



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

GRANDE CHAMBRE

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

des requêtes n^{os} 46113/99, 3843/02,
13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04
introduites par Takis Demopoulos et autres, Evoulla Chrysostomi,
Demetrios Lordos et Ariana Lordou Anastasiadou, Eleni Kanari-Eliadou et
autres, Sofia (Pitsa) Thoma Kilara Sotiriou et Nina Thoma Kilara
Moushoutta, Yiannis Stylas, Evdokia Charalambou Onoufriou et autres
et Irimi (Rena) Chrisostomou
contre la Turquie

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

Jean-Paul Costa, *président*,
Christos Rozakis,
Nicolas Bratza,
Peer Lorenzen,
Françoise Tulkens,
Josep Casadevall,
Giovanni Bonello,
Vladimiro Zagrebelsky,
Lech Garlicki,
Khanlar Hajiyev,
Ljiljana Mijović,
Egbert Myjer,
David Thór Björgvinsson,
Ján Šikuta,
Mark Villiger,
Päivi Hirvelä,

Işıl Karakaş, *juges*
et de Erik Fribergh, *greffier*,

Vu les requêtes susmentionnées, introduites le 26 janvier 1999, le 17 janvier 2002, le 8 mars 2002, le 11 avril 2003, le 5 mars 2004, le 11 mars 2004, le 31 mars 2004 et le 27 février 2004,

Vu la décision du 19 mai 2009 par laquelle la chambre de la quatrième section à laquelle l'affaire avait été à l'origine attribuée s'est dessaisie en faveur de la Grande Chambre (article 30 de la Convention),

Vu les observations soumises par le gouvernement défendeur et celles présentées en réponse par les requérants,

Vu les commentaires soumis par le gouvernement de la République de Chypre en qualité de tiers intervenant,

Vu les observations orales présentées par les parties à l'audience qui s'est tenue à Strasbourg le 18 novembre 2009,

Après en avoir délibéré le 18 novembre 2009 et le 1^{er} mars 2010, rend la décision suivante, adoptée à cette dernière date :

EN FAIT

1. Les requérants sont tous des ressortissants chypriotes d'origine chypriote grecque :

– requête n° 46113/99 : M. Takis Demopoulos et M^{me} Eleni Demopoulos sont les parents de M^{me} Elpida Apostolides (née Demopoulos). Ils sont nés respectivement en 1922, 1933 et 1961 et résident à Nicosie. Ils ont été représentés devant la Cour par M^e A. Demetriades, avocat à Nicosie.

– requête n° 3843/02 : M^{me} Evoulla Chrysostomi est née en 1936 et habite Limassol. Elle a été représentée devant la Cour par les cabinets d'avocats Scordis, Papapetrou & Co et Adamos K. Adamides & Co, de Nicosie.

– requête n° 13751/02 : M. Demetrios Lordos est né en 1943 et habite Limassol. La seconde requérante, M^{me} Ariana Lordou Anastasiadou, est née en 1972 et habite Nicosie. Ils ont été représentés devant la Cour par M^e A. Demetriades, avocat à Nicosie.

– requête n° 13466/03 : M^{me} Eleni Kanari-Eliadou, M. Andreas Papanicolaou, M^{me} Chrystofoulla Papanicolaou et M^{me} Maroulla Andrea-Hadjinicolaou sont nés respectivement en 1939, 1948, 1949 et 1940 et habitent le district de Nicosie. Ils ont été représentés devant la Cour par M^e E. Vourkidou Liasides, avocate à Nicosie.

– requête n° 10200/04 : M^{me} Sofia (Pitsa) Thoma Kilara Sotiriou et M^{me} Nina Thoma Kilara Moushoutta sont nées respectivement en 1938 et 1936 et habitent Nicosie. Elles ont été représentées devant la Cour par M^e Ch. Clerides, avocat à Nicosie.

– requête n° 14163/04 : M. Yiannis Stylos est né en 1935 et habite Nicosie. Il a été représenté devant la Cour par M^e C. Triantafyllides, avocat à Nicosie.

– requête n° 19993/04 : M^{me} Evdokia Charalambou Onoufriou, M. Nicolas Charalambou Onoufriou, M. Dimitris Charalambou Onoufriou et M. Charalambos Onoufriou sont nés respectivement en 1945, 1972, 1962 et 1938. Ce dernier est décédé en 2005 et les trois autres requérants lui ont succédé. Les requérants restants habitent à Lakatamia. Ils ont été représentés devant la Cour par M^e A. Neocleous, avocat à Nicosie.

– requête n° 21819/04 : M^{me} Irimi (Rena) Chrisostomou (née Savvopoulou) est née en 1945 et habite Larnaca. Elle a été représentée devant la Cour par M^e A. Markides et M^e P. Polyviou, avocats à Nicosie.

2. A l'audience, les requérants ont été représentés par M. Anderson QC, M^e A. Demetriades, M^e A. Markides, M^e Ch. Clerides, M^e E. Vourkidou Liasides et M^e A. Neocleous, conseils, assistés de M. Loizides, M. Paraskeva, M^e P. Polyviou, M. Arakelian, M. Angelides, M. Liasides et M. Leach, conseillers. Certains requérants – M. Demetrios Lordos, M^{me} Evdokia Charalambou Onoufriou, M. Dimitris Charalambou Onoufriou et M. Nicolas Charalambou Onoufriou – étaient également présents à l'audience.

3. Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent, de même que le gouvernement chypriote (« le gouvernement intervenant »). A l'audience, ils ont été représentés comme suit : le Gouvernement par M. Necatigil, agent, assisté de Sir Michael Wood, conseil, et de M. Talmon, M^{me} Karabacak, M. Uras et M. Esener, M^{me} Akçay, M^{me} Akyüzlü Aylanç et M^{me} Akpak ainsi que de M. Furlong, conseillers. Le gouvernement intervenant a été représenté par M. Clerides, agent, assisté de Lord Lester of Herne Hill QC, M. Lowe QC, M. Saini QC et M. Richards ainsi que de M^{me} Joannides, conseils.

A. Contexte général

4. Les griefs exposés dans les requêtes à l'examen se rapportent aux opérations militaires menées par la Turquie dans le nord de Chypre en juillet et août 1974 ainsi qu'à la division toujours actuelle du territoire de Chypre. Lorsque la Cour a statué au fond en l'affaire *Loizidou c. Turquie* en 1996, elle a décrit la présence militaire turque à l'époque des faits en ces termes (*Loizidou c. Turquie* (fond), 18 décembre 1996, §§ 16-17, *Recueil des arrêts et décisions* 1996-VI) :

« 16. Les forces armées turques, comptant plus de 30 000 hommes, sont stationnées à travers la zone occupée du nord de Chypre, qui fait constamment l'objet de patrouilles et renferme des postes de contrôle sur tous les grands axes de communication. L'état-major de l'armée se trouve à Kyrenia. Le 28^e régiment d'infanterie est basé à Asha (Assia) ; il couvre le secteur allant de Famagouste à Mia Milia, banlieue de Nicosie, et est fort de 14 500 hommes. Le 39^e régiment

d'infanterie, avec 15 500 hommes environ, est basé au village de Myrtou et couvre le secteur allant du village de Yerolakkos à Lefka. Les TOURDYK (Forces turques à Chypre en vertu du Traité de garantie [*Turkish Forces in Cyprus under the Treaty of Guarantee*]) sont stationnées au village de Orta Keuy près de Nicosie ; elles couvrent un secteur allant de l'aéroport international de cette ville à la rivière Pedhieos. Un bataillon naval turc et un avant-poste sont basés respectivement à Famagouste et Kyrenia. Des membres de l'armée de l'air turque sont basés à Lefkoniko, Krini et d'autres terrains d'aviation. Les forces aériennes turques sont stationnées en métropole, à Adana.

