par l'initiative du service, d'urbanisme ou autre, qui est à l'origine de l'expropriation, ni des gains futurs en rapport avec les différents modes d'utilisation envisagés.

(...) »

C. Jurisprudence de la Cour de cassation

30. Dans de nombreuses affaires, la 18^e chambre civile de la Cour de cassation a infirmé les jugements rendus par des juridictions inférieures qui n'avaient pas tenu compte de la dépréciation que les biens considérés avaient pu subir du fait de leur classement (voir, par exemple, les arrêts des 30 novembre -2004/8082 E., 2004/8946 K.-, 20 décembre 2004 -2004/9692 E., 2004/9893 K.-, des 5 mai -2005/3263 E., 2005/4696 K.- et 16 juin 2006 -2005/3064 E., 2005/6355 K.-).

D. Conventions du Conseil de l'Europe

1. La Convention du Conseil de l'Europe pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe adoptée le 3 octobre 1985

31. La Convention se lit comme suit en ses parties pertinentes :

Article 3

« Chaque Partie s'engage :

1. à mettre en œuvre un régime légal de protection du patrimoine architectural ;
2. à assurer, dans le cadre de ce régime et selon des modalités propres à chaque Etat ou région, la protection des monuments, des ensembles architecturaux et des sites. »

Article 4

« Chaque Partie s'engage :

(...)

2. à éviter que des biens protégés ne soient défigurés, dégradés ou démolis. Dans cette perspective, chaque Partie s'engage, si ce n'est pas déjà fait, à introduire dans sa législation des dispositions prévoyant :

(...)

- d) la possibilité d'exproprier un bien protégé. »

2. La Convention-cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société adoptée le 27 octobre 2005 et le rapport explicatif

32. A ce jour, treize pays ont signé cette convention et seuls trois pays l'ont ratifié. La Turquie ne l'a pas signée. Le texte comporte les dispositions suivantes :

Article 1 Objectifs de la Convention

« Les Parties à la présente Convention conviennent :

- a) de reconnaître que le droit au patrimoine culturel est inhérent au droit de participer à la vie culturelle, tel que défini dans la Déclaration universelle des droits de l'homme ;

(...)

c) de faire ressortir que la conservation du patrimoine culturel et son utilisation durable ont comme but le développement humain et la qualité de la vie ; (...) »

Article 4

Droits et responsabilités concernant le patrimoine culturel

« Les Parties reconnaissent :

(...)

c) que l'exercice du droit au patrimoine culturel ne peut faire l'objet que des seules restrictions qui sont nécessaires dans une société démocratique à la protection de l'intérêt public, des droits et des libertés d'autrui. »

Article 6

Effets de la Convention

« Aucune des dispositions de la présente Convention ne sera interprétée :

a) comme limitant ou portant atteinte aux droits de l'homme et aux libertés fondamentales qui pourraient être sauvegardés par des instruments internationaux, notamment par la Déclaration universelle des droits de l'homme et par la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales ;

b) comme affectant les dispositions plus favorables concernant le patrimoine culturel et l'environnement qui figurent dans d'autres instruments juridiques nationaux ou internationaux ;

c) comme créant des droits exécutoires. »

33. Les parties pertinentes du rapport explicatif disposent notamment :

Article 4

Droits et responsabilités concernant le patrimoine culturel

« L'article 4 traite des droits et des responsabilités des individus en matière de patrimoine culturel.

(...)

c) La clause autorisant une restriction dans l'exercice de ce droit et des libertés qu'il comporte, lie clairement son interprétation à l'esprit et aux mécanismes de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales. Les considérations concernant l'intérêt public (voir article 5a), par exemple pour protéger des composantes importantes du patrimoine culturel, doivent toujours être contrebalancées avec la nécessité de protéger les droits de propriété individuelle. »

E. Droit comparé

34. Dans les pays membres du Conseil de l'Europe, il est en principe admis qu'une compensation « équitable et juste » (Chypre), « juste et préalable » (France), « équitable et immédiate » (Estonie), « adéquate » (Slovaquie) et « appropriée » (Länder allemands et Autriche) ou sur la base de la « valeur » (Lituanie), « valeur intégrale » (Albanie), « valeur courante » (Finlande), « valeur marchande » (Suède), ou du « prix équitable » (Italie) du bien exproprié doit être fixée afin de satisfaire aux exigences du principe de proportionnalité. Au Royaume-Uni, la valeur historique d'une propriété est considérée comme faisant partie des critères d'évaluation de ses « qualités intrinsèques » (voir *Tadcaster Tower Brewery Co v. Wilson* [1897] 1 Ch 705; *Belton v LCC* (1893) 68 LT 411). En Grèce, l'Etat doit tenir compte de la monumentalité éventuelle de l'immeuble dans l'évaluation de l'indemnité. En Lettonie, la loi sur l'expropriation prévoit que les pouvoirs publics doivent tenir compte de toute caractéristique particulière de l'immeuble pour fixer le montant de l'indemnité. En Espagne, l'expropriation de bâtiments ayant une valeur artistique, archéologique ou historique fait l'objet d'une procédure spéciale, et le montant de l'indemnité ne peut être fixé à un niveau inférieur à celui qui résulterait de l'application de la procédure générale prévue par la loi sur l'expropriation. Aucun desdits pays, auxquels on peut ajouter la Belgique et les Pays-Bas, n'exclut catégoriquement la prise en compte des caractéristiques architecturales et historiques d'un bien exproprié dans la détermination de la compensation.

