



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

DEUXIÈME SECTION

AFFAIRE OCAK c. TURQUIE

(Requête n° 33675/04)

ARRÊT
(fond)

STRASBOURG

19 janvier 2010

DÉFINITIF

19/04/2010

Cet arrêt est devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Ocak c. Turquie,

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

Françoise Tulkens, *présidente*,

Ireneu Cabral Barreto,

Vladimiro Zagrebelsky,

Danutė Jočienė,

Dragoljub Popović,

Nona Tsotsoria,

Işıl Karakaş, *juges*,

et de Sally Dollé, *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 15 décembre 2009,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 33675/04) dirigée contre la République de Turquie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Mehmet Ocak (« le requérant »), a saisi la Cour le 11 août 2004 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») est représenté par son agent.

3. Le requérant allègue la violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

4. Le 5 novembre 2007, la Cour a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, elle a en outre résolu que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

5. Tant le requérant que le Gouvernement ont déposé des observations écrites sur le fond de l'affaire (article 59 § 1 du règlement).

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

6. Le requérant est né en 1946 et réside à Antalya.

7. En 1942, la commission cadastrale des forêts (ci-après « la commission ») réalisa une évaluation cadastrale dans le village de Duraliler, à Antalya, et la parcelle n° 1850 fut classée comme forêt. Faute d'objection, les conclusions de la commission devinrent définitives.

8. Le 19 décembre 1947, les conclusions de la commission furent annulées par une décision arbitrale (*hakem kararı*) de la Cour de cassation.

9. En 1952, le terrain litigieux fut classé en tant que « maquis ».

10. En 1976, la commission effectua une nouvelle évaluation cadastrale. Elle constata que le terrain enregistré sous la parcelle portant le numéro 1850 faisait partie du domaine forestier. Le 9 décembre 1976, le maire du village de Duraliler afficha sur le mur de la mosquée les dix pages du procès-verbal contenant les conclusions de la commission. Selon le Gouvernement, faute d'opposition dans le délai prévu à cet effet, lesdites conclusions devinrent définitives le 9 décembre 1977.

11. Lors des travaux cadastraux réalisés en 1989, qui avaient pour but de répertorier les terrains qui avaient perdu leur caractère forestier, le terrain litigieux ne fut pas exclu du domaine forestier. Les conclusions de la commission furent affichées dans le village le 15 juin 1989.

12. Le 10 mai 1990, la commission cadastrale mena de nouveaux travaux. Dans le procès-verbal établi à cette occasion, elle constatait que la parcelle n° 1850 n'était mentionnée ni dans le registre foncier (*tapu kaydı*) ni dans celui des impôts, et décida de l'enregistrer au nom du Trésor public en tant que domaine forestier.

13. D'après le document adressé le 15 juillet 1997 par la direction régionale des titres et du cadastre au tribunal de grande instance d'Antalya à la suite de la demande présentée par celui-ci le 19 juin 1997, à la date du 12 février 1993, le terrain était enregistré au nom du Trésor public au registre foncier avec, dans la partie « observations », l'annotation « biens culturels et naturels à protéger ».

14. Le 16 janvier 1997, le requérant intenta contre le Trésor public et la mairie de Kepez, devant le tribunal de grande instance d'Antalya (« le tribunal »), une action en inscription d'un terrain de 75 000 m², sis dans le village de Duraliler, à Antalya. Il indiqua que ce terrain appartenait à ses ascendants, qu'il détenait un acte de propriété établi en 1856 et toujours valable selon lui, et qu'à la suite de travaux de délimitation effectués en 1952 le terrain avait été classé en tant que « maquis », donc hors du domaine forestier, mais que lors des derniers travaux cadastraux il n'avait pas été enregistré à son nom sur les registres fonciers.

15. Le 20 août 1997, le tribunal procéda à une visite des lieux, accompagné des parties, d'experts, de témoins et de spécialistes locaux. Dans ses rapports des 5 septembre et 26 novembre 1997, l'ingénieur forestier constata que, d'après les travaux de délimitation effectués en 1947, 1952 et 1976, le terrain litigieux ne faisait pas partie du domaine forestier. Dans son rapport du 5 septembre 1997, il conclut comme suit quant aux travaux menés par la commission en 1976 :

« Comme il est souligné dans le procès-verbal n° 5 établi à la suite des travaux menés par la commission de délimitation des forêts n° 7 en 1976 dans le village de Duraliler, les surfaces qui demeurent dans ce maquis ainsi que les surfaces où se

trouvent les parcelles litigieuses n'ont pas été incluses dans le périmètre forestier et, faute d'opposition, cette délimitation est devenue définitive ».

