



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

---

1959 · 50 · 2009

QUATRIÈME SECTION

**AFFAIRE KAHYAOĞLU c. TURQUIE**

*(Requêtes n<sup>os</sup> 53007/99 et 71347/01)*

ARRÊT

STRASBOURG

27 octobre 2009

**DÉFINITIF**

*27/01/2010*

*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 Kahyaoğlu c. Turquie,**

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

Nicolas Bratza, *président*,

Lech Garlicki,

Giovanni Bonello,

Ljiljana Mijović,

Ján Šikuta,

Işıl Karakaş,

Mihai Poalelungi, *juges*,

et de Fatoş Aracı, *greffière adjointe de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 6 octobre 2009,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouvent deux requêtes (n<sup>os</sup> 53007/99 et 71347/01) dirigées contre la République de Turquie, dont quatre ressortissants, MM. Mehmet Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu, Reşit Kahyaoğlu et Aziz Kahyaoğlu (« les requérants »), ont saisi la Cour respectivement le 26 juillet 1999 et le 29 septembre 1999 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés par M<sup>es</sup> A. Elçi et O. Kaysı, avocats à Şanlıurfa. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») est représenté par son agent.

3. Le 6 avril 2005, la Cour a décidé de communiquer les requêtes au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, elle a en outre décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

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

4. Les requérants sont nés respectivement en 1954, 1943, 1953 et 1963. Ils résident à Şanlıurfa.

5. Le 18 mai 1970, un terrain (le lot n<sup>o</sup> 733) sis à Cavsak, district de Şanlıurfa, occupé par le ministère de la Défense, fut inscrit au registre

foncier au nom du Trésor Public. Le père des requérants introduisit une action en annulation de l'inscription devant le tribunal du cadastre de Şanlıurfa.

6. Le 17 novembre 1989, celui-ci accueillit la demande et décida l'inscription du bien au nom du père. Confirmé par la Cour de cassation, ce jugement devint définitif le 2 janvier 1991. Toutefois, le terrain continua à être occupé par le ministère de la Défense.

7. Le 3 février 1997, les requérants, qui avaient tous entre-temps acquis la qualité d'héritiers, saisirent le tribunal de grande instance de Şanlıurfa (« le tribunal ») d'une demande d'indemnisation du fait de l'expropriation *de facto* de leur bien par le ministère de la Défense (« le ministère »). A cette date, Mehmet Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu et Aziz Kahyaoğlu possédaient chacun une part correspondant à 85/5760<sup>e</sup> (3 037 m<sup>2</sup>) et Reşit Kahyaoğlu à 1037/5760<sup>e</sup> (37 055 m<sup>2</sup>) du lot litigieux n° 733.

8. Le 19 mars 1998, le tribunal, après avoir effectué des expertises, condamna le ministère au versement des indemnités. Il accorda à Aziz Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu et Mehmet Kahyaoğlu séparément la somme de 20 500 000 000 anciennes livres turques (TRL) (environ 86 651 dollars américains (USD) à la date pertinente) et à Reşit Kahyaoğlu la somme de 250 100 000 000 TRL (environ 1 057 148 USD à ladite date). Des intérêts moratoires seraient ajoutés à ces montants pour la période allant du 3 février 1997 au versement des sommes en question.

9. A la suite des pourvois formés par le ministère, la Cour de cassation infirma le jugement. Elle considéra que l'occupation *de facto* du terrain remontait au 18 mai 1970 et que par conséquent, le délai de prescription de vingt ans prévu à l'article 38 de la loi n° 2942 n'avait pas été respecté. Cette disposition fixait en effet un délai de prescription de vingt ans pour l'engagement d'une action possessoire concernant un bien immobilier, et ce, à compter du début de l'occupation du bien litigieux. Les requérants ayant omis d'agir dans les délais, leurs demandes furent rejetées.

10. Par deux jugements du 17 novembre 1998 et du 6 avril 1999, le tribunal s'inclina devant la Cour de cassation et débouta les requérants. Les pourvois introduits par ceux-ci furent vains et les jugements devinrent définitifs respectivement le 8 avril et le 14 juillet 1999.