EN DROIT

I. SUR LES EXCEPTIONS PRÉLIMINAIRES DU GOUVERNEMENT

A. Thèse des parties devant la Grande Chambre

35. Devant la chambre, le Gouvernement avait soulevé plusieurs exceptions, qu'il maintient devant la Grande Chambre. Il plaide tout d'abord le non-épuisement des voies de recours internes, faute pour le requérant d'avoir soulevé devant les juridictions internes son grief de non-désignation d'experts compétents pour l'évaluation de son bien. Il soutient par ailleurs qu'à la suite de l'expropriation l'intéressé aurait pu, en introduisant un recours en annulation ou un recours de plein contentieux devant les

juridictions administratives, contester la non-prise en considération de la valeur historique de son immeuble dans le calcul de l'indemnité.

36. Considérant enfin que si préjudice il y a eu, il découle d'une disposition législative, il reproche au requérant de n'avoir pas introduit sa requête dans les six mois de son expropriation.

37. Le requérant, qui avait contesté ces thèses devant la chambre, ne s'est pas exprimé à leur sujet devant la Grande Chambre.

B. Décision de la chambre

38. La chambre a conclu que le requérant avait fait tout ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour épuiser les voies de recours internes et qu'il avait respecté la règle de six mois prévue par l'article 35 § 1 de la Convention.

C. Appréciation de la Cour

39. La Cour rappelle que la condition de l'épuisement des voies de recours internes énoncée à l'article 35 § 1 de la Convention se fonde sur l'hypothèse que l'ordre interne offre un recours effectif quant à la violation alléguée. Il incombe au Gouvernement excipant du non-épuisement de convaincre la Cour qu'il existait à l'époque des faits un recours effectif et disponible, tant en théorie qu'en pratique, c'est-à-dire accessible et susceptible d'offrir au requérant des perspectives raisonnables de réparation de ses griefs (*V. c. Royaume-Uni* [GC], n° 24888/94, § 57, CEDH 1999-IX).

40. La Cour souligne également qu'elle doit appliquer la règle de l'épuisement des voies de recours internes en tenant dûment compte du contexte : le mécanisme de sauvegarde des droits de l'homme que les Etats contractants sont convenus d'instaurer. Elle a ainsi reconnu que l'article 35 § 1 doit être appliqué avec une certaine souplesse et sans formalisme excessif. Elle a de plus admis que cette règle ne s'accommode pas d'une application automatique et ne revêt pas un caractère absolu ; en contrôlant son respect, il faut avoir égard aux circonstances de la cause. Cela signifie notamment que la Cour doit tenir compte de manière réaliste non seulement des recours prévus en théorie dans le système juridique de l'Etat contractant concerné, mais également du contexte dans lequel ils se situent ainsi que de la situation personnelle du requérant. Il lui faut dès lors examiner si, compte tenu de l'ensemble des circonstances de la cause, le requérant a fait tout ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour épuiser les voies de recours internes (*İlhan c. Turquie* [GC], n° 22277/93, § 59, CEDH 2000-VII). Il y a lieu de rappeler également qu'un requérant doit avoir fait un usage normal des recours internes vraisemblablement efficaces et suffisants et que, lorsqu'une voie de recours a été utilisée, l'usage d'une autre voie dont le but est pratiquement le même

n'est pas exigé (*Riad et Idiab c. Belgique*, nos 29787/03 et 29810/03, § 84, CEDH 2008-...).

41. La Cour observe que le requérant a tenté d'obtenir, en s'adressant aux juridictions civiles, une majoration de son indemnité d'expropriation, voie de droit dont nul ne conteste qu'elle constitue un recours interne à exercer aux fins de la règle de l'épuisement. La question se pose dès lors de savoir si l'intéressé devait de surcroît introduire une action devant les tribunaux administratifs.

42. A cet égard, il convient de noter que, saisies par le requérant d'une demande d'invalidation des critères utilisés pour évaluer son bien et de désignation d'un expert qualifié pour déterminer la valeur historique de celui-ci, les juridictions turques ont débouté l'intéressé en se fondant sur l'article 15 d) de la loi n° 2863 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel.

43. Par conséquent, la Cour estime, eu égard aux circonstances de la cause, qu'il serait excessif de reprocher au requérant de n'avoir pas intenté les recours mentionnés par le Gouvernement alors qu'il a exercé devant les juridictions civiles un recours en majoration de l'indemnité d'expropriation dans le cadre duquel il a critiqué l'absence d'un expert qualifié dans la commission d'évaluation de son bien.