17. Les forces turques et tous les civils qui pénètrent dans les zones militaires sont passibles des tribunaux militaires turcs, ainsi que le prévoient pour les « citoyens de la [République turque de Chypre du Nord] » le décret de 1979 sur les zones militaires interdites (article 9) et l'article 156 de la Constitution de la [République turque de Chypre du Nord]. »

5. Dans le contexte de la division de Chypre en deux parties, il s'est produit en novembre 1983 un événement notable : la proclamation de la République turque de Chypre du Nord (la « RTCN »), suivie de l'adoption de la Constitution de la RTCN le 7 mai 1985. La communauté internationale a condamné cette évolution. Le Conseil de sécurité des Nations unies a adopté le 18 novembre 1983 la Résolution 541 (1983) déclarant la proclamation de la RTCN juridiquement nulle et demandant à tous les Etats de ne pas reconnaître d'autre Etat chypriote que la République de Chypre. En novembre 1983, le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe a décidé qu'il continuait à considérer le gouvernement de la République de Chypre comme le seul gouvernement légitime de Chypre et a appelé à respecter la souveraineté, l'indépendance, l'intégrité territoriale et l'unité de la République de Chypre.

6. Selon les observations que le gouvernement défendeur avait présentées dans l'affaire interétatique *Chypre c. Turquie* ([GC], n° 25781/94, § 15, CEDH 2001-IV), la RTCN est un Etat démocratique et constitutionnel politiquement indépendant de tout autre Etat souverain, y compris la Turquie ; c'est le peuple chypriote turc, dans l'exercice de son droit à l'autodétermination, qui a mis en place une administration dans le nord de Chypre, et non la Turquie. Malgré cela, la Cour a estimé que seul le gouvernement chypriote était reconnu au plan international comme le gouvernement de la République de Chypre dans le cadre des relations diplomatiques et contractuelles et dans le fonctionnement des organisations internationales (*ibidem*).

7. La Force des Nations unies chargée du maintien de la paix à Chypre (« UNFICYP ») tient une zone tampon. Un certain nombre d'initiatives politiques ont été prises au niveau des Nations unies par les secrétaires généraux successifs en vue de régler la question chypriote sur la base de solutions institutionnelles acceptables par les deux parties. L'initiative la plus notable fut le plan de règlement du problème chypriote de Kofi Annan (connu aussi comme « le plan Annan »).

8. Après quatre années de révisions et de négociations, la cinquième version du plan Annan préconisait la création d'une République unie de

Chypre (RUC), composée de deux Etats constitutifs : au sud, un Etat ayant une population à prédominance chypriote grecque et dont le territoire devait représenter en définitive 71 % de la superficie de l'île et, au nord, un Etat ayant une population à prédominance chypriote turque et dont le territoire devait représenter 29 % de la superficie de l'île. Les Chypriotes seraient ressortissants à la fois de la RUC et de leur Etat constitutif.

9. Le 24 avril 2004, par référendums séparés, la version définitive du plan Annan fut soumise à l'approbation des Chypriotes grecs et turcs. Le plan prévoyait que la RUC ne serait constituée que si les deux parties l'acceptaient et votaient « oui » à leurs référendums respectifs. Cependant, plusieurs points du texte posaient problème, par exemple les questions des biens immobiliers et de la liberté de circulation, qui incitaient au pessimisme quant aux perspectives de succès du plan. En tout état de cause, il devenait évident que les Chypriotes turcs allaient se prononcer en faveur du plan le 24 avril 2004, ce qui donnait à la RUC une chance de voir le jour. Mais le plan Annan échoua car, si 65 % des Chypriotes turcs l'acceptèrent, 76 % des Chypriotes grecs le rejetèrent.

10. Le plan Annan voulait concilier les droits de propriété des Chypriotes grecs et les droits des personnes qui, aujourd'hui, vivent dans leurs demeures ou exploitent leurs terres. Certaines de ces personnes sont des réfugiés chypriotes turcs du sud de l'île qui ont eux-mêmes perdu leurs résidences, mais beaucoup d'entre elles sont des colons turcs. Le nombre exact des colons turcs prêtait à controverse ; selon le ministre chypriote des Affaires étrangères, il était supérieur à 100 000. Le plan Annan fixait à 45 000 le nombre des colons qui obtiendraient la nationalité chypriote.

11. L'article 10 du plan Annan traitait de manière détaillée et complexe la question des réclamations immobilières. Tout d'abord, les immeubles concernés situés dans les zones visées par l'ajustement territorial devaient être restitués à leurs propriétaires. Dans les autres zones, le régime suivant était prévu. Les propriétaires dépossédés (y compris les institutions) ayant opté pour l'indemnisation devaient être intégralement et effectivement dédommagés à hauteur de la valeur qu'avaient leurs immeubles au moment de la dépossession, ajustée d'une manière qui tînt compte de l'appréciation de la valeur immobilière dans des secteurs comparables. L'indemnisation devait être versée sous forme de bons et de certificats de valeur garantis.

12. Tous les autres propriétaires dépossédés devaient bénéficier d'un droit à la restitution d'un tiers de la valeur ou de la superficie de l'ensemble de leurs immeubles et à une indemnisation intégrale et effective pour les deux autres tiers. Ils devaient toutefois avoir le droit à la pleine restitution des immeubles qu'ils avaient bâtis ou dans lesquels ils avaient vécu pendant au moins dix ans, et jusqu'à un *dounam*¹ de terrain adjacent, alors même que la valeur de celui-ci aurait excédé le tiers de la valeur ou de la superficie

1. Unité de mesure utilisée dans l'Empire ottoman et encore aujourd'hui, selon divers étalons, dans bon nombre d'anciens pays de l'empire. Définie comme « *quarante pas standard de long et de large* », elle varie toutefois considérablement d'un endroit à l'autre. On considère qu'elle équivaut à environ 1 000 m².

totale de leurs immeubles. Ils devaient pouvoir obtenir la restitution des immeubles de leur choix, sauf ceux déjà échangés par son utilisateur actuel ou achetés par une personne y ayant apporté des améliorations notables, conformément au dispositif. Le propriétaire dépossédé d'un immeuble qui ne pouvait être restitué ou qu'il avait cédé de son plein gré à son utilisateur actuel devait pouvoir demander un autre immeuble de superficie et de valeur égale dans la même commune ou le même village. Il devait pouvoir en outre céder ses droits de restitution à tout propriétaire dépossédé d'un autre immeuble sis dans le même lieu. Ce dernier propriétaire devait alors pouvoir regrouper ces droits et les siens.