L'ingénieur forestier constata également que le requérant avait hérité de ses ascendants les parcelles litigieuses qui avaient le caractère de maquis, qu'elles étaient utilisées à des fins agricoles, et qu'elles étaient toujours cultivables. En ce qui concerne l'état de la parcelle n° 1850, il précisa qu'elle comportait sur une superficie de 3 000 m² dix anciens arbres (*pinus brutia*), qui auraient été protégés par les ascendants du requérant.

16. Dans son rapport du 4 octobre 1997, l'expert technique du bureau topographique de la direction cadastrale arriva à une conclusion similaire. Il précisa que la mention domaine forestier (« *Teksarnıç Devlet Ormanı* » – forêt d'Etat Teksarınıç) avait été apposée sur les registres fonciers par erreur. Dans son rapport qui fut versé au dossier à une date non précisée, l'ingénieur agricole constata que le terrain était fruitier depuis près de 70-80 ans et qu'il ne faisait pas partie du domaine forestier.

17. Le 15 octobre 1997, le requérant révisa sa demande à la lumière des constatations de l'expert topographe, selon lesquelles le terrain était divisé en parcelles portant les numéros 1829, 1831, 1833 et 1850, qui étaient enregistrées au nom du Trésor public sur les registres fonciers. Il orienta son action uniquement contre le Trésor public, demandant l'annulation du titre de propriété de celui-ci sur les parcelles en question et leur réenregistrement à son nom.

18. Le 8 juin 1998, le tribunal fit partiellement droit à la demande du requérant, en se fondant sur les rapports d'expertise, les témoignages et les documents d'archives de la direction générale des titres de propriété et du cadastre. Il constata que le terrain était divisé en parcelles portant les numéros 1829, 1831, 1833 et 1850 ; que les trois premières avaient été enregistrées au nom de tiers qui les avaient acquises par acte de vente et que la demande du requérant les concernant devait être rejetée. Quant à la parcelle n° 1850, d'une superficie de 31 900 m², le tribunal releva que le requérant l'avait héritée de ses ascendants qui disposaient d'un acte de propriété établi en 1856, et qu'elle consistait en un champ agricole qui ne faisait pas partie du domaine forestier d'après les éléments de preuve recueillis. Il décida d'annuler le titre de propriété établi au nom du Trésor public et d'enregistrer le terrain au nom du requérant.

19. Le 4 mai 1999, la Cour de cassation cassa le jugement attaqué, notamment pour les motifs suivants. Lors de l'introduction de son action contre la mairie et le Trésor public, le requérant avait demandé l'enregistrement à son nom des parcelles litigieuses en se fondant, d'une part, sur les registres fonciers de 1856 pour deux titres de propriété qui n'avaient pas fait l'objet d'une révision depuis et, d'autre part, sur sa possession depuis des années. Par ailleurs, au cours de la procédure, le requérant avait informé le tribunal qu'il maintenait sa demande uniquement

contre le Trésor public, car il venait d'apprendre que les parcelles litigieuses étaient enregistrées au nom de celui-ci.

En ce qui concerne notamment la partie de l'arrêt du tribunal du fond relative à l'enregistrement de la parcelle n° 1850 au nom du requérant, la Cour de cassation constata que même s'il était établi que cette parcelle avait été classée comme domaine forestier à la suite d'une évaluation cadastrale en 1942, qu'elle avait été classée comme « maquis » en 1952 et qu'à l'occasion d'une évaluation générale de cadastration en 1990 elle avait finalement été enregistrée au nom du Trésor public en tant que domaine forestier faisant partie de la « forêt d'Etat Teksarnıç » et que les conclusions de la commission du cadastre étaient devenues définitives le 22 juin 1991, l'enquête effectuée et le résultat de la comparaison des éléments de preuve avec le terrain n'étaient pas suffisants pour résoudre le litige. Autrement dit, le lien entre les registres fonciers et le terrain litigieux n'était pas établi ; les inscriptions sur les registres fonciers n'avaient pas été examinées depuis qu'elles avaient été faites, elles ne correspondaient pas au terrain litigieux et l'on n'avait pas déterminé si elles avaient perdu leur valeur juridique.

La Cour de cassation nota également que le rapport de l'ingénieur forestier était insuffisant et abstrait de sorte que la correspondance entre les croquis et les cartes et le terrain litigieux était incompréhensible. Elle ajouta qu'il était impossible également de comprendre comment les limites de la forêt avaient été définies. Elle conclut qu'il n'était pas possible de suivre le déroulement de l'examen sur les lieux à partir de ces croquis et cartes.