44. En ce qui concerne l'exception de tardiveté, la Cour observe que le requérant a introduit sa requête dans les six mois de l'arrêt de la Cour de cassation qui confirmait définitivement le jugement de première instance.

45. Compte tenu de ce qui précède, la Cour conclut que le requérant a fait tout ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour épuiser les voies de recours internes et qu'il a respecté la règle de six mois prévue par l'article 35 § 1 de la Convention.

46. En conséquence, la Cour rejette les exceptions préliminaires du Gouvernement.

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

47. Le requérant allègue une violation de 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. »

A. Sur l'existence d'une atteinte au droit de propriété

48. 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, *James et autres c. Royaume-Uni*, 21 février 1986, § 37, série A n° 98, qui reprend en partie les termes de l'analyse développée par la Cour dans son arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, § 61, série A n° 52) ; voir aussi *Les Saints Monastères c. Grèce*, 9 décembre 1994, § 56, série A n° 301-A, *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 55, CEDH 1999-II, et *Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, § 106, CEDH 2000-I).

49. La Cour note que nul ne conteste la conclusion de la chambre selon laquelle il y a eu en l'espèce privation de propriété au sens de la seconde phrase de l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 32 de l'arrêt de la chambre).

50. La Cour souscrit à la conclusion de la chambre sur ce point. Il lui faut donc à présent rechercher si la privation dénoncée se justifie sous l'angle de ladite disposition.

B. Sur la justification de la privation de propriété

1. « Dans les conditions prévues par la loi »

51. Il n'est pas contesté que l'intéressé a été privé de sa propriété « dans les conditions prévues par la loi ».

2. « Pour cause d'utilité publique »

52. Il n'est pas davantage contesté que la privation en cause poursuivait un but légitime, à savoir la protection du patrimoine culturel du pays.

53. La Cour considère elle aussi que la protection du patrimoine culturel d'un pays constitue un but légitime propre à justifier l'expropriation par l'Etat d'un immeuble classé « bien culturel ». Elle rappelle que la décision d'adopter des lois portant privation de propriété présuppose d'ordinaire l'examen de questions politiques, économiques et sociales. Estimant normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener la politique économique et sociale qui lui paraît la plus appropriée, la Cour respecte la manière dont il conçoit les impératifs de l'« utilité publique », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (*James et autres*, précité, § 46, et *Beyeler*, précité, § 112). Cela vaut également *mutatis*

mutandis pour la protection de l'environnement ou du patrimoine historique ou culturel d'un pays.

54. La Cour souligne à cet égard que la conservation du patrimoine culturel et, le cas échéant, son utilisation durable ont pour but, outre le maintien d'une certaine qualité de vie, la préservation des racines historiques, culturelles et artistiques d'une région et de ses habitants. A ce titre, elles constituent une valeur essentielle dont la défense et la promotion incombent aux pouvoirs publics (voir, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, précité, § 112, *SCEA Ferme de Fresnoy c. France* (déc.), n° 61093/00, CEDH 2005-XIII, et *Debelianovi c. Bulgarie*, n° 61951/00, § 54, 29 mars 2007 ; voir aussi, *mutatis mutandis*, *Hamer c. Belgique*, n° 21861/03, § 79, CEDH 2007-...). A cet égard, la Cour renvoie à la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, qui prévoit des mesures concrètes visant notamment le patrimoine architectural (paragraphe 31 ci-dessus).

55. Reste en l'espèce à juger si le défaut total de prise en considération, dans la détermination de l'indemnité d'expropriation, des caractéristiques architecturales et historiques du bien litigieux et de sa rareté peut néanmoins être considéré comme proportionné.

3. Proportionnalité de la mesure litigieuse

a) L'arrêt de la chambre

56. La chambre a considéré que le défaut total de prise en considération des caractéristiques susmentionnées du bien dans la détermination de l'indemnité d'expropriation avait rompu le juste équilibre requis et privé le requérant de la part de la valeur du bien qui résultait de ces caractéristiques. Elle a jugé qu'une somme raisonnablement en rapport avec celles-ci aurait dû être fixée afin de maintenir une relation de proportionnalité entre la privation de propriété litigieuse et le but d'utilité publique poursuivi.

b) Les thèses des parties

i. Le requérant

57. Le requérant se plaint d'une atteinte à son droit au respect de ses biens, au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, le montant global de l'indemnité d'expropriation fixé par les juridictions internes ne correspondant pas, selon lui, à la valeur réelle de l'immeuble exproprié. Il soutient notamment que le droit turc ne lui permet pas d'obtenir une indemnisation adéquate, faute de critères légaux permettant d'établir la valeur des immeubles, tel celui dont il était propriétaire, faisant partie du patrimoine culturel et historique du pays.

ii. Le Gouvernement

58. Le Gouvernement fait observer d'emblée que l'affaire ici examinée concerne uniquement l'immeuble dont le requérant était propriétaire. Or l'intéressé avait reçu, à la suite d'une procédure judiciaire, une indemnisation distincte pour le terrain servant d'assiette à cet immeuble. Il s'agirait là d'un élément important, non seulement pour l'évaluation du préjudice allégué, mais également pour l'appréciation des différentes procédures engagées par le requérant.