13. Les utilisateurs actuels (définis comme les personnes en possession d'un immeuble appartenant à un propriétaire dépossédé à la suite d'une décision administrative) devaient pouvoir acquérir la propriété dudit immeuble s'ils acceptaient en contrepartie de renoncer au droit de propriété qu'ils auraient détenu sur un immeuble de valeur équivalente situé sur le territoire de l'autre Etat constitutif et dont ils auraient été eux aussi dépossédés. Les personnes qui avaient apporté des modifications notables à des immeubles devaient pouvoir devenir propriétaires de ceux-ci à condition pour elles de payer la valeur de l'immeuble en son état initial. Par ailleurs, les utilisateurs actuels de nationalité chypriote sommés de quitter des immeubles censés être restitués ne seraient tenus de le faire qu'une fois un autre logement adéquat mis à leur disposition.

14. Les réclamations immobilières devaient être traitées par une « Commission des biens fonciers, indépendante et impartiale, composée d'un nombre égal de membres de chaque Etat constitutif et de membres non chypriotes ».

15. L'article 5 § 2 de l'annexe VII du plan Annan disposait en outre que :

« aux fins de l'application de l'article 37 de la Convention européenne des droits de l'homme (...) et invoquant la mise en place par l'accord fondateur d'un recours interne visant à régler toutes les questions se rapportant aux immeubles concernés, la République Unie de Chypre (...) avisera[it] la Cour européenne des droits de l'homme qu'elle est désormais le seul Etat partie responsable et lui demandera[it] de rayer de son rôle les affaires dont elle serait déjà saisie concernant lesdits immeubles de manière à permettre au dispositif interne convenu de trancher celles-ci ».

16. D'après les limites fixées par l'article 3 du plan Annan quant au nombre d'anciens résidents dont le retour devait être autorisé, seules les personnes âgées de soixante-cinq ans et plus auraient pu revenir dans leurs foyers entre les deuxième et cinquième années à compter de la date d'entrée en vigueur du plan. Le nombre de rapatriés ne pouvait excéder 6 % de la population d'un village jusqu'à la 9^e année, 12 % jusqu'à la 14^e année et 18 % jusqu'à la 19^e année ou à la date d'adhésion de la Turquie à l'Union européenne, la date la plus proche devant être retenue.

B. Circonstances propres aux présentes requêtes

17. Les faits de la cause tels qu'ils ont été exposés par les parties peuvent se résumer comme suit.

18. Tous les requérants, Chypriotes grecs, se prétendent propriétaires en tout ou partie de biens immobiliers et/ou de biens meubles dans la partie nord de Chypre sous le contrôle de la RTCN. Ils alléguaient que depuis août 1974, ils étaient privés de leurs droits de propriété, tous leurs biens étant situés dans la zone sous occupation et contrôle des forces militaires turques. Ces dernières les empêcheraient d'accéder à leurs domiciles respectifs et à leurs autres biens immobiliers et mobiliers se trouvant dans la partie nord de Chypre et d'en avoir l'usage et la jouissance. Des précisions sur tous ces biens figurent dans le dossier de la Cour.

1. Demopoulos, requête n° 46113/99

19. Le premier requérant a déclaré être propriétaire de dix-sept parcelles de terre à Morphou. Ces parcelles seraient clôturées, arborées et comprendraient une maison d'habitation, des hangars et des canalisations d'eau. L'intéressé se dit également propriétaire de neuf autres parcelles sises à Morphou. L'une d'elles serait divisée en neuf lots destinés à la construction. Le requérant aurait aussi eu l'intention de transformer les autres parcelles en lotissements et il aurait à cette fin déposé des demandes auprès du service du cadastre. En outre, il serait propriétaire en tout ou partie de deux parcelles de terre situées à Galini et projetterait d'édifier un hôtel sur l'une d'elles.

20. La deuxième requérante se dit propriétaire de cinq parcelles situées à Galini ainsi que d'une demi-part d'une parcelle à Derinia. Elle aurait en outre à Kato Zodia six parcelles dont elle voudrait faire des lotissements.

21. Enfin, la troisième requérante a déclaré être propriétaire d'une parcelle de terre à Morphou et de la maison qui y a été édiflée, ainsi que des biens meubles s'y trouvant, dont des antiquités et des appareils ménagers. Son père (le premier requérant) lui aurait transmis cette propriété en 1997. Cette maison serait le domicile familial de tous les requérants.

22. Le 28 mai 2003, les requérants ont voulu ajouter neuf autres propriétés à leur requête. Le 27 juin 2008, ils ont envoyé à la Cour une lettre indiquant onze propriétés supplémentaires.

2. Chrysostomi, requête n° 3843/02

23. La requérante se dit propriétaire de six parcelles de terre dans la ville de Famagouste ainsi que de deux autres parcelles dans le village de Derinia. Elle serait aussi la propriétaire, entre autres, de deux maisons, dont celle où elle vivait avec sa famille, d'une orangerie et de quatre boutiques, toutes situées sur certaines des parcelles susmentionnées. Sa mère les lui aurait transmises par donation le 6 juin 1974. Depuis, les loyers des quatre boutiques et le produit de l'orangerie lui appartiendraient.

3. *Lordos et Lordou Anastasiadou, requête n° 13751/02*

24. Les requérants sont père et fille. L'un comme l'autre sont nés et ont été élevés à Famagouste. Le premier requérant se dit propriétaire en tout ou partie d'un grand nombre de biens immobiliers sis à Famagouste et Kyrenia (il en répertorie cent soixante-neuf). Il y aurait notamment un nombre considérable de parcelles de terre, d'immeubles, d'appartements, de boutiques, de maisons et d'hôtels : environ cent trente-quatre parcelles de terre et/ou de lotissements et/ou champs, dix-sept appartements, six boutiques, trois immeubles, quatre maisons et deux hôtels. Certains de ces biens auraient été acquis avant 1974 ; d'autres biens l'auraient été ultérieurement par mutation ou succession. En outre, les deux requérants auraient leur domicile à Famagouste, dans un immeuble dont le premier requérant aurait fait l'acquisition pour lui-même, son épouse et sa fille, la seconde requérante.

4. *Kanari-Eliadou et autres, requête n° 13466/03*

25. Les requérants sont tous nés et ont tous été élevés dans le village d'Agios Georgios, district de Kyrenia. Le deuxième requérant et la troisième requérante sont mari et femme.

26. Les requérants se disent propriétaires des biens immobiliers suivants dans le district de Kyrenia : la première requérante aurait une parcelle de terre avec une maison totalement meublée, qu'elle aurait acquise en 1962 et où elle aurait eu son domicile. Le deuxième requérant aurait cinq parcelles, dont l'une comporterait une oliveraie, qui auraient toutes été enregistrées à son nom le 29 août 1989. La troisième requérante aurait une parcelle avec une maison, dont un étage serait pour partie son domicile et celui du deuxième requérant et pour partie loué à des tiers. La quatrième requérante serait propriétaire, en tout ou partie, de trente parcelles de terre ; l'une comporterait une maison entièrement meublée et les autres comprendraient des champs ou seraient plantées de citronniers ou d'oliviers. Certains de ces biens auraient été enregistrés au nom de la requérante après 1974.

5. *Sotiriou et Moushoutta, requête n° 10200/04*

27. Les requérantes se disent propriétaires de biens immobiliers dans les districts de Kyrenia et de Nicosie (zone sous le contrôle des forces armées turques). La première requérante serait propriétaire, en tout ou partie, de sept biens immobiliers : six champs et un terrain avec une maison et un jardin. La deuxième requérante serait propriétaire, en tout ou partie, de trois biens immobiliers : deux champs arborés et un lotissement lui aussi arboré. Certains de ces biens lui auraient été dévolus après 1974 par succession.