11. Le 9 février 2000, dans le cadre d'une autre affaire qui concernait également l'application de l'article 38 de loi n° 2942, la chambre plénière de la Cour de cassation décida que le délai de prescription imposé par cet article devait courir à partir du moment où le titre de propriété du bien avait été acquis.

12. Sur la base de cette jurisprudence, un autre héritier du lot n° 733 saisit le tribunal. Sa demande d'indemnisation fut accueillie par ce dernier, qui décida que l'intéressé serait indemnisé conformément à une expertise effectuée le 15 mars 2002, sur la base d'une valeur marchande de 197 000 000 TRL au m<sup>2</sup> (équivalent à cette date à 113 euros (EUR)).

13. Par un arrêt rendu le 10 avril 2003, la Cour constitutionnelle, à l'unanimité, déclara l'article 38 de la loi n° 2942 non conforme à la Constitution et l'annula.

14. Le 25 avril 2003, les demandes d'indemnisation d'autres copropriétaires du lot n° 733 furent également accueillies par le tribunal, qui fixa le prix du m<sup>2</sup> à 143 048 948 TRL (équivalent à cette date à 82 EUR).

## II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

15. Par un arrêt rendu le 10 avril 2003 et publié au Journal officiel le 4 novembre 2003, la Cour constitutionnelle, à l'unanimité, déclara l'article 38 de la loi n° 2942 non conforme à la Constitution et l'annula. Elle considéra notamment ce qui suit :

« (...) L'expropriation, telle que prévue à l'article 46 de la Constitution (...) constitue une restriction du droit de propriété en contrepartie du paiement préalable d'une juste indemnisation (...)

L'expropriation (...) constitue une restriction constitutionnelle du droit de propriété au sens de l'article 35 de la Constitution. L'administration ne peut restreindre ce droit par voie de fait en méconnaissance de la législation pertinente et des principes d'expropriation. Selon la disposition litigieuse, dans les vingt ans suivant une occupation *de facto* (*el atma*) effectuée sans procéder à une expropriation formelle (...), cette voie de fait produit les pleins effets d'une expropriation régulière et peut donner lieu à l'inscription de la propriété dans les registres fonciers au nom de l'administration. Cependant, l'occupation *de facto* n'est pas prévue par la Constitution. Le fait d'admettre que le droit du propriétaire d'intenter une action s'est éteint et que la propriété est transférée à l'administration dans les vingt ans suivant l'occupation sans que soit acquittée une quelconque contrepartie, n'est pas conforme au droit de propriété et heurte la substance même de ce droit.

Pour ces motifs, cette règle est contraire aux articles 13, 35 et 46 de la Constitution.

(...) Le fait d'autoriser l'État ou des personnes publiques à priver de manière arbitraire des particuliers de leur droit de propriété et de leur droit d'indemnisation est contraire au principe de l'État de droit.

Par ailleurs, l'État de droit doit respecter les principes universels du droit dans ses actes. Un des principes généraux du droit est le caractère « intemporel » du droit de propriété, autrement dit le fait qu'il ne soit nullement prescrit. En effet, la non-jouissance pendant vingt ans des droits reconnus par le code civil et le code des obligations aux propriétaires, aux ayant droits ou aux héritiers d'un bien immobilier peut être considérée comme l'absence de lien *de facto* avec ce droit ; toutefois, cela ne signifie pas que le lien *de jure* ait disparu. L'État de droit doit respecter les droits acquis dans ses actes (...)

En outre, la Cour européenne des droits de l'homme a jugé dans de nombreuses affaires que la dépossession sans expropriation violait le droit de propriété, tel que garanti par l'article 1 du Protocole n° 1. Dans les affaires *Papamichalopoulos c. Grèce* (n° 14556/89), *Carbonara et Ventura c. Italie* (n° 24638/94) et *Belvedere Alberghiera*

*S.R.L. c. Italie* (n° 31524/96), l'occupation *de facto* par les forces de la marine grecque et par la municipalité italienne fut jugée contraire au respect du droit de propriété.

A la lumière de ce qui précède, la disposition litigieuse doit être annulée pour non-conformité avec les articles 2, 13, 35 et 46 de la Constitution. »

16. En vertu de l'article 153 § 5 de la Constitution, les arrêts d'annulation de la Cour constitutionnelle n'ont pas d'effet rétroactif.