59. Le Gouvernement précise qu'en vertu de la loi n° 2863 du 21 juillet 1983 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel, tant les immeubles présentant un intérêt culturel ou artistique qui sont la propriété de particuliers que ceux qui sont la propriété d'établissements publics sont considérés comme faisant partie du domaine de l'Etat, au motif qu'ils appartiennent au patrimoine commun de la population. Par conséquent, leurs propriétaires ne jouiraient à leur égard que d'un droit de propriété limité, qui ne jouerait que pour les terrains leur servant d'assiette.

60. Le Gouvernement plaide par ailleurs la nécessité pour les autorités publiques de prendre des mesures aptes à assurer la préservation de ces biens pour les générations futures. Elles pourraient ainsi soit procéder à leur expropriation afin de prendre en charge leur préservation et leur restauration, soit les classer « sites historiques », ce qui entraînerait toutefois de nombreuses restrictions au droit de propriété, les propriétaires étant en outre soumis à des obligations draconiennes pour l'utilisation des biens concernés.

61. Le Gouvernement fait valoir que l'immeuble en question, qui se trouvait dans un domaine classé, a été exproprié dans le cadre du « Projet de réorganisation environnementale et d'assainissement des rues autour du puits de Saint Paul ». Il soutient que même si les autorités n'avaient pas procédé à son expropriation, sa valeur aurait diminué considérablement du fait de son classement en tant que bien protégé. Le requérant aurait donc été obligé de le vendre à un prix bien inférieur à l'indemnité d'expropriation reçue.

62. En conclusion, le Gouvernement considère qu'en égard à la marge d'appréciation que l'article 1 du Protocole n° 1 laisse aux autorités nationales, l'indemnisation fixée par les juridictions internes était raisonnablement en rapport avec la valeur du bien exproprié, qui à raison de ses caractéristiques historiques et/ou artistiques fait selon lui partie du patrimoine commun.

c) L'appréciation de la Cour*i. Considérations générales*

63. Une mesure portant atteinte au 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, parmi d'autres, *Sporrong et Lönnroth*, précité, § 69). Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier, donc aussi dans la seconde phrase, qui doit se lire à la lumière du principe consacré par la première. En particulier, il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure appliquée par l'Etat, y compris les mesures privant une personne de sa propriété (*Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique*, 20 novembre 1995, § 38, série A n° 332, *Ex-roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, §§ 89-90, CEDH 2000-XII, *Sporrong et Lönnroth*, précité, § 73, et *Beyeler*, précité, § 107).

64. Afin de déterminer 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, la Cour a déjà dit que, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive. L'article 1 du Protocole n° 1 ne garantit cependant pas dans tous les cas le droit à une réparation intégrale. Des objectifs légitimes « d'utilité publique », peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur des biens expropriés (voir, *mutatis mutandis*, *Lithgow et autres c. Royaume-Uni*, 8 juillet 1986, § 121, série A n° 102, *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 182, CEDH 2004-V, et *Scordino c. Italie (n° 1)* [GC], n° 36813/97, § 95, CEDH 2006-...). De l'avis de la Cour, la protection du patrimoine historique et culturel fait partie de ces objectifs.

ii. Application de ces principes

65. En l'espèce, comme il est déjà établi que l'ingérence litigieuse satisfaisait à la condition de légalité et n'était pas arbitraire, l'absence de réparation intégrale ne rend pas illégitime en soi la mainmise de l'Etat sur le bien litigieux (voir, *mutatis mutandis*, *Scordino (n° 1)*, précité, § 99), d'autant que la mesure a été adoptée dans le cadre d'un programme de protection du patrimoine culturel du pays. Il reste dès lors à rechercher si, en arrêtant les critères et modalités d'indemnisation du requérant en l'espèce, les autorités internes n'ont pas rompu le juste équilibre requis et si l'intéressé n'a pas eu à supporter une charge disproportionnée et excessive.

66. La Cour constate que, dans un premier temps, une commission d'experts fixa à 39 186 865 000 TRL, sans tenir compte de la valeur historique et culturelle de l'immeuble en cause, l'indemnité d'expropriation à allouer au requérant (paragraphe 12 ci-dessus). Saisi d'un recours par ce dernier, le tribunal de grande instance, dans son jugement du 15 juin 2001, fit sienne l'estimation de deux commissions d'experts qui avaient attribué à l'immeuble une valeur de 90 724 294 000 TRL, qu'ils avaient ensuite élevée à 181 448 588 000 TRL en précisant que les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles de l'immeuble justifiaient une majoration de sa valeur de 100 % (paragraphe 15-18 ci-dessus). Ce jugement fut toutefois infirmé par la Cour de cassation, qui, se référant à l'article 15 d) de la loi n° 2863 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel, estima que les caractéristiques architecturales et historiques d'un immeuble ou celles découlant de sa rareté ne pouvaient entrer en jeu dans la détermination de sa valeur (paragraphe 13 ci-dessus).