Au vu de ce qui précède, la Cour de cassation ordonna au tribunal de se procurer les registres fonciers sur lesquels se fondait le requérant (avec les inscriptions en question et les modifications apportées) auprès des autorités compétentes ; d'établir au moyen d'un certificat d'héritage le lien du requérant avec les personnes dont les noms figuraient sur les registres en tant que propriétaires ; de se procurer les jugements définitifs concernant les terrains adjacents ; d'effectuer une visite sur les lieux, accompagné de trois personnes âgées et de personnes indépendantes du village ; de faire rapporter les données des registres fonciers au terrain litigieux par trois experts forestiers indépendants et un expert technique des registres fonciers ; de faire établir un rapport et un croquis par ces experts ; de donner la possibilité aux parties au litige de faire entendre des témoins au cas où les personnes âgées ignoreraient les faits ; de poser des questions supplémentaires aux experts en cas de contradictions entre les rapports et les croquis ; de préciser l'endroit où étaient plantés dix vieux arbres sur les parcelles en questions ; et de noter l'appréciation du juge concernant la nature du terrain, notamment pour la parcelle n° 1850. En outre, la Cour de cassation invita le tribunal à examiner, dans le cas où l'acte de propriété en question correspondrait aux terrains litigieux, eu égard au fait que ces terrains avaient été considérés par la suite comme faisant partie du domaine forestier, la question de savoir si ces titres de propriété gardaient leur valeur

juridique. Elle demanda également au tribunal de rechercher si le requérant remplissait les conditions pour une acquisition par la prescription acquisitive.

20. En réponse à une demande du requérant et de Zeynep Ocak du 8 juillet 1999 concernant deux registres fonciers, la direction générale des titres et du cadastre leur fournit les informations suivantes le 9 mai 1999 :

« Eu égard au fait que l'inscription sur le registre de propriété de juillet 1856 portant le numéro général 611/10033 et faite au nom d'Esmahan et Ali, et celle sur le registre de juin 1873 portant le numéro général 2071/10040 et faite au nom d'Ali, fils de Haci Efendi, dont les copies annexées proviennent du cahier d'enregistrement unifié, sont très anciennes et que les terrains correspondants n'étaient pas connus, aucune mesure administrative démontrant que les données figurant sur le registre correspondaient à la parcelle n'a été prise lors de la cadastration.

L'acte administratif a été complété par le classement des inscriptions en question sur les registres fonciers (*tapu*) où sont consignées les propriétés pour lesquelles aucune mesure de correspondance n'a été réalisée (...) ».

21. A l'audience du 6 décembre 1999, le tribunal décida de se conformer à l'arrêt de la Cour de cassation. Il constata que le requérant avait déjà versé au dossier un extrait des registres et le certificat d'héritage. Il constata également que les arrêts définitifs concernant les parcelles adjacentes avaient déjà été versés au dossier. Il écrivit à la préfecture pour demander la liste des spécialistes locaux et experts techniques.

22. A l'audience du 1^{er} février 2000, le tribunal décida d'organiser une expertise sur les lieux le 9 mars 2000, accompagné des experts désignés dans le cadre des mesures prises conformément à l'arrêt de la Cour de cassation.

23. Le 9 mars 2000, le tribunal effectua une expertise sur place en présence des parties, des experts, des témoins et des spécialistes locaux. Trois témoins locaux, nés en 1926, 1931 et 1933 respectivement, furent entendus. Ils expliquèrent notamment que les parcelles litigieuses appartenaient à Ali, le père de Zeynep, elle-même mère du requérant. A la suite du décès d'Ali, 40 ans avant la cadastration réalisée en 1976, ses héritiers auraient partagé à l'amiable les terrains, et Zeynep aurait eu les terrains litigieux. Zeynep aurait cédé de son vivant ces terrains au requérant.

Les experts prirent des notes en vue d'établir leurs rapports.

Les 23 et 30 mai 2000, le tribunal effectua deux autres visites des lieux, accompagné des experts.

24. A différentes dates, les experts versèrent leur rapport au dossier :

- dans son rapport du 30 mars 2000, l'expert S. Temel traçait les limites du terrain conformément aux informations figurant sur les registres fonciers.
- Dans leur rapport du 30 avril 2000, les experts forestiers K.Ü. Özdemir, C. Balci et B. Arasli constataient d'abord que la parcelle n° 1850 se trouvait dans les limites tracées par l'expert conformément aux informations figurant sur les registres fonciers de juillet 1856

(n° 611/10033). Ils indiquaient ensuite qu'après les travaux de cadastration effectués en 1977, la parcelle avait été classée comme domaine forestier et que les inscriptions figurant sur les registres fonciers avaient perdu leur valeur juridique.