17. L'article 445 du code de procédure civile énumère les cas où « une affaire qui a abouti à un jugement passé en force de chose jugée peut faire l'objet d'un nouveau procès en faveur du condamné ».

Il a été modifié par l'article 1 de la loi n° 4793, entrée en vigueur le 4 février 2003, qui a ajouté un onzième alinéa prévoyant un nouveau cas de réouverture de la procédure civile :

« Lorsqu'il est établi par un arrêt définitif de la Cour européenne des droits de l'homme qu'un jugement a été prononcé en violation de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de ses protocoles additionnels. »

L'article 2 de la loi n° 4793 précise que la réouverture du procès peut être demandée dans un délai d'un an à partir de la date à laquelle l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme est devenu définitif.

La loi n° 4793 est entrée en vigueur le 3 février 2003. En vertu de son article provisoire n° 1, l'article 1 ne s'applique que dans les deux hypothèses suivantes : celle où la Cour a rendu un arrêt devenu définitif avant l'entrée en vigueur de la loi et celle où la Cour rendra un arrêt définitif au sujet d'une requête introduite après l'entrée en vigueur de la loi.

## EN DROIT

### I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE NO. 1

18. Les requérants se plaignent d'une atteinte à leur droit de propriété. Ils invoquent à cet égard l'article 1 du Protocole n° 1 et l'article 6 de la Convention. La Cour considère qu'il y a lieu d'examiner ce grief sous le seul angle de l'article 1 du Protocole n° 1, lequel est ainsi libellé :

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

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les 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. Sur la recevabilité

19. Le Gouvernement plaide l'irrecevabilité des requêtes pour non-épuisement des voies de recours internes. Se référant à un arrêt de principe rendu par la chambre plénière de la Cour de cassation le 16 mai 1956, il soutient que les requérants disposaient au moins de deux voies de recours en cas d'occupation par l'administration, à savoir des actions possessoires et en dommages-intérêts, et qu'ils ne les ont pas utilisées.

20. La Cour rappelle avoir rejeté par le passé, dans le cadre d'affaires similaires, cette exception soulevée devant elle, considérant que les voies de recours prévues par la procédure civile permettent d'exercer une action uniquement dans l'hypothèse d'une altération illégale de l'inscription d'un titre de propriété ou d'un trouble possessoire. Or tel n'était pas le cas en l'espèce (*I.R.S. et autres c. Turquie*, n° 26338/95, § 34, 20 juillet 2004). La Cour confirme donc sa conclusion et rejette l'exception du Gouvernement. Elle constate en outre que les requêtes ne sont pas manifestement mal fondées au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Par ailleurs, elle relève que celles-ci ne se heurtent à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de joindre les requêtes et de les déclarer recevables.

### B. Sur le fond

21. Les requérants font valoir que leur terrain a fait l'objet d'une occupation *de facto* sans qu'aucune procédure d'expropriation ait été effectuée. Ils prétendent qu'aucune somme ne leur a été versée à aucun moment. Ils se réfèrent à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2000 (paragraphe 11 ci-dessus) et rappellent en outre que l'article 38 de la loi a été abrogé (paragraphe 13 ci-dessus), ce qui montre au besoin l'illégalité de l'application du délai de prescription de vingt ans.

22. Le Gouvernement expose que le terrain était occupé par les militaires en toute bonne foi car il était inscrit au registre foncier au nom du Trésor public. Ce n'est qu'à la suite d'une procédure d'annulation du titre de propriété sur le registre foncier que les requérants sont devenus les propriétaires légaux du terrain. En conséquence, ils connaissaient la situation de celui-ci et auraient dû en demander l'expropriation ou formuler des recours en indemnisation devant les tribunaux compétents avant le délai de prescription de vingt ans. Se référant au droit interne pertinent de l'époque, à savoir la loi n° 221 et l'article 38 de la loi n° 2942, le Gouvernement soutient que les requérants ont perdu leurs droits personnels et réels en raison de l'affectation du terrain à l'administration et du fait qu'ils n'ont jamais utilisé celui-ci.