67. Ainsi, en application de l'article 15 d) de la loi n° 2863 (paragraphe 28 ci-dessus), ni la rareté du bien exproprié ni ses caractéristiques architecturales et historiques n'ont été prises en considération dans la détermination de l'indemnité d'expropriation. A ce sujet, la Cour peut souscrire à l'argument du Gouvernement qui souligne les difficultés qu'il y a à calculer la valeur marchande des biens classés comme ayant une valeur culturelle, historique, architecturale ou artistique. La détermination de cette valeur peut en effet dépendre de multiples éléments et il n'est pas toujours aisé d'évaluer par comparaison avec des biens sur le marché non soumis au même statut ou ne présentant pas les mêmes caractéristiques architecturales et historiques. Elle considère toutefois que ces difficultés ne sauraient justifier qu'il ne soit tenu aucun compte des caractéristiques en question.

68. A cet égard, la Cour observe qu'en application de l'article 11 de la loi n° 2942 (paragraphe 29 ci-dessus), les experts chargés d'évaluer le prix d'un bien à exproprier tiennent compte de tous les critères objectifs susceptibles d'influencer sa valeur. Elle relève qu'en l'espèce, deux expertises ont conclu que les caractéristiques du bien en question justifiaient une majoration de sa valeur de 100 % (paragraphe 15-18 ci-dessus) et que dès lors l'indemnité d'expropriation fixée par la première commission d'experts sans tenir compte de ses caractéristiques architecturales et historiques n'était pas suffisante, compte tenu notamment du bon état dans lequel il aurait été maintenu par ses propriétaires. Il en résulte que le requérant aurait pu obtenir une compensation bien supérieure à celle qu'il a reçue si les caractéristiques spécifiques de son bien avaient été prises en compte dans la détermination de l'indemnité d'expropriation.

69. La Cour estime en effet qu'au cœur de l'affaire se trouve l'impossibilité en droit turc, s'agissant de la détermination de l'indemnité d'expropriation d'un bien classé, de tenir compte de la valeur du bien

découlant de sa rareté et de ses caractéristiques architecturales et historiques. Le législateur turc a délibérément encadré cette évaluation en excluant la prise en compte de pareilles caractéristiques. Ainsi, même lorsque celles-ci semblent impliquer une majoration du prix du bien classé, le juge ne peut en tenir compte. Or, à l'inverse, il ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation que si la valeur du bien à exproprier a subi une dépréciation à raison de son classement, les juridictions fixent une indemnité en tenant compte de cette dépréciation (paragraphe 30 ci-dessus).

70. La Cour relève que ce mécanisme d'évaluation est inéquitable dans la mesure où il présente un net avantage pour l'Etat. Il permet de prendre en compte la moins-value produite par le classement d'un bien lors de l'expropriation, alors que l'éventuelle plus-value ne peut jouer aucun rôle dans la détermination de l'indemnité d'expropriation. Ainsi, non seulement il risque de punir les propriétaires de biens classés qui assument de lourds frais d'entretien, mais il les prive de la valeur pouvant découler des caractéristiques spécifiques de leur bien.

71. Par ailleurs, la Cour, à l'instar de la chambre, observe que la pratique de plusieurs Etats membres du Conseil de l'Europe en matière d'expropriation des biens classés montre que, nonobstant le défaut d'une norme précise ou de critères d'évaluation communs (paragraphe 34 ci-dessus), la possibilité de tenir compte des caractéristiques spécifiques des biens en question pour la détermination d'une compensation adéquate n'est pas catégoriquement écartée.

72. A la lumière de ce qui précède, la Cour estime donc que pour satisfaire aux exigences de proportionnalité entre la privation de propriété et le but d'utilité publique poursuivi, il y a lieu, en cas d'expropriation d'un bien classé, de tenir compte dans une mesure raisonnable des caractéristiques spécifiques du bien pour déterminer l'indemnité due au propriétaire.

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

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

74. Le requérant se plaint en outre d'un manque d'équité de la procédure devant les juridictions internes, celles-ci ayant refusé de désigner un expert qualifié en histoire de l'art pour évaluer les caractéristiques culturelles et historiques de l'immeuble litigieux. Il invoque l'article 6 de la Convention.

75. Eu égard à sa conclusion sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 73 ci-dessus), la Cour estime qu'il n'y a pas lieu d'examiner séparément l'allégation de violation de l'article 6 de la Convention.

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

76. 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

1. *L'arrêt de la chambre*

77. La chambre a constaté qu'un « juste équilibre » n'avait pas été ménagé, la valeur historique du bien exproprié n'ayant absolument pas été prise en considération dans le calcul de l'indemnité. Elle a estimé par ailleurs qu'une somme de 75 000 EUR constituait une satisfaction équitable, compte tenu des conclusions des expertises réalisées au plan interne et de la considération que des buts légitimes « d'utilité publique », tels ceux que poursuivent des mesures tendant à la conservation du patrimoine culturel, peuvent justifier un remboursement inférieur à la pleine valeur des biens expropriés, c'est-à-dire à leur valeur tenant compte de toutes leurs caractéristiques.