6. *Stylas, requête n° 14163/04*

28. Le requérant se dit propriétaire en tout ou partie des biens immobiliers suivants dans le district de Nicosie (la zone placée sous le contrôle des forces armées turques) : cinq parcelles avec maison et jardin,

dix parcelles se composant d'un champ et d'une oliveraie (des précisions figurent dans le dossier). Le requérant aurait été propriétaire de certains de ces biens avant 1974 ; il aurait hérité des autres depuis.

7. Charalambou Onoufriou et autres, requête n° 19993/04

29. Les requérants sont une famille. La première requérante et le quatrième requérant sont époux, et les deuxième et troisième sont leurs fils. Ils sont tous originaires de Morphou.

30. Les premier, deuxième et troisième requérants se disent propriétaires en tout ou partie des biens immobiliers suivants à Morphou, dans le district de Nicosie : la première requérante aurait quatre biens immobiliers, à savoir une maison avec une grange, une étable et un jardin, qui constitueraient le domicile des requérants, une orangerie et deux champs ; le deuxième requérant serait propriétaire de quatre parcelles (deux orangeries et deux champs) que son père lui aurait transmises par donation en 1996 ; le troisième requérant serait propriétaire de cinq parcelles (trois champs et deux jardins) que ses parents lui auraient transmises par donation en 1996. Feu le quatrième requérant aurait été propriétaire du tiers d'une orangerie et de deux pièces, que son père lui aurait transmises par donation le 18 septembre 1997. En 2006, la première requérante aurait transmis les biens de son époux au deuxième et troisième requérants.

8. Chrisostomou, requête n° 21819/04

31. Avant le 20 juillet 1974, la requérante vivait à Famagouste. Elle se dit propriétaire, en tout ou partie, de huit parcelles à Famagouste et Derinia, comportant entre autres des immeubles, deux appartements (dont l'un était son domicile), une boutique et des champs. Certains d'entre eux auraient été enregistrés à son nom après 1974. La plupart de ces biens se trouveraient dans une zone fermée placée sous le contrôle militaire direct de la Turquie.

9. La position du Gouvernement

32. Le Gouvernement soutient que les requérants n'ont pas établi les faits fondamentaux. Ils n'auraient produit aucun élément démontrant que, d'après le service du cadastre du sud de l'île, ils seraient les propriétaires actuels des biens en question. Ils n'auraient pas non plus apporté la preuve qu'ils détenaient un titre de propriété en 1974. Aucun d'entre eux ne se serait adressé à la Commission des biens immobiliers (« la Commission ») pour demander la restitution de leurs biens ou une indemnisation à la place.

C. Droit et pratique internes pertinents

1. *La Constitution de la RTCN du 7 mai 1985*

33. En ses passages pertinents en l'espèce, l'article 159 § 1 b) et c) est ainsi libellé :

« b) Tous les biens immobiliers, bâtiments et installations qui furent trouvés abandonnés le 13 février 1975 lorsque fut proclamé l'Etat fédéral turc de Chypre ou qui furent considérés par la loi comme abandonnés ou sans propriétaire postérieurement à la date susmentionnée, ou qui auraient dû être en la possession ou sous le contrôle de l'Etat même si leur appartenance n'avait pas encore été déterminée (...) et

c) (...) seront propriété de la RTCN nonobstant le fait qu'ils ne soient pas enregistrés comme tels dans les registres du service du cadastre, et ceux-ci seront modifiés en conséquence. »

34. L'article 159 § 4 énonce :

« Si des personnes se présentent pour réclamer des droits légitimes sur les biens immobiliers visés aux alinéas b) et c) du paragraphe 1 ci-dessus [concernant, entre autres, tous les biens immobiliers, bâtiments et installations qui furent trouvés abandonnés le 13 février 1975], les procédures et conditions nécessaires auxquelles elles devront se conformer pour prouver leurs droits ainsi que la base sur laquelle une indemnisation leur sera versée seront déterminées par la loi. »

2. *La loi sur l'indemnisation, l'échange et la restitution des biens immobiliers qui relèvent de l'alinéa b du paragraphe 1 de l'article 159 de la Constitution de la RTCN, telle que modifiée par les lois n^{os} 59/2006 et 85/2007 (« la loi n^o 67/2005 »)*

35. La loi n^o 67/2005 est entrée en vigueur le 22 décembre 2005. Elle prévoit que toutes les personnes physiques et morales revendiquant des droits sur des biens mobiliers ou immobiliers peuvent saisir la Commission jusqu'au 21 décembre 2009 moyennant un droit de 100 livres turques (TRY) pour chaque demande (article 4). Le 22 octobre 2009, le Parlement a prorogé ce délai jusqu'au 21 décembre 2011. La charge de la preuve incombe au demandeur qui doit prouver au-delà de tout doute raisonnable que, notamment, l'immeuble était enregistré à son nom à la date du 20 juillet 1974 (ou qu'il est l'héritier légal d'une personne ainsi enregistrée), qu'il était en possession du bien mobilier avant le 13 février 1975 et qu'il a été contraint de l'abandonner pour des raisons échappant à sa volonté et que, d'après les registres cadastraux, aucune autre personne ne revendique des droits sur le ou les biens immobiliers ainsi réclamés (article 6).

36. La Commission a le devoir et le pouvoir d'examiner les demandes et de statuer, de fixer le montant et le mode de paiement de l'indemnisation, de recueillir les dépositions écrites ou orales des témoins, de citer à comparaître toute personne résidant en RTCN pour qu'elle témoigne ou produise les documents éventuellement en sa possession, de contraindre une

personne à témoigner ou à produire un document en sa possession, de défrayer les personnes ainsi citées à comparaître (article 13). Les décisions de la Commission ont un effet contraignant et exécutoire au même titre que les jugements rendus par les cours et tribunaux et ces décisions doivent être appliquées sans retard dès qu'elles sont notifiées aux autorités concernées (article 14). Le refus de produire un document ou une information requis par la Commission ou le défaut de comparaître ou de témoigner sans excuse légale constitue une infraction punissable d'une amende de 2 000 TRY (article 15). Le ministère chargé des Finances doit prévoir sous un article distinct de la loi budgétaire de chaque année les crédits correspondant aux indemnités que la Commission accordera et aux autres dépenses qu'entraîne l'application de la loi (article 16).

37. Les dispositions concernant le recours disponible sont reproduites intégralement ci-dessous :

Examen et décision

« 8. La Commission, après avoir entendu l'argumentation des parties et les témoins et après avoir examiné les documents produits, doit, dans le cadre de la présente loi et en prenant en compte les éléments mentionnés ci-après, décider s'il y a lieu de restituer le bien immobilier à la personne dont le droit a été établi relativement à celui-ci, ou d'offrir en échange un autre bien à cette personne, ou de verser une compensation. Lorsque le demandeur sollicite une indemnisation pour perte de jouissance et/ou dommage moral en plus de la restitution, un échange ou une compensation en lieu et place du bien immobilier, la Commission statue aussi sur ces questions.

