



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE KEÇECİOĞLU ET AUTRES c. TURQUIE

(Requête n° 37546/02)

ARRÊT
(Satisfaction équitable)

STRASBOURG

20 juillet 2010

DÉFINITIF

20/10/2010

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 Keçecioğlu et autres c. Turquie,

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

Josep Casadevall, *président*,

Elisabet Fura,

Boštjan M. Zupančič,

Alvina Gyulumyan,

Ineta Ziemele,

Luis López Guerra,

Işıl Karakaş, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 29 juin 2010,

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

PROCÉDURE

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

2. Par un arrêt du 8 avril 2008 (« l'arrêt au principal »), la Cour a jugé que le maintien sans affectation des biens immobiliers aux buts poursuivis par l'expropriation, durant 21 ans, avait indûment privé les requérantes de la plus-value engendrée par ce bien ; elle en a déduit qu'elles avaient subi une charge excessive du fait de l'expropriation litigieuse et a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 28-29 et point 2 du dispositif l'arrêt au principal).

3. La Cour a alloué conjointement aux requérantes 9 000 euros (EUR) pour dommage moral relativement à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et 7 000 EUR pour les frais et dépens exposés devant les juridictions internes et devant la Cour.

4. La question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouvant pas en état pour le dommage matériel, la Cour l'a réservée et a invité le Gouvernement et les requérantes à lui soumettre par écrit leurs observations sur ladite question et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir (paragraphe 33 de l'arrêt au principal, et point 4 du dispositif).

5. Par une lettre du 29 juillet 2009, la partie requérante a informé la Cour qu'il n'y avait pas eu de règlement amiable avec le Gouvernement et qu'elle souhaitait maintenir ses observations relatives à la satisfaction équitable

préalablement soumises à la Cour le 14 mars 2006. Le Gouvernement a soumis les siennes le 14 septembre 2009.

EN DROIT

A. Dommages matériels

6. 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. »

7. Les requérantes privilégient le versement d'une indemnité à la restitution du bien, et demandent à la Cour l'octroi d'une « indemnité » reflétant « la valeur intrinsèque de l'immeuble » litigieux et calculée en fonction de la valeur actuelle de l'immeuble dans la zone hautement touristique où il se trouve, à savoir 3 400 000 nouvelles livres turques (TRY) (2 131 661 euros (EUR)) au total. Elles précisent que cette évaluation se fonde essentiellement sur le rapport d'expertise effectué par un bureau d'études en mars 2006. Elles sollicitent en outre une indemnité d'un montant de 1 137 000 TRY (712 853 EUR) en compensation des loyers perçus par la mairie, le calcul effectué par les requérantes prenant comme point de départ le 27 octobre 1997, date du début de la procédure de restitution du bien.

8. Si toutefois la Cour décidait de la restitution du bien, les requérantes, s'appuyant sur ce même rapport et sur des photographies soumises, estiment que l'immeuble, n'ayant pas fait l'objet de travaux depuis l'expropriation, se trouve actuellement dans un piètre état. Elles évaluent le coût des travaux à 1 751 100 TRY (1 097 868 EUR). Elles demandent que cette somme leur soit allouée en sus de la restitution du bien.

9. Le Gouvernement fait valoir que la demande d'indemnité des requérantes ne peut pas être acceptée. Il fait valoir que le bâtiment en question a été exproprié régulièrement en 1992 et qu'en octobre 1995 des indemnités d'expropriation d'un montant de 2 082 996 000 anciennes livres turques (équivalant à 42 611 USD à cette période) ont été payées aux requérantes.

10. Par ailleurs, le Gouvernement soutient que les requérantes n'ont pas le droit de solliciter une quelconque réparation pour les loyers non perçus par elles-mêmes, sans pour autant contester l'exploitation locative du bien. Il conteste également l'estimation de la valeur marchande établie par une agence immobilière ; estimation dépourvue selon lui de valeur probante et ne reflétant pas la vérité.

11. Le Gouvernement soumet également un rapport daté de juillet 2009 établi par les services de la municipalité d'Istanbul, actuel propriétaire de l'immeuble. Ce dernier rapport estime la valeur actuelle à 2 361 348 TRY (1 117 443 EUR). Il ne se prononce ni sur les dégradations alléguées ni sur les loyers perçus par la mairie d'Istanbul (paragraphe 7 de l'arrêt au principal).