2. *Les observations des parties*

78. Le requérant sollicite 1 392 000 dollars américains (USD) (l'équivalent de 907 242 940 000 TRL au taux de change de l'époque) pour préjudice matériel. Il rappelle que, selon les experts, les caractéristiques architecturales de l'immeuble justifiaient une majoration de 100 % de la valeur de l'immeuble, laquelle devait ainsi s'établir à 181 448 588 000 TRL, compte non tenu de la vétusté du bien. Il considère quant à lui que la valeur historique, artistique et culturelle de son immeuble justifierait en réalité une majoration de l'ordre de 400 %. Par conséquent, il conviendrait, selon lui, de multiplier le montant de 181 448 588 000 TRL par cinq pour établir son dommage matériel.

79. Le Gouvernement, qui conteste le bon état de l'immeuble exproprié, estime que les prétentions du requérant sont exagérées. Il affirme que l'intéressé a touché au total 307 124,67 TRY (environ 243 104 EUR) pour l'expropriation de son immeuble et du terrain lui servant d'assiette. Il considère par ailleurs que l'estimation de la valeur marchande du bien ne constitue pas la bonne méthode à utiliser pour fixer la satisfaction équitable, compte tenu de la nature particulière du bien.

3. *Appréciation de la Cour*

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

81. En l'espèce, la Cour vient de constater que le « juste équilibre » n'a pas été respecté (paragraphe 72 ci-dessus). Toutefois, l'acte de l'Etat que la Cour a estimé incompatible avec l'article 1 du Protocole n° 1 n'est pas la mainmise sur le bien du requérant, non intrinsèquement illégale, mais l'application de l'article 15 d) de la loi n° 2863, qui excluait la prise en compte de la valeur liée aux caractéristiques historiques et culturelles du bien dans la détermination de l'indemnité d'expropriation. Dans ces conditions, elle estime que la nature de la violation constatée ne lui permet pas de partir du principe d'une *restitutio in integrum* (voir, *mutatis mutandis*, *Papamichalopoulos et autres c. Grèce* (article 50), 31 octobre 1995, série A n° 330-B, et *Scordino c. Italie* (n° 1), précité, § 249).

82. Pour déterminer le montant de la réparation adéquate, la Cour doit s'inspirer des critères généraux énoncés dans sa jurisprudence relative à l'article 1 du Protocole n° 1 et selon lesquels, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue d'ordinaire une atteinte excessive qui ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 (*James et autres*, précité, § 54). En outre, elle vient de constater que des buts légitimes « d'utilité publique », tels ceux que poursuivent des mesures tendant à la conservation du patrimoine historique ou culturel d'un pays, peuvent justifier un remboursement inférieur à la pleine valeur des biens expropriés (paragraphe 64 ci-dessus).

83. Pour autant, la Cour estime que le niveau de la réparation doit tenir compte de la valeur liée aux caractéristiques spécifiques du bien exproprié. Considérant qu'en l'espèce, celles-ci sont de nature à conférer une plus-

value au bien litigieux (paragraphe 68 ci-dessus), elle ne souscrit pas à l'argument du Gouvernement selon lequel la somme de 307 124,67 TRY (environ 243 104 EUR) reçue par le requérant pour l'expropriation de son immeuble et du terrain servant d'assiette à celui-ci constitue une juste réparation. Il importe de souligner que cette somme comprend non seulement les intérêts moratoires, à savoir 70 940 390 000 TRL (environ 52 240 EUR), mais aussi l'indemnité de 145 460 TRY (environ 87 101 EUR) perçue pour l'expropriation du terrain lui-même. Au demeurant, le fait que le requérant ait obtenu une indemnité d'expropriation pour son terrain est sans effet sur la valeur résultant des caractéristiques spécifiques de l'immeuble en question.

84. S'agissant de la méthode d'évaluation proposée par le requérant (paragraphe 78 ci-dessus), la Cour observe qu'elle n'est fondée sur aucune donnée objective et qu'elle n'est appuyée par aucune expertise. Elle ne saurait donc être acceptée.

85. Afin de déterminer la réparation devant être allouée au requérant, la Cour, à l'instar de la chambre, estime opportun de se baser sur les conclusions des expertises effectuées au cours de la procédure nationale, même si elle ne s'estime pas liée par le montant auquel elles ont abouti. Compte tenu de ces éléments – y compris l'objectif légitime d'utilité publique poursuivi par l'expropriation litigieuse – et statuant en équité, elle juge raisonnable, comme la chambre, d'accorder au requérant la somme de 75 000 EUR, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur cette somme.

86. Quant au dommage moral, la Cour estime que, dans les circonstances de l'espèce, le constat d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 constitue en soi une satisfaction équitable suffisante.