1) Les biens immobiliers faisant l'objet d'une demande de restitution de la part du demandeur, et dont la propriété ou la jouissance n'a pas encore été transmise à une personne physique ou morale autre que l'Etat, peuvent être restitués par décision de la Commission dans un délai raisonnable, sous réserve que la restitution, compte tenu de l'emplacement et de l'état du bien, ne compromette pas la sécurité nationale et l'ordre public et que ce bien ne soit pas affecté à des fins d'utilité publique et qu'il soit situé en dehors de zones militaires ou d'installations militaires.

2) Lorsque le demandeur sollicite la restitution d'un bien immobilier d'une autre catégorie que ceux décrits au paragraphe 1) ci-dessus, les règles suivantes s'appliquent, sous réserve que le bien immobilier en question ne soit pas affecté à des fins d'utilité publique ou de justice sociale :

a) Lorsque la plus-value du bien immobilier apportée par des aménagements effectués sur ce bien entre la date à laquelle il a été abandonné et la date à laquelle la Commission est saisie d'une demande de restitution, est inférieure à la valeur du bien au moment où il a été abandonné ; ou lorsque la valeur du bien n'a pas augmenté entre ces deux dates ; ou lorsque les autorités compétentes n'ont approuvé aucun projet qui entraînerait cette plus-value ; ou lorsque le bien immobilier n'est pas d'une valeur équivalente, au regard de la législation en vigueur, à celle d'un bien acquis par une personne en échange d'un bien immobilier qu'elle a quitté dans le sud de Chypre, cette personne ayant été contrainte de quitter le sud pour le nord, la décision de restituer le bien pourra prendre effet après le règlement du problème chypriote, conformément aux dispositions du règlement. En pareille hypothèse, la personne qui possède le bien en question ou en est propriétaire en vertu de la législation en vigueur

mais qui devrait l'abandonner une fois le règlement intervenu, ne sera pas tenue de le faire tant qu'une compensation ou un autre logement ne lui aura pas été fourni conformément aux dispositions du règlement.

A compter de la date de notification de la décision de la Commission, aucune construction ne pourra être édiflée sur le bien immobilier qui devrait être restitué après le règlement du problème chypriote conformément aux dispositions du règlement et en tout cas pendant une durée de trois ans ; les biens immobiliers susvisés ne peuvent faire l'objet d'aménagements ou d'une acquisition ou d'une vente. Le ministère peut toutefois permettre les aménagements qui sont également profitables au demandeur. Les principes régissant la délivrance des autorisations au titre du présent alinéa seront définis par voie réglementaire.

Les personnes physiques ou morales qui, en vertu de la législation de la [RTCN], ont la possession ou sont propriétaires d'un bien qui doit être réattribué après un règlement, ont le droit d'être indemnisées du dommage causé par une telle décision de la Commission ou de demander aux autorités qu'elles acquièrent le bien dont ces personnes sont propriétaires ou ont la jouissance. Si elles n'exercent pas ce droit, le bien immobilier dont la propriété doit être rétablie après un règlement doit, avant sa restitution, faire l'objet d'une expropriation conformément à la législation en vigueur.

b) Lorsque la plus-value du bien immobilier apportée par des aménagements effectués sur ce bien entre la date à laquelle il a été abandonné et la date à laquelle la Commission est saisie d'une demande de restitution, est supérieure à la valeur du bien au moment où il a été abandonné ; ou lorsque les autorités compétentes ont approuvé un projet qui apporterait une plus-value au bien, la demande de restitution est régie par les dispositions du paragraphe 3 ci-après.

3) Lorsque le demandeur réclame la restitution du bien immobilier et que celui-ci ne relève pas des dispositions du paragraphe 1) ni de l'alinéa a) du paragraphe 2) du présent article, il peut recevoir une proposition d'échange ou une compensation. La compensation sera déterminée sur la base de la valeur marchande du bien immobilier au 20 juillet 1974 et, s'il en est demandé, en fonction des dommages-intérêts pour la perte de jouissance et le préjudice moral qu'a entraînés l'atteinte au droit au respect du domicile.

4) Lorsque le demandeur saisit la Commission d'une demande de compensation en lieu et place d'un bien immobilier et que la Commission lui donne gain de cause, ou lorsque la Commission décide d'accorder à un demandeur une compensation en lieu et place d'un bien immobilier, la compensation est déterminée en fonction des critères suivants :

a) si le bien immobilier est un bâtiment, sa valeur marchande au 20 juillet 1974, compte étant tenu de la date de construction ;

b) le manque à gagner et la plus-value du bien immobilier entre 1974 et la date du versement ;

c) le point de savoir si le demandeur a dans le sud de Chypre la possession d'un bien immobilier dont des citoyens de la [RTCN] sont propriétaires ;

d) le point de savoir si le demandeur perçoit un revenu de ce bien ; dans l'affirmative, le montant de ce revenu ; le point de savoir si cette personne paie un loyer pour le bien immobilier dont elle a la jouissance dans le sud et dont un citoyen

de la [RTCN] est propriétaire ; dans l'affirmative, le montant du loyer et l'identité du bénéficiaire de celui-ci ;

e) la réparation pour préjudice moral que la Commission pourrait accorder au demandeur sera évaluée en fonction de l'usage qui est fait du bien ainsi que des liens individuels, familiaux et moraux que le demandeur avait avec le bien en question à la date à laquelle il a dû l'abandonner ;

f) lorsque la Commission décide d'accorder une compensation pour un bien mobilier, le montant est celui de la valeur marchande du bien au moment où la Commission adopte sa décision.

5) Dans les cas où le demandeur réclame un échange ou la Commission décide de proposer au demandeur un échange, la valeur marchande actuelle du bien immobilier à proposer en échange doit être approximativement égale à la valeur marchande actuelle du bien immobilier sur lequel le demandeur a un droit. Si le bien qui est proposé en échange au demandeur a une valeur supérieure à celle du bien sur lequel il revendique un droit, le demandeur doit verser à la Commission la différence entre les deux. Si le bien qui est proposé au demandeur a une valeur inférieure à celle du bien sur lequel il revendique un droit, la Commission doit verser au demandeur la différence entre les deux.

Dans le cas où l'échange est décidé, la priorité est donnée à l'évaluation du bien immobilier qui fait l'objet de la demande et que son propriétaire ou son utilisateur a dû laisser dans le sud.

Les droits de la personne qui sollicite auprès de la Commission un échange de biens sont réservés s'agissant des demandes de compensation pour la perte de jouissance et le préjudice moral qu'a entraînés la perte du droit au respect du domicile.

6) Sur requête du demandeur, la Commission peut accorder la restitution, l'échange, une compensation en lieu et place de droits sur le bien immobilier ainsi qu'une compensation pour la perte de jouissance si la demande lui en est faite. »

Droit de saisir la justice

« 9. Les parties ont le droit d'attaquer les décisions de la Commission devant la Cour administrative d'appel. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel ne donne pas satisfaction au demandeur, celui-ci peut saisir la Cour européenne des droits de l'homme. »

Perte de propriété en cas d'échange de biens ou d'octroi d'une compensation

« 10. 1) Les demandeurs qui perçoivent une compensation en lieu et place de leurs droits sur des biens immobiliers par application des dispositions de la présente loi ne peuvent en aucun cas réclamer un droit de propriété sur le bien immobilier pour lequel ils ont perçu une compensation.