– Dans son rapport du 30 mai 2000 (demandé par le tribunal en raison des contradictions constatées dans le rapport du 30 avril 2000 quant à la nature du terrain), l'expert technique A.B. Polat précisait qu'une partie de la parcelle n° 1850 (C 1, 3 et 4 selon le croquis) ne faisait pas partie du domaine forestier.

– Dans son rapport du 20 juin 2000, l'expert forestier indiquait que les terrains étaient considérés comme « maquis » en 1952 et qu'ils ne faisaient pas partie du domaine forestier.

– Dans leur rapport du 21 juin 2000, l'expert agricole C. Akkaya et l'expert géologue Y. Altin précisaient qu'une partie de la parcelle litigieuse (C 1, 3 et 4 selon le croquis) était utilisée à des fins agricoles depuis 50-55 ans.

25. Le 12 juillet 2000, le tribunal fit à nouveau partiellement droit à la demande du requérant, en se fondant sur les rapports d'expertise et d'autres éléments du dossier. Il constata que les terrains en question restaient dans le cadre des registres fonciers où fut inscrit le nom d'Ali, le grand-père maternel du requérant, en juillet 1856 (n° 611/10033), qu'à la suite du décès de celui-ci ils avaient été transmis à Zeynep, la mère du requérant, et que finalement celle-ci, après les avoir utilisés pendant 25-30 ans, les avait transmis au requérant. Le tribunal observa par ailleurs que les parcelles numéros 1829, 1830 et 1833 avaient été vendues à des tiers sans passer par le registre foncier, par le transfert de la possession. En ce qui concerne la parcelle n° 1850, il établit qu'en 1952 elle avait été classée en tant que maquis et qu'en 1976 elle avait été exclue du domaine forestier. Il décida donc d'annuler le titre de propriété établi au nom du Trésor public pour une superficie de 26 995 m² (C 1 : 17 767 m², C3 : 6 526 m², et C4 : 2 702 m²) du terrain litigieux et d'enregistrer cette partie au nom du requérant.

26. Le 12 décembre 2000, la Cour de cassation cassa le jugement attaqué en raison des lacunes dans l'enquête du tribunal, notamment quant à la question de savoir si le titre de propriété sur lequel se fondait le requérant, entre autres éléments, restait juridiquement valable à la suite des travaux cadastraux menés en 1976 et devenus définitifs en 1977, faute d'opposition. Elle demanda au tribunal d'effectuer de nouvelles recherches concernant les travaux de délimitation réalisés en 1942, 1952 et 1976, et d'évaluer les résultats juridiques de ces délimitations sur la validité de l'acte de propriété du requérant.

27. Le 13 mars 2001, le recours en rectification formulé par le requérant fut rejeté.

28. Le 27 mars 2002, se conformant à l'arrêt de la Cour de cassation, le tribunal effectua une expertise sur les lieux en présence des parties,

d'experts, de témoins et de spécialistes locaux. Les 16, 19 et 24 avril 2002, les experts forestier, technique et agricole versèrent leurs rapports au dossier.

Dans son rapport du 16 avril 2002, l'expert forestier constatait qu'à la suite des travaux de comparaison effectués par le tribunal, les limites décrites dans l'inscription portée au registre foncier en juillet 1856 (n° 611/10033) correspondaient à la parcelle numéro 1850, mais que celle-ci avait été incluse dans le domaine forestier, conformément aux conclusions de la commission cadastrale, devenues définitives en 1977, faute d'objection des titulaires de l'acte de propriété. Par ailleurs, en raison de la présence des vieux arbres sur le terrain, celui-ci était également devenu *de facto* domaine forestier. Par conséquent, l'expert émettait l'avis que le titre de propriété du requérant avait perdu sa valeur juridique.

Dans son rapport du 19 avril 2002, l'expert technique examinait la situation du terrain à la lumière des informations contenues dans les registres fonciers. Il constatait que les deux titres de propriété s'appliquaient à une surface totale de 68 925 m² et que d'après les limites tracées dans son rapport cette surface correspondait aux parcelles numéros 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834 et 1850. Il notait que la parcelle numéro 1850, dont les limites étaient tracées dans son rapport, avait été incluse dans le domaine forestier en 1976 et qu'elle avait été considérée comme maquis en 1952, mais que l'expert forestier établirait un rapport détaillé la concernant.