B. Frais et dépens

1. Thèses des parties

87. Le requérant sollicite 5 000 USD (environ 3 837 EUR) pour les frais et dépens engagés par lui dans la procédure interne et dans celle suivie devant la Cour, sans toutefois soumettre le moindre document à l'appui de sa prétention. Il convient de relever que l'intéressé a réitéré la demande présentée par lui devant la chambre.

88. Le Gouvernement conteste le bien-fondé de la prétention, estimant que celle-ci n'a pas été étayée.

2. L'arrêt de la chambre

89. La chambre a alloué au requérant 1 000 EUR pour frais et dépens, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur cette somme.

3. *L'appréciation de la Cour*

90. D'après la jurisprudence bien établie de la Cour, l'allocation de frais et dépens au titre de l'article 41 présuppose que se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et, de plus, le caractère raisonnable de leur taux. En outre, les frais ne sont recouvrables que dans la mesure où ils se rapportent à la violation constatée (voir article 60 du règlement de la Cour et, parmi d'autres, *Beyeler c. Italie* (satisfaction équitable) [GC], n° 33202/96, § 27, 28 mai 2002, et *Sahin c. Allemagne* [GC], n° 30943/96, § 105, CEDH 2003-VIII).

91. A la lumière de ce qui précède, la Cour accorde au requérant la somme que la chambre lui avait déjà allouée, à savoir 1 000 EUR, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur cette somme par le requérant.

C. Intérêts moratoires

92. 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

1. *Rejette*, à l'unanimité, les exceptions préliminaires du Gouvernement ;
2. *Dit*, par seize voix contre une, qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*, à l'unanimité, qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré de l'article 6 de la Convention ;
4. *Dit*, à l'unanimité, que le constat d'une violation fournit en soi une satisfaction équitable suffisante pour le dommage moral subi par le requérant ;
5. *Dit*, par seize voix contre une,
 - a) que l'Etat défendeur doit verser au requérant, dans les trois mois, les sommes suivantes, à convertir en livres turques au taux applicable à la date du règlement :
 - i. 75 000 EUR (soixante-quinze mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage matériel ;
 - ii. 1 000 EUR (mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par le requérant, pour frais et dépens ;

b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;

6. *Rejette*, à l'unanimité, la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français et en anglais, puis prononcé en audience publique au Palais des droits de l'homme, à Strasbourg, le 19 février 2009.

Michael O'Boyle
Greffier adjoint

Jean-Paul Costa
Président

Au présent arrêt se trouve joint, conformément aux articles 45 § 2 de la Convention et 74 § 2 du règlement, l'exposé de l'opinion dissidente du juge Maruste.

J.-P.C.
M.O'B.

OPINION DISSIDENTE DU JUGE MARUSTE

(Traduction)

Le requérant en l'espèce se plaignait de ne pas avoir perçu une indemnité tenant compte de la valeur culturelle et historique de son immeuble exproprié. La Grande Chambre a jugé son grief bien fondé. Elle considère qu'il y a un droit manifeste à obtenir pareille compensation, qu'il existe certains éléments objectifs permettant d'apprécier la valeur unique d'un bien et qu'une juridiction internationale constitue un forum bien placé pour statuer sur pareille question. La Grande Chambre semble dire que la législation turque pertinente était clairement déficiente et qu'en conséquence l'issue de la procédure suivie devant les juridictions internes était en contradiction avec la Convention. J'ai de sérieuses réserves concernant cette conclusion.

Le requérant fit l'acquisition de l'immeuble litigieux dans le courant des années 1930. On ne sait pas si la valeur culturelle et historique du bien joua à l'époque un rôle pécuniaire, et ce point n'a jamais été soulevé par le requérant. Ce qui est clair, c'est que l'argument tiré de la valeur culturelle du bien fut avancé après que l'Etat eut décidé, le 1^{er} novembre 1990, de classer l'immeuble « bien culturel » puis de l'exproprier. Il est tout aussi clair que la valeur particulière du bien ne devait rien au requérant lui-même : celui-ci s'était contenté d'en prendre soin, comme l'aurait fait tout bon concitoyen se voulant responsable. En réalité, le statut spécifique de bien culturel fut accordé à l'immeuble en question par l'Etat dans l'intérêt général (et non à des fins commerciales).

La légalité de l'expropriation n'a pas donné lieu à débat entre les parties, et la Grande Chambre n'aperçoit aucune raison de la mettre en doute. En conséquence, la mesure relevait du second paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1. Avant d'aborder cette question, j'aimerais toutefois en poser une de caractère plus général : la valeur culturelle et historique unique d'un bien confère-t-elle une légitimité à revendiquer/un droit à obtenir une compensation pécuniaire en vertu du droit international en général, et en vertu de la Convention en particulier ? Un bref examen des éléments exposés aux paragraphes 31 à 34 de l'arrêt permet d'en douter. Les documents pertinents du Conseil de l'Europe indiquent notamment que les Etats sont invités à prévoir la possibilité « d'exproprier un bien protégé » (paragraphe 31) et que la protection du patrimoine culturel ne crée pas des « droits exécutoires » (paragraphe 32). De même, le très superficiel aperçu de droit comparé figurant au paragraphe 34 de l'arrêt ne fait pas ressortir une claire communauté de vues entre les Etats membres du Conseil de l'Europe sur ce point. Qui plus est, les références qui y figurent ne concernent que des situations ordinaires, et seuls quelques uns des exemples

donnés se rapportent à des situations ou circonstances analogues à celles de la présente espèce.