2) Les demandeurs qui obtiennent un nouveau bien immobilier par la voie d'un échange en application des dispositions de la présente loi ne peuvent en aucun cas revendiquer un droit de propriété sur le bien immobilier sur lequel ils fondaient leur demande. »

Composition de la Commission

« 11. 1) Aux fins de la mise en œuvre de la présente loi est instituée une Commission composée d'un président, d'un vice-président et de cinq membres au moins et de sept membres au plus, ayant les qualifications indiquées ci-après. Deux membres au moins de la Commission ne peuvent être ressortissants de la [RTCN], du Royaume-Uni, de la Grèce, de l'administration chypriote grecque ou de la République de Turquie. Les décisions concernant la nomination des membres sont publiées au *Journal officiel*.

A) Le président, le vice-président et les membres de la Commission sont nommés par le Conseil supérieur de la magistrature parmi des candidats proposés par le président de la République. Le président de la République propose un nombre de candidats double du nombre des membres à nommer.

B) Le président, le vice-président et les membres de la Commission peuvent être choisis au sein de la profession d'avocats ou parmi des personnes ayant l'expérience de l'administration publique et de l'évaluation des biens immobiliers.

Quiconque tire directement ou indirectement un avantage de biens immobiliers sur lesquels des personnes qui ont dû quitter le nord de Chypre en 1974 et ainsi abandonner leurs biens revendiquent des droits, ne peut être nommé membre de la Commission.

C) a) Le président de la Commission perçoit un salaire équivalent à celui d'un juge de la Cour suprême au premier échelon.

(...)

c) Sous réserve de l'approbation du Conseil des ministres, les membres étrangers de la Commission peuvent aussi percevoir une indemnité d'expatriation d'un certain montant.

2) La Commission se réunit avec au minimum les deux tiers du nombre total de ses membres et elle prend ses décisions à la majorité simple des membres présents, dont le président.

3) Le Conseil supérieur de la magistrature peut, à la demande du président de la Commission, mettre un terme au mandat d'un membre qui n'aurait pas participé aux réunions de celle-ci sans raison valable (maladie, voyage officiel à l'étranger, etc.) à trois reprises. Le Conseil supérieur de la magistrature peut, à la demande du président de la République, mettre un terme au mandat du président de la Commission qui n'aurait pas participé aux réunions de celle-ci sans raison valable (maladie, voyage officiel à l'étranger, etc.) à trois reprises. Dans les autres cas, il peut être mis un terme au mandat d'un membre de la Commission aux mêmes conditions que celles applicables à un juge de la Cour suprême.

4) Un secrétariat est mis en place pour assurer le travail administratif de la Commission. Il est doté du personnel suffisant sur proposition du président de la Commission et avec l'autorisation du Conseil des ministres. Le personnel visé dans le présent paragraphe peut être recruté sur une base contractuelle. Les effectifs ainsi employés ne peuvent dépasser dix.

Toutefois, si le président de la Commission parvient à la conclusion que le secrétariat n'est pas en mesure de mener à bien ses obligations légales dans un délai

raisonnable, il a le pouvoir de recruter du personnel supplémentaire sous contrat, sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

5) Tous les employés de la Commission, y compris le président, le vice-président et les membres, exercent leurs fonctions tant que leurs services sont requis et sous réserve des conditions fixées par le Conseil des ministres, nonobstant toute disposition contraire d'une autre loi concernant le recrutement, la durée de service, la limite d'âge, la durée de contrat, le renouvellement de celui-ci et les conditions en matière de retraite.

6) Le président, le vice-président et les membres de la Commission ne peuvent exercer d'autres fonctions durant leur mandat.

7) Les décisions prises sont notifiées aux intéressés une fois signées par le président et au moins un membre. »

Durée du mandat du président, du vice-président et des membres de la Commission

« 12. Le président, le vice-président et les membres de la Commission instituée conformément aux dispositions de la présente loi sont nommés pour une durée de cinq ans. A la fin de cette période, ils peuvent être reconduits de la même manière. Ils doivent s'acquitter de leurs fonctions en toute objectivité et indépendance durant leur mandat, auquel il ne peut être mis un terme qu'en application des dispositions de l'article 11 ci-dessus. Ils ne peuvent recevoir d'ordre ou d'instruction de quiconque ni d'aucune autorité. »

3. L'arrêt de la Cour constitutionnelle de la RTCN dans l'affaire n° 3/2006

38. Dans cette affaire, les plaignants soutenaient que la loi n° 67/2005 était inconstitutionnelle car contraire à l'article 159 de la Constitution de la RTCN et devait donc être abrogée.

39. La Cour constitutionnelle de la RTCN a rejeté ces recours. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur des conventions et traités internationaux concernant les droits de l'homme et l'élimination de la discrimination ainsi que sur des textes et accords de droit international relatifs aux biens situés dans des zones occupées ; elle s'est aussi fondée sur des décisions et arrêts de la Cour, en particulier sur ce que celle-ci a dit dans la décision sur la recevabilité *Xenides-Arestis c. Turquie* ((déc.) n° 46347/99, 14 mars 2005) quant à la portée de tout recours effectif en cas de plaintes en matière de propriété. Elle a estimé devoir interpréter la Constitution de manière à ce qu'elle se concilie avec le droit international et a conclu qu'il n'était pas contraire à la Constitution de restituer des biens et de verser une indemnité à des Chypriotes grecs titulaires de droits.

4. Les affaires portées devant la Commission

40. A la date de l'audience de novembre 2009, le nombre des affaires qui avaient été portées devant la Commission était de quatre cent trente-trois. Quatre-vingt-cinq d'entre elles avaient été terminées, dont la grande

majorité par la voie d'un règlement amiable. Quelques rares décisions seulement ne reposaient pas sur un règlement amiable. Dans quatre affaires, la Commission avait ordonné la restitution et une compensation, dans deux affaires un échange de biens avait été convenu, dans une affaire le demandeur avait accepté le principe d'une restitution une fois le problème chypriote résolu. Dans plus de soixante-dix affaires, une compensation avait été accordée. Environ 361 493 m² de propriété avaient été restitués et quelque 47 millions d'euros versés à titre d'indemnisation.

GRIEFS

41. Les requérants se plaignent, sous l'angle de l'article 8 de la Convention et de l'article 1 du Protocole n° 1, d'avoir été privés de la jouissance de leurs biens et/ou de l'accès à leur domicile dans le nord de Chypre, région placée sous le contrôle de la RTCN.

42. Tous, à l'exception de la requérante dans *Chrisostomou* (requête n° 21819/04), forment un grief au titre de l'article 14 de la Convention.

43. Les requérants désignés par *Sotiriou et Moushoutta* (requête n° 10200/04) et *Stylas* (requête n° 14163/04) dénoncent aussi, sous l'angle de l'article 13, l'absence d'un recours effectif en ce qui concerne les droits que leur garantissent l'article 8 de la Convention et l'article 1 du Protocole n° 1.

44. Le requérant *Stylas* (requête n° 14163/04) allègue une violation continue de l'article 18 de la Convention du fait des violations de ses droits garantis par les dispositions susmentionnées.

EN DROIT

45. Les requérants soutiennent pour l'essentiel ne pouvoir avoir la jouissance de leurs biens et de leurs domiciles respectifs depuis l'invasion du nord de Chypre par la Turquie en 1974. Ils se disent victimes d'une discrimination. Ils invoquent les dispositions suivantes de la Convention.