Quant à l'expert agricole, dans son rapport du 24 avril 2002, il constatait que le terrain litigieux n'avait pas été cultivé depuis 3-4 ans mais qu'il l'avait été auparavant cultivé et avait servi de pâturage pendant 50-55 ans.

Le tribunal recueillit également d'autres éléments supplémentaires pour évaluer la validité juridique du titre de propriété du requérant.

29. Le 15 octobre 2002, se fondant sur les rapports d'expertise, le tribunal rejeta la demande du requérant. Il examina le statut du terrain depuis l'établissement de l'acte de propriété originel. Il releva ensuite que le requérant n'avait pas contesté la décision de la commission cadastrale du 9 décembre 1976, devenue définitive le 9 décembre 1977 et selon laquelle le terrain enregistré sous la parcelle portant le numéro 1850 faisait partie du domaine forestier. Il constata qu'en raison des anciens arbres qui se trouvaient sur le terrain, celui-ci conservait un caractère forestier. Il nota qu'il y avait eu d'autres travaux cadastraux par la suite, notamment en 1989, en vue de vérifier si le terrain gardait son caractère de forêt, et que les conclusions avaient été affichées au village le 15 juin 1989. Selon le tribunal, d'autres travaux cadastraux avaient été effectués également en 1990. Le tribunal conclut que le titre de propriété du requérant avait perdu sa valeur juridique à la suite des travaux cadastraux qui étaient devenus définitifs le 9 décembre 1977.

30. Le 17 juin 2003, la Cour de cassation confirma le jugement attaqué. Elle constata notamment que les conclusions de la commission du cadastre

étaient devenues définitives le 9 décembre 1977. Elle observa que si l'article 11 de la loi n° 6831, tel qu'amendé par la loi n° 3373 du 28 mai 1987, prévoyait un délai de dix ans pour contester les conclusions litigieuses pour les titulaires d'un acte de propriété, en l'occurrence la loi applicable en 1977 prévoyait un délai d'un an. D'après la Cour de cassation, le requérant n'avait donc pas le droit de se prévaloir du délai de dix ans.

31. Le 15 mars 2004, le recours en rectification formulé par le requérant fut rejeté.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

32. Le droit et la pratique internes pertinents sont essentiellement exposés dans les arrêts *Turgut et autres c. Turquie* (n° 1411/03, §§ 41-67, 8 juillet 2008).

33. D'après l'article 22 § 1 de la loi n° 3402 sur les cadastres, la cadastration ne peut être faite une nouvelle fois lorsqu'elle a déjà été effectuée par constatation, enregistrement ou délimitation, ou si un acte de propriété a déjà été délivré. Si un lieu fait l'objet d'une deuxième cadastration, celle-ci est nulle et non avenue avec toutes les conséquences afférentes, et les dispositions de l'article 934 du code civil sont appliquées. Si aucune action en annulation n'est intentée, cette deuxième cadastration est annulée d'office par la direction des titres fonciers.

D'après l'article 7 de la loi n° 6831 sur les forêts (tel que modifié par les lois n°s 3302, 3373 et 4999 des 5 juin 1986, 22 mai 1987 et 5 novembre 2003 respectivement), les commissions du cadastre des forêts sont chargées de la cadastration des forêts d'Etat et des forêts qui, pour une quelconque raison, sont restées en dehors du domaine forestier à l'occasion d'une délimitation précédente, des forêts appartenant aux établissements publics, et des forêts privées ; de la définition et de la constatation des limites des lieux de toute sorte qui se trouvent dans ces forêts ou qui ont une frontière commune avec ces forêts ; et de la correction des erreurs techniques dans les lieux où la cadastration est devenue définitive à la suite de ses applications dans le cadre de l'article 2 de cette loi.

D'après l'article 10 de la loi n° 6831 sur les forêts, une copie des procès-verbaux de délimitation des forêts et des cartes correspondantes est affichée dans les endroits appropriés des villages et communes concernés.

L'article 11 de la même loi, tel que modifié par la loi n° 3373 du 28 mai 1987, prévoit que la publication par affichage des procès-verbaux équivaut à une « notification en personne » pour les intéressés, qui ont alors la possibilité de les contester auprès du tribunal compétent dans un délai de six mois. A l'expiration de ce délai, qui a l'effet d'une prescription extinctive, les décisions des commissions cadastrales deviennent définitives. Toutefois, les détenteurs des titres de propriété gardent le droit d'intenter une action à cet égard dans un délai de dix ans.