23. La Cour rappelle avoir déjà traité des affaires soulevant des questions semblables à celles du cas d'espèce et avoir constaté la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison de la privation de propriété à la suite de l'application de l'article 38 de la loi n° 2942 (*I.R.S. et autres*, précité, §§ 50-54, *Kadriye Yıldız et autres c. Turquie*, n° 73016/01, §§ 29-31, 10 octobre 2006, et *Börekçioğulları (Çökmez) et autres c. Turquie*, n° 58650/00, §§ 42-44, 19 octobre 2006). Elle constate que, concernant l'application de cette disposition, le Gouvernement n'a fourni aucun fait ni argument convaincant pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent.

24. La Cour estime que l'application de l'article 38 au cas d'espèce a eu pour conséquence de priver les requérants de toute possibilité d'obtenir une indemnisation pour l'annulation de leur titre de propriété. Une telle ingérence ne peut être qualifiée que d'arbitraire, dans la mesure où aucune procédure d'indemnisation susceptible de maintenir le juste équilibre devant régner entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits individuels n'a été engagée.

25. Dès lors, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

26. 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

27. Par une lettre du 6 octobre 2005, les requérants, se référant à une expertise du 15 mars 2002 (paragraphe 12 ci-dessus) établie dans le cadre du procès d'un autre copropriétaire du lot n° 733, demandent que l'indemnité d'expropriation soit fixée sur la base de 197 000 000 TRL au m<sup>2</sup>, plus les intérêts moratoires. Ils réclament ainsi au titre du dommage matériel la somme de 288 706 EUR, séparément pour Mehmet Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu et Aziz Kahyaoğlu, et la somme de 3 522 557 EUR pour Reşit Kahyaoğlu.

Par la suite, le 13 février et le 12 mars 2008, les requérants ont rectifié leur demande de dommage matériel. Mehmet Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu et Aziz Kahyaoğlu évaluent chacun leur perte actuelle à 343 830 EUR et Reşit Kahyaoğlu évalue la sienne à 4 195 000 EUR. Dans leur dernier courrier, ils présentent une expertise réalisée le 11 mars 2008, à leur demande, par la chambre des agents immobiliers de Şanlıurfa, qui a estimé



le prix du m<sup>2</sup> de terrain entre 500 à 600 nouvelles livres turques (TRY)<sup>1</sup> (environ 265 et 315 EUR). Sur cette base, Mehmet Kâhyaoğlu, Ali Kâhyaoğlu et Aziz Kâhyaoğlu estiment que la valeur marchande actuelle de leur terrain est de 1 670 000 TRY (équivalent à 869 791 EUR). Quant à Reşit Kâhyaoğlu, il évalue la valeur marchande de son terrain à 20 652 500 TRY (environ 10 756 510 EUR).

28. Le Gouvernement conteste ces revendications.

29. Il convient de constater d'abord qu'une réelle difficulté existe pour la Cour d'évaluer la perte pécuniaire des requérants. La Cour observe ensuite que la violation du droit des requérants, tel que le garantit l'article 1 du Protocole no 1, tire son origine d'un problème qui a déjà été reconnu par les autorités judiciaires turques qui y ont remédié (paragraphe 15-17 ci-dessus). A ce propos, la Cour attire l'attention sur la Recommandation du Comité des Ministres du 12 mai 2004 (Rec(2004)6) sur l'amélioration des recours internes, dans laquelle celui-ci rappelle que, au-delà de l'obligation, en vertu de l'article 13 de la Convention, d'offrir à toute personne ayant un grief défendable, un recours effectif devant une instance nationale, les États ont une obligation générale de remédier aux problèmes sous-jacents aux violations constatées (*Broniowski c. Pologne* [GC], no 31443/96, § 193, CEDH 2004-V). Dans ce contexte, la Cour estime que les juridictions nationales sont mieux placées pour évaluer les pertes réelles des requérants de la manière la plus appropriée qu'il soit. En conséquence, elle estime qu'un recours en indemnisation ou un recours en constatation de la valeur des terrains expropriés donnant lieu à l'indemnisation (d'office ou sur recours) par l'administration, constitue la forme la plus adaptée au redressement d'une violation de l'article 1 du Protocole 1 (voir, *mutatis mutandis*, *Gençel c. Turquie*, no 53431/99, § 27, 23 octobre 2003).