46. Les passages pertinents de l'article 8 de la Convention sont ainsi libellés :

« 1. Toute personne a droit au respect de (...) son domicile (...)

2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »

L'article 1 du Protocole n° 1 énonce :

« 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. »

L'article 14 de la Convention dispose :

« La jouissance des droits et libertés reconnus dans la (...) Convention doit être assurée, sans distinction aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation. »

47. Plusieurs requérants invoquent aussi l'article 13, qui exige un recours effectif pour les violations des droits et libertés garantis par la Convention. Dans un cas, un grief est également formulé sur le terrain de l'article 18, qui précise que les restrictions permises par la Convention aux droits qu'elle garantit ne peuvent être appliquées que dans le but pour lequel elles ont été prévues.

I. CONCERNANT L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

48. Le Gouvernement conteste les griefs des requérants. Il a formulé plusieurs exceptions préliminaires quant à la recevabilité dans ses observations devant la chambre. Il a soutenu que les griefs échappaient à la compétence temporelle de la Cour et que les actes qui s'étaient produits en République turque de Chypre du Nord (la « RTCN ») n'engageaient pas la responsabilité de la Turquie. En outre, les requérants n'auraient pas épuisé les voies de recours internes.

49. La Cour rappelle qu'elle a examiné dans de précédentes affaires les exceptions d'irrecevabilité *ratione loci* et *ratione temporis* formulées par le Gouvernement et les a rejetées (*Loizidou c. Turquie* (fond), 18 décembre 1996, §§ 69-81, *Recueil des arrêts et décisions* 1996-VI, *Chypre c. Turquie* [GC], n° 25781/94, §§ 69-81, CEDH 2001-IV, et *Xenides-Arestis c. Turquie* (déc.), n° 46347/99, 14 mars 2005). Le Gouvernement n'a d'ailleurs pas présenté d'argument nouveau sur ces questions dans ses observations devant la Grande Chambre. La Cour examinera donc uniquement l'exception concernant les voies de recours internes.

A. Thèses défendues devant la Cour quant à l'épuisement des voies de recours internes

1. Le Gouvernement

50. Le Gouvernement rappelle que dans l'affaire *Xenides-Arestis c. Turquie* (n° 46347/99, 22 décembre 2005), la Cour a lancé une procédure d'arrêt pilote, ajournant toutes les autres affaires, afin d'examiner l'ancienne loi sur l'indemnisation relative aux biens immobiliers situés à l'intérieur des frontières de la RTCN (« la loi n° 49/2003 »). La Cour ayant estimé que celle-ci n'ouvrait pas un recours effectif, la « RTCN » a promulgué la loi n° 67/2005, instituant la nouvelle Commission des biens immobiliers (« la Commission ») et prenant pleinement en compte les indications que la Cour avait données dans sa décision sur la recevabilité. Dans son arrêt sur la satisfaction équitable, la Cour s'est félicitée des mesures prises par le Gouvernement pour assurer un redressement dans cette affaire et les autres affaires pendantes ; elle s'est exprimée en ces termes :

« [L]e nouveau dispositif de compensation et de restitution tient en principe compte des exigences posées par la Cour dans sa décision sur la recevabilité du 14 mars 2005 et dans l'arrêt au principal du 22 décembre 2005. » (*Xenides-Arestis c. Turquie* (satisfaction équitable), n° 46347/99, § 37, 7 décembre 2006).

Pour le Gouvernement, la question des voies de recours était ainsi réglée pour l'avenir.

51. Le recours instauré à l'instigation de la Cour serait effectif et accessible. La loi aurait été publiée en grec et en anglais dans un quotidien chypriote et aurait fait l'objet d'une large couverture médiatique. Si à première vue l'article 159 de la Constitution de la RTCN semblait exclure toute restitution ou compensation, la Cour constitutionnelle de la RTCN aurait repoussé un recours en constitutionnalité de la loi, estimant que l'article 159 devait être interprété en conformité avec le droit international et la Convention européenne des droits de l'homme et n'empêchait pas la restitution d'un bien, un échange de biens ou une compensation. La Cour constitutionnelle se serait aussi appuyée sur l'affaire *Xenides-Arestis*, qui indiquait selon elle l'éventail des recours qu'il y avait lieu d'offrir.

52. Il serait possible de procéder à une restitution immédiate si les biens en question n'ont pas été transmis à une autre personne physique ou à une personne morale autre que l'Etat, par exemple des Chypriotes turcs déplacés, ou ne sont pas situés dans des zones militaires. Dans le cas où des biens immobiliers seraient utilisés pour des routes, des écoles ou des hôpitaux, la restitution pourrait aussi être exclue pour des motifs d'utilité publique reconnus en droit interne et international. La restitution serait aussi prévue dans certaines circonstances une fois le problème chypriote réglé. Elle ne pourrait intervenir dans tous les cas, ou immédiatement, et le plan Annan aurait reconnu cette réalité. Il y aurait eu des transactions foncières considérables dans la zone nord au fil des ans et les droits conventionnels

des tiers devraient aussi être protégés. La nouvelle loi aurait pour finalité de ménager un juste équilibre entre ces intérêts concurrents. Assurer une restitution sans égard pour les occupants actuels pourrait aussi compromettre l'ordre et la paix publics dans les deux communautés de l'île.

53. Lorsque la restitution n'est pas possible, le bien immobilier pourrait être échangé contre un bien chypriote turc équivalent dans le sud ou pourrait donner lieu à une compensation, fixée en équité par la Commission, qui tiendrait compte de sa valeur marchande en 1974 et de son augmentation de valeur depuis. La perte de jouissance pourrait faire l'objet d'une indemnisation à partir de 1974, date antérieure à celle prise en considération par la Cour. Les biens mobiliers pourraient eux aussi donner lieu à compensation (sept demandeurs auraient présenté une requête en ce sens ; à ce jour, deux de ces affaires seraient closes). L'atteinte au droit au respect du domicile pourrait donner lieu au versement d'une réparation pour dommage moral qui prenne en compte les liens personnels et familiaux avec le bien en question.

54. La Commission serait un organe indépendant et impartial, ses membres ne pourraient être démis de leurs fonctions, sauf dans les cas prévus par la loi, et ne pourraient recevoir d'instructions. Les personnes ayant un intérêt dans des biens litigieux en seraient exclues et la composition comprendrait deux membres internationaux qui seraient des juristes jouissant d'une excellente réputation. Les décisions de la Commission seraient contraignantes et devraient être exécutées dès leur notification. Quant à la procédure, un formulaire de demande ainsi qu'une brochure informative seraient disponibles en turc, anglais et grec ; le personnel du secrétariat pourrait fournir des renseignements et une assistance en anglais et en turc. Tous les documents se rapportant aux demandes seraient traduits en anglais à l'intention des membres internationaux. La Commission accepterait les extraits des registres cadastraux en grec. Lorsque les membres internationaux assistent aux réunions, la procédure se déroulerait en anglais ; dans les autres cas, l'audience aurait lieu en turc mais une traduction en anglais ou en grec serait assurée sur demande. La première audience sur le fond serait généralement une « réunion d'orientation » lors de laquelle serait envisagée la possibilité de régler l'affaire à l'amiable. Si cette possibilité ne se matérialisait pas, la Commission programmerait une audience publique. La Commission serait tenue de rendre une décision motivée dans les trois mois, délai prorogeable jusqu'à six mois, après quoi il serait possible de saisir la Cour administrative d'appel. La plupart des requêtes se seraient terminées par un règlement au stade de la réunion d'orientation. A ce jour, seules quelques décisions ne faisant pas suite à un règlement auraient été rendues et la Cour administrative d'appel n'aurait jamais été saisie. La Commission aurait décidé la restitution et une compensation dans quatre affaires et un échange de biens aurait été convenu dans deux autres affaires. Il serait évident que la plupart des demandeurs, préférant une compensation financière, ne sollicitent pas la restitution.