Les articles 2, 7, 9, 11 et 45 de la loi n° 6831 ont été modifiés par la loi n° 5831 du 15 janvier 2009 (entrée en vigueur le 27 janvier 2009).

34. D'après l'article 575 du code civil, « la succession s'ouvre par la mort du *de cuius*. (...) ».

L'article 599 du même code est ainsi libellé :

« Avec le décès du *de cuius*, les héritiers acquièrent de plein droit la succession en indivision. »

L'article 705 de ce même code dispose que « l'acquisition de la propriété foncière se fait par l'inscription [au registre foncier]. En cas de succession (...) la propriété est acquise avant l'inscription. (...) »

35. Le 15 mars 2006, l'Assemblée générale de la Cour de cassation a jugé qu'une deuxième délimitation forestière était nulle et non avenue conformément à l'article 22 § 1 de la loi n° 3402. En l'occurrence, un individu demandait l'enregistrement d'un terrain en son nom en raison de la prescription acquisitive, dans la mesure où ledit terrain n'avait pas été classé domaine forestier en 1970 lors d'une cadastration, alors qu'en 1957 il avait été qualifié comme tel par un jugement définitif. L'Assemblée générale a qualifié le jugement de 1957 de cadastration d'établissement et la cadastration de 1970 de deuxième cadastration, par conséquent nulle et non avenue. Elle a donc cassé l'arrêt que la chambre concernée de la Cour de cassation avait rendu en faveur du Trésor public et de l'Administration des forêts.

Dans un arrêt du 6 novembre 2006, la 20^e chambre de la Cour de cassation a constaté qu'une cadastration effectuée en vertu de l'article 7 de la loi n° 6831 ne pouvait pas être considérée comme une deuxième cadastration au sens de l'article 22 § 1 de la loi n° 3402. Selon elle, eu égard au fait que l'article 22 § 1 de la loi n° 3402 ne distingue pas la cadastration des forêts et la cadastration générale des terres et dans la mesure où la loi n° 6831 est une loi spéciale, c'est celle-ci qui doit être appliquée.

EN DROIT

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

36. Le requérant se plaint du refus des tribunaux internes d'enregistrer le terrain litigieux à son nom sur le registre foncier (*tapu kaydı*). Il estime avoir été privé d'indemnisation, en violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

A. Sur la recevabilité

1. Sur la compétence *ratione temporis* de la Cour

37. Le Gouvernement soutient d'abord que le grief du requérant est incompatible *ratione temporis* avec les dispositions de la Convention, dans la mesure où l'ingérence en question a eu lieu le 9 décembre 1977, date à laquelle le requérant aurait perdu le droit de propriété sur le terrain litigieux lors de son classement en tant que domaine forestier public, donc avant la date de prise d'effet de la reconnaissance du droit de recours individuel par la Turquie, le 28 janvier 1987.

38. Le requérant conteste la thèse du Gouvernement.

39. La Cour constate que la procédure interne s'est achevée en 2004. Le refus des tribunaux internes d'enregistrer le terrain litigieux au nom du requérant est intervenu bien après l'acceptation par la Turquie de la juridiction obligatoire de la Cour. Elle rappelle qu'elle a déjà rejeté une exception semblable dans de précédentes décisions (voir, en dernier lieu, *Turgut et autres* précité, §§ 69-75). En conséquence, elle rejette l'exception du Gouvernement tirée de l'incompétence *ratione temporis*.

2. Sur le non-épuisement des voies de recours internes

Le Gouvernement invite ensuite la Cour à rejeter la requête pour non-épuisement des voies de recours internes dans la mesure où le requérant n'a demandé réparation ni conformément aux dispositions générales du code des obligations, ni sur le fondement des dispositions pertinentes du code de procédure administrative, ni en vertu de l'article 1007 du code civil. A ce sujet, il se réfère, entre autres, à un jugement du tribunal de grande instance d'İzmir du 8 avril 2004, confirmé par la Cour de cassation le 21 février 2005, dans lequel un individu, dont le titre de propriété avait été transféré au Trésor public à la demande de la direction générale des forêts dans des conditions similaires, a obtenu réparation. Dans ce précédent, aboutissement d'une action intentée le 20 septembre 2001, le tribunal du fond avait enjoint au Trésor public d'indemniser l'intéressé dans la mesure où c'était le Trésor public lui-même qui lui avait vendu le terrain concerné sans avoir fait de recherches quant à la nature du terrain.