12. La Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'État 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).

13. Les États contractants parties dans une affaire sont en principe libres de choisir les moyens dont ils useront pour se conformer à un arrêt 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 États 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'État 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, *Guiso-Gallisay c. Italie* (satisfaction équitable) [GC], n° 58858/00, § 90, 22 décembre 2009).

14. S'agissant de la présente affaire, la Cour rappelle que, dans son arrêt au principal, elle s'est exprimée en ces termes (§ 28) :

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

15. La Cour a ainsi entériné dans son arrêt au principal que la conclusion de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 repose sur le constat que le maintien des biens litigieux sans affectation au but de l'expropriation durant vingt et un ans, a indûment privé les requérantes de la plus-value engendrée par ces biens. Elle constate de même que le projet d'urbanisation à l'origine de l'expropriation a été annulé, de sorte que le bâtiment classé monument

historique ne pourrait plus être détruit pour laisser la place à un parc comme prévu originairement. Étant donné qu'une partie du même immeuble a été restituée en application des dispositions nationales aux autres propriétaires (paragraphe 6 de l'arrêt au principal), ce ne sont que les requérantes seules qui continuent à subir des conséquences de la situation actuelle. Le Gouvernement ne s'explique pas sur ce traitement juridique contradictoire que subissent les requérantes dans le cas présent. Selon la Cour, il s'agit là d'un état de fait, entièrement imputable aux autorités nationales.

16. En l'espèce, les requérantes exposent que la valeur du bâtiment, situé dans une zone touristique fort prisée de la ville, a notablement augmenté au cours des vingt et un ans qui ont suivi l'expropriation ; elles produisent divers documents étayant cette thèse. Ledit bâtiment a donc connu une plus-value, dont elles se sont trouvées privées pour l'essentiel.

17. Le Gouvernement estime la valeur actuelle à 2 361 348 TRY (1 117 443 EUR), sans se prononcer sur les loyers perçus depuis l'expropriation par la mairie d'Istanbul.

18. Dans ce contexte, il convient de constater d'abord qu'une réelle difficulté existe pour la Cour d'évaluer la perte pécuniaire des requérantes. 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], n° 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 requérantes 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 du bâtiment exproprié (*tespit davası*) donnant lieu à l'indemnisation (d'office ou sur recours) par l'administration, aurait pu constituer la forme la plus adaptée au redressement d'une violation de l'article 1 du Protocole 1 (voir, *mutatis mutandis*, *Gençel c. Turquie*, n° 53431/99, § 27, 23 octobre 2003). Le Gouvernement reste silencieux sur cette possibilité et se contente de présenter une évaluation préparée par la Municipalité d'Istanbul, actuel propriétaire.

19. A défaut d'un tel recours et en constatant l'absence de règlement amiable entre les parties, 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 vénale actuelle du bâtiment (*Motais de Narbonne c. France* (satisfaction équitable), n° 48161/99, § 19, 27 mai 2003).

20. Selon la Cour les requérantes peuvent aspirer, au titre de la réparation de leur préjudice matériel, au paiement d'une somme

correspondant à la valeur vénale actuelle du bâtiment, étant donné que l'expropriation effectuée a perdu sa légitimité d'origine et constitue une forme d'enrichissement infondé au moins depuis 1997 (paragraphe 8 de l'arrêt au principal). pour la mairie d'Istanbul qui continue à l'heure actuelle à l'exploiter en location, ce que le Gouvernement ne conteste pas. En tenant compte de tous ces aspects, la Cour propose une somme forfaitaire de laquelle le montant des indemnités d'expropriation reçues par les requérantes a été déduit.

21. Statuant en équité, la Cour juge raisonnable d'allouer conjointement aux requérantes 2 000 000 EUR.

B. Intérêts moratoires

22. 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. *Dit*

a) que l'État défendeur doit verser conjointement aux requérantes, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, la somme de 2 000 000 EUR (deux millions euros), au titre de dommage matériel, à convertir en livres turques au taux applicable à la date du règlement, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;

b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant sera 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 ;

2. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 20 juillet 2010, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président