La raison pour laquelle il n'existe ni règles claires ni normes communes réside dans la difficulté évidente – voire l'impossibilité – d'estimer et de calculer la valeur pécuniaire d'objets historiques et culturels uniques¹. En ce qui concerne les biens ordinaires, leur valeur est évidente et claire : il s'agit de leur valeur marchande moyenne, laquelle peut être calculée sur la base d'une analyse statistique du marché. Lorsqu'il s'agit d'un bien unique qui fait partie du patrimoine culturel, cette méthode ne peut être utilisée. La valeur du bien est question d'appréciation (subjective) et, en cas de désaccord, la question est soumise au juge. Il me faut signaler, à ce stade, que le requérant a pu s'appuyer sur trois rapports d'experts indépendants et porter sa cause devant les juridictions internes. A l'issue des procédures judiciaires menées par lui, la somme initialement offerte par l'Etat a été doublée, le montant versé en définitive s'établissant à 243 104 EUR (paragraphe 79 de l'arrêt). Mais cela ne suffisait pas au requérant.

A supposer même que la somme offerte et versée ne fût pas adéquate, suffisante ou équitable, il faut bien la comparer avec quelque chose. On aurait ainsi pu établir une comparaison avec le prix au mètre carré des maisons du voisinage se trouvant dans un état analogue ou comparable. Pareille comparaison n'a pas été effectuée. Comment un juge international, qui siège à des milliers de kilomètres du site en question, qui ne l'a pas vu et qui ne connaît rien du contexte et de la situation du marché dans la région concernée, peut-il déterminer le montant d'une satisfaction équitable ? Pour moi, cela est tout simplement impossible.

Cela ne signifie pas que je sois contre le principe d'un juste équilibre et d'une compensation adéquate. Mon argument consiste à dire qu'étant donné sa nature unique et très spécifique le problème doit être laissé à l'appréciation des autorités nationales, notre tâche dans ce genre de litige devant se borner à vérifier qu'une procédure équitable a été suivie. Nous ne devrions certainement pas entrer dans l'appréciation des preuves et octroyer des indemnités « adéquates » ou « équitables » dans de tels cas, sauf manque d'équité flagrant et choquant. Il semble que pareil manque d'équité soit absent en l'espèce, ou, tout au moins, nous ne disposons d'aucun élément justifiant la conclusion inverse.

Ce n'est pas pur hasard si, en matière de protection des biens, la Convention a laissé une ample marge d'appréciation aux Etats. Comme le dit le texte du second paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1, les dispositions relatives à la protection de la propriété « 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

1. Quelle est la valeur de rareté de la Tour Eiffel ou du Palais de Westminster ? La réponse est que pareille valeur de rareté est inexistante, parce qu'il n'y a pas d'autres Tours Eiffel ou Palais de Westminster sur le marché.

général (...) ». L'Etat défendeur en l'espèce avait adopté une loi spécifique lui paraissant tout à fait adaptée. Même si cette loi semble très restrictive au premier abord, puisqu'elle exclut la prise en compte des caractéristiques architecturales et historiques d'un immeuble pour l'appréciation de sa valeur, il n'empêche que c'est à l'Etat qu'il appartient de décider de la manière dont il convient de traiter ce problème et d'indemniser les parties intéressées. La position bien établie de la Cour est qu'elle n'a pas à porter une appréciation sur la législation pertinente des Etats contractants. Ainsi qu'il ressort clairement des faits de l'espèce, les experts disposaient *de facto* d'une liberté considérable pour mener leurs appréciations et formuler leurs propositions, et les juridictions disposaient de même d'une ample latitude pour l'utilisation de celles-ci. Tout cela a débouché en l'espèce sur un résultat qui me paraît sensé et raisonnable.

Enfin, je ne puis m'empêcher de relever que la Cour a alloué une somme de 1 000 EUR pour frais et dépens alors que le requérant n'avait soumis absolument aucun document à l'appui de sa demande à cet égard. Je trouve cela regrettable et déroutant, car c'est une règle qui va de soi en matière judiciaire que les frais doivent être établis (prouvés). Le règlement de la Cour (article 60 § 2) comporte la même exigence, puisqu'il énonce explicitement que le requérant « doit soumettre ses prétentions chiffrées et ventilées par rubrique, et accompagnées des justificatifs pertinents, dans le délai qui lui a été imparti (...) ». Compte tenu des circonstances, aucune somme n'aurait dû être octroyée au titre des frais et dépens dans cette affaire de droit de propriété, et la Cour aurait dû laisser au requérant le soin de régler la question avec ses avocats.