40. Le requérant soutient que les exemples cités par le Gouvernement ne correspondent pas au cas d'espèce. Selon le requérant, il n'existe pas de voie de recours interne en cas de refus des tribunaux internes d'enregistrer un bien immobilier au nom d'un individu.

41. La Cour rappelle qu'elle a déjà rejeté une telle exception dans des décisions antérieures (voir, entre autres, *Rimer et autres c. Turquie*, n° 18257/04, §§ 27-30, 10 mars 2009). Elle ne relève en l'occurrence aucune circonstance pouvant l'amener à s'écarter de ses précédentes conclusions. Dès lors, elle rejette aussi cette exception du Gouvernement.

3. *Sur la compétence ratione materiae de la Cour*

42. Enfin, le Gouvernement soutient que le requérant n'avait pas de « bien actuel » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, car il ne détenait pas de titre de propriété valable.

43. Le requérant conteste la thèse du Gouvernement.

44. En l'occurrence, la Cour ne saurait suivre la thèse du Gouvernement. Sans spéculer d'une manière générale sur les questions liées à la valeur juridique d'un acte ou registre foncier à la lumière du droit et de la pratique internes, ni sur les effets de différents travaux cadastraux effectués depuis 1942, dans les circonstances particulières de l'espèce et eu égard à ses considérations ci-après (paragraphes 46 et suivants ci-après), elle relève que la quasi-totalité des rapports d'expertise et des décisions internes démontrent que les ascendants du requérant avaient un acte de propriété établi en 1856 pour la parcelle n° 1850 (paragraphes 18, 24, 25 et 28 ci-dessus).

4. *Conclusion*

45. La Cour constate que la requête n'est pas manifestement mal fondée au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle relève par ailleurs que la requête ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de la déclarer recevable.

B. Sur le fond

46. Réitérant l'argumentation qu'il a développée sous l'angle de la compétence *ratione materiae* de la Cour et se référant à la jurisprudence de la Cour en la matière (voir *Dağalaş et autres c. Turquie* (déc.), n° 51326/99, 29 septembre 2005), le Gouvernement soutient que le requérant ne détenait pas de titre de propriété valable, étant donné qu'il n'avait contesté les conclusions des commissions cadastrales ni en 1942 ni en 1976. Invoquant les dispositions de la loi n° 3402 sur les cadastres, il fait observer que d'après l'article 13 de cette loi un bien immobilier inscrit au registre foncier peut être transmis par héritage et que d'après l'article 14 de la même loi un bien qui n'est pas enregistré mais qui fait l'objet d'une possession peut être acquis si les conditions énumérées dans cette disposition sont remplies. Il souligne que devant le tribunal interne et devant la Cour le requérant s'est fondé sur deux titres de propriété établis au nom d'Esmahan et Ali, prétendant qu'Ali était son grand-père et que sa mère était en vie à l'époque des faits. De plus, selon le Gouvernement, un certain Ramazan Zeybek, qui affirmait être propriétaire du terrain litigieux, se serait vu débouter par le tribunal cadastral d'Antalya le 3 décembre 1991, au motif que ledit terrain faisait partie du domaine forestier. En conclusion, le Gouvernement soutient

que les déclarations du requérant sont contradictoires et que celui-ci n'a jamais été propriétaire du terrain litigieux.

47. Le requérant indique que le terrain litigieux avait été considéré comme « maquis » en 1952, donc hors du domaine forestier, et que les travaux cadastraux de 1976 sont par conséquent nuls et nonavenus d'après la jurisprudence de la Cour de cassation. Il fait observer en outre que lors de ces travaux le terrain aurait dû être enregistré à son nom d'après l'article 11 de la loi n° 6831, car il avait hérité la parcelle litigieuse de son grand-père, qui détenait un titre de propriété. Enfin, il souligne que plusieurs rapports d'expertise ont prouvé qu'il tirait son droit de propriété des registres fonciers et de la possession acquisitive.

48. La Cour note d'abord qu'en vertu de l'article 599 du code civil, à la mort du *de cuius*, les héritiers acquièrent automatiquement leurs droits héréditaires sur la succession. Selon l'article 705 du même code, l'acquisition de la propriété foncière se fait par l'inscription au registre de propriété et, en cas de succession, la propriété est acquise avant l'inscription. Dès lors, le requérant pouvait légitimement espérer voir enregistrer à son nom au registre foncier le terrain de ses ascendants.