30. A défaut d'un tel recours couvrant la période antérieure à la décision de la Cour constitutionnelle (paragraphe 15-17 ci-dessus), la Cour rappelle avoir déclaré dans l'affaire *I.R.S. et autres c. Turquie* (satisfaction équitable) (n° 26338/95, §§ 23-24, 31 mai 2005) que l'indemnisation ne devait pas nécessairement refléter la valeur pleine et entière des biens lorsque c'est l'absence de toute indemnité, et non la qualification juridique de la dépossession, qui a été à l'origine de la violation constatée. Elle relève en l'espèce que les juridictions internes ont débouté les requérants de leur demandes d'indemnisation en application de l'article 38 de la loi n° 2942 et ce sans aucune contrepartie (paragraphe 10 ci-dessus), d'où le fondement du constat de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 auquel parvient la Cour. Par conséquent, la Cour juge approprié de fixer une somme forfaitaire autant que faire se peut et considère que cette somme doit en principe correspondre à la valeur patrimoniale attachée aux attentes légitimes

---

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

d'obtenir une indemnisation (*Gani Özcan c. Turquie*, n° 11189/04, § 31, 4 novembre 2008). A cet égard, elle prendra en compte l'ensemble des pièces du dossier présentées par les parties.

31. Il ressort du dossier que le 19 mars 1998, le tribunal a condamné le ministère au versement des indemnités après avoir effectué des expertises (paragraphe 8 ci-dessus). En conséquence, compte tenu de ces éléments et statuant en équité, la Cour estime raisonnable d'allouer 90 000 EUR séparément à Aziz Kahyaoğlu, Ali Kahyaoğlu et Mehmet Kahyaoğlu, ainsi que 1 060 000 EUR à Reşit Kahyaoğlu.

### **B. Dommage moral**

32. Les requérants réclament une indemnité pour dommage moral en réparation de l'état de désespoir et du sentiment d'injustice qui les habitent depuis de longues années compte tenu de l'impossibilité d'obtenir une indemnité, alors même que les autres membres de leur famille ont tiré bénéfice du revirement jurisprudentiel et de l'amendement législatif. Ils demandent chacun 20 000 EUR à ce titre.

33. Le Gouvernement conteste cette somme.

34. La Cour admet que les requérants ont subi un préjudice moral certain du fait de la frustration provoquée par la méconnaissance de leur droit après l'annulation des dispositions litigieuses. Statuant en équité, elle leur accorde séparément 1 500 EUR.

### **C. Frais et dépens**

35. Les requérants sollicitent des frais et dépens sans pour autant fixer un montant et s'en remettent à cet égard à la sagesse de la Cour.

36. Le Gouvernement estime qu'il n'y a pas lieu d'octroyer de frais et dépens en absence de documents justificatifs.

37. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux. En l'espèce et compte tenu du fait que le requérant ne produit aucun justificatif à l'appui de ses prétentions et des critères susmentionnés, la Cour rejette la demande relative aux frais et dépens (*Nacaryan et Deryan c. Turquie* (satisfaction équitable), n°s 19558/02 et 27904/02, § 23, 24 février 2009).

### **D. Intérêts moratoires**

38. 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. *Décide* de joindre les requêtes et les *déclare* recevables ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*
  - a) que dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, l'État défendeur doit verser les sommes suivantes, à convertir en livres turques au taux applicable à la date du règlement :
    - i. 90 000 EUR (quatre-vingt dix mille euros) séparément à Aziz Kahyaoğlu, à Ali Kahyaoğlu et à Mehmet Kahyaoğlu ;
    - ii. 1 060 000 EUR, (un million soixante mille euros) à Reşit Kahyaoğlu ;
    - iii. 1 500 EUR (mille cinq cents euros) pour dommage moral séparément à chacun des requérants ;
    - iv. ainsi que tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par les requérants ;
  - 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. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 27 octobre 2009, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Fatoş Aracı  
Greffière adjointe

Nicolas Bratza  
Président