49. En ce qui concerne le fait que le requérant et ses ascendants n'ont contesté les conclusions des commissions cadastrales ni en 1942 ni en 1976, la Cour note que celles de 1942 furent annulées par une décision arbitrale (*hakem kararı*) de la Cour de cassation le 19 décembre 1947 (paragraphe 8 ci-dessus), et que celles de 1976 auraient été affichées le 9 décembre 1977 sur le mur de la mosquée, mais que rien ne démontre qu'elles ont été notifiées au requérant en bonne et due forme, alors que le terrain était enregistré au nom de ses ascendants et qu'il l'exploitait à des fins agricoles depuis bien longtemps. Par ailleurs, il y a lieu de noter que le terrain litigieux n'a été enregistré au nom du Trésor public qu'après les nouveaux travaux cadastraux menés en 1990, soit plus de dix ans après la cadastration de 1976. Enfin, l'enregistrement du terrain litigieux demandé par le requérant sur la base des registres fonciers a été refusé parce que le terrain avait été classé en tant que domaine forestier par la commission du cadastre, le titre de propriété ayant alors perdu sa valeur juridique, et non parce que l'intéressé ne détenait pas de titre de propriété.

50. En conséquence, le requérant, en tant qu'héritier, pouvait légitimement se prévaloir de la « sécurité juridique » quant à la validité des registres fonciers, où figurait le nom d'Ali, son grand-père maternel. Les registres fonciers (*tapu kayıtları*) sont considérés comme les preuves incontestables du droit de propriété en droit interne (voir *Rimer et autres précité*, § 36). Les parties ne contestent pas qu'en l'occurrence les inscriptions sur les registres de propriété dont se prévaut le requérant n'ont jamais été invalidées auparavant par une décision administrative valable, ni à l'occasion d'une procédure contradictoire.

51. La Cour considère donc que le refus d'inscrire le terrain litigieux, tel que défini par les rapports d'expertise et les deux premiers jugements du tribunal de grande instance (paragraphe 18, 24, 25 et 28 ci-dessus), au nom du requérant sur le registre foncier constitue une atteinte au droit de l'intéressé au respect de son bien. Cette atteinte s'analyse en une « privation » de propriété au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article du Protocole n° 1.

Eu égard aux motifs avancés par les juridictions nationales, la Cour estime que le but de la privation imposée aux requérants, à savoir la protection de la nature et des forêts, entre dans le cadre de l'intérêt général au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 (voir, entre autres, *Rimer et autres c. Turquie* précité, § 38, et *Ali Taş c. Turquie*, n° 10250/02, § 33, 22 septembre 2009).

52. Cependant, en cas de privation de propriété, afin de déterminer si la mesure litigieuse respecte le juste équilibre voulu et, notamment, si elle ne fait pas peser sur les requérants 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 et qu'une absence totale d'indemnisation ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans des circonstances exceptionnelles (voir, entre autres, *Turgut et autres* précité §§ 91-92, *Ali Taş* précité, § 34, et *Rimer et autres* précité, § 39). En l'espèce, le requérant n'a reçu aucune indemnité, alors qu'il a été privé de son bien. La Cour note que le Gouvernement n'a invoqué aucune circonstance exceptionnelle pour justifier l'absence totale d'indemnisation.

53. La Cour estime en conséquence que l'absence de toute indemnisation du requérant rompt, en sa défaveur, le juste équilibre à ménager entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits individuels.

54. 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

55. Le requérant allègue avoir subi un préjudice matériel, pour lequel il réclame 16 908 208 livres turques (TRL) (environ 7 865 000 euros (EUR)), montant qui correspondrait à la valeur d'une superficie de 19 140 m² de terrain, après déduction de 12 760 m², soit 40 % de la superficie totale, qui auraient été réservés aux espaces communs.

A titre de comparaison, il verse au dossier deux actes de vente dans le cadre desquels les terrains ont été cédés à 8 162 TRL/m² (environ 3 780 EUR/m²).

Il demande également le remboursement de 590,56 TRL (environ 275 EUR) pour les frais engagés dans la procédure devant la Cour.

56. Le Gouvernement invite la Cour à rejeter les prétentions du requérant, qu'il juge excessives et dépourvues de fondement.

57. Dans les circonstances de l'espèce et au vu des éléments en sa possession, la Cour estime que la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état, de sorte qu'il convient de la réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et le requérant.

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

1. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention ;
3. *Dit* que la question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état ; en conséquence,
 - a) la *réserve* en entier ;
 - b) *invite* le Gouvernement et le requérant à lui soumettre par écrit leurs observations sur la question dans un délai de trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention et, en particulier, à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;
 - c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* au président de la chambre le soin de la fixer au besoin.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 19 janvier 2010, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Sally Dollé
Greffière

Françoise Tulkens
Présidente