55. Selon le Gouvernement, la loi n° 67/2005 aurait mis en place une voie de recours juridiquement valable au regard de la Convention ; le fait que ce recours ait été instauré par une législation de la RTCN n'altérerait en rien sa validité, la jurisprudence de la Cour indiquant que la RTCN peut promulguer des lois internes juridiquement valides. Toute autre approche impliquerait que l'arrêt *Xenides-Arestis*, précité, a enjoint à la Turquie d'instaurer un recours illégal.

56. Les recours disponibles en RTCN devraient être considérés comme des voies de recours de l'Etat défendeur, ainsi que la jurisprudence de la Cour l'aurait bien établi. Ils ne seraient pas limités aux résidents de la partie nord de Chypre puisque depuis le 23 avril 2003, les Chypriotes grecs auraient librement accès au nord. Toutefois, le gouvernement chypriote s'emploierait de manière réitérée à tromper et intimider les Chypriotes grecs afin de les dissuader de saisir la Commission. Dans ces conditions, il faudrait considérer comme non fiables les déclarations de demandeurs critiquant la Commission qui ont été recueillies par des fonctionnaires de police sur ordre du gouvernement chypriote en vue de l'audience.

57. Le Gouvernement déclare enfin avoir coopéré pleinement et de bonne foi avec la Cour afin que la procédure de l'arrêt pilote se solde par un succès. Les requérants devraient donc être tenus d'épuiser le recours accessible et effectif prévu par la loi n° 67/2005.

2. Les requérants

58. Les requérants soutiennent qu'ils ne sont pas censés user d'un recours qui n'a été mis en place que plusieurs années après l'introduction de leurs requêtes. En principe, il y aurait lieu d'examiner si les voies de recours internes ont été épuisées en se référant à la situation telle qu'elle existait à la date de l'introduction des requêtes. Aucune circonstance exceptionnelle ne justifierait de déroger à ce principe, d'autant que les présentes affaires sont pendantes depuis plusieurs années et que pareille dérogation serait particulièrement injuste compte tenu de l'âge avancé de nombreux requérants. Le recours représenté par la Commission relèverait des autorités d'une entité qui susciterait fortement le ressentiment et la méfiance des Chypriotes grecs et qui serait universellement considérée (sauf en Turquie) comme un occupant illégal. Nombre de propriétaires fonciers s'estimeraient incapables de se soumettre ainsi à une puissance occupante ou de collaborer efficacement avec elle. Il importerait d'observer que la Turquie n'a pas reconnu sa responsabilité pour quelque violation que ce soit dans cette zone ; elle n'aurait pas davantage restitué les biens dont il était question dans les affaires *Loizidou* et *Xenides-Arestis*, ni trois ans plus tard versé à la requérante dans cette dernière affaire la satisfaction équitable que la Cour lui a octroyée, témoignant ainsi d'une pratique constante de ne pas se conformer aux arrêts de la Cour. Le prétendu recours serait d'ailleurs incompatible avec l'article 159 de la Constitution de la RTCN, qui resterait en vigueur avec une ample législation déléguée, ce qui démontrerait l'absence d'une véritable volonté de remédier aux dysfonctionnements

structurels. Du reste, une politique et une pratique continues viseraient à empêcher le retour des Chypriotes grecs ; elles s'accompagneraient de la vente et de la mise en valeur des terrains leur appartenant, ainsi que de conditions de visa faisant obstacle à un retour définitif.

59. En cas d'atteinte à la propriété, la restitution devrait être automatique si aucune impossibilité matérielle ne s'y oppose. La nécessité de reloger les Chypriotes grecs ne pourrait justifier un déni des droits des propriétaires, et une ingérence éventuelle dans les droits des usagers actuels se justifierait par la nécessité de protéger les droits des propriétaires. Les requérants ne seraient pas intéressés par une compensation dont le montant serait calculé sur la base de celui octroyé dans le cas d'une expropriation de fait et ils ne pourraient être tenus de renoncer à leurs droits de propriété que la Cour aurait confirmés de manière réitérée. Il n'y aurait des chances de recouvrer des biens par le jeu de la loi que dans des circonstances très limitées, compte tenu des nombreuses exceptions prévues en des termes très larges. Le mode de redressement que constitue l'échange de biens serait lui aussi fort problématique puisque ni la Commission ni les autorités de la RTCN n'auraient de pouvoir sur les biens immobiliers situés dans le sud. Si aussi peu de personnes ont demandé la restitution, ce serait parce qu'elles et leurs conseillers n'y verraient pas une possibilité authentique. La loi n° 67/2005, qui accorderait une latitude illimitée à la Commission, n'offrirait pas de sécurité juridique et manquerait de clarté, d'accessibilité et de transparence, et loin de remédier au dysfonctionnement structurel, elle contribuerait à l'aggraver.

60. Quant à la composition de la Commission, les deux membres internationaux seraient minoritaires par rapport à leurs collègues et leur capacité à participer pleinement à la procédure serait sujette à caution à cause de la langue. L'indépendance des autres membres ne serait pas garantie puisqu'ils seraient désignés par le président et seraient reconduits par lui au bout de cinq ans. Le recours se révélerait en pratique en-deçà des normes de l'article 6 de la Convention puisque, notamment, comme les demandeurs en auraient fait l'expérience, aucun dispositif approprié ne serait utilisé pour la fixation de la compensation ; il existerait une pratique consistant à systématiquement sous-évaluer l'indemnisation ; aucune compensation ne serait octroyée pour perte de jouissance, il n'y aurait pratiquement pas de restitution de terres, pas de moyens de traduction ou d'interprétation convenables ; les évaluations des immeubles chypriotes turcs et la représentation par un conseil seraient soumises à des conditions discriminatoires ; on constaterait des retards excessifs, des pratiques déloyales, des tromperies, des « négociations » officieuses avec tel ou tel membre de la Commission hors audience ; des règlements amiables seraient obtenus grâce au versement d'une « commission » par l'avocat d'un demandeur aux membres de la Commission, et les décisions ne seraient pas motivées. Les déclarations de témoins produites par le gouvernement intervenant montreraient que la procédure est totalement inadéquate et désespérément lente et aussi que la Commission semble se considérer avant

tout comme une tribune de négociations où les demandeurs sont rebutés par des obstacles prétendus à leurs demandes, des offres dérisoires, des pressions et des menaces. La Commission ne ferait preuve d'aucune volonté d'identifier les problèmes qui se posent et de les résoudre par une décision motivée fondée sur des principes. Les statistiques révéleraient que le nombre des demandeurs est faible et décroît, ce qui indiquerait que ce recours n'est pas considéré comme effectif.

61. Les requérants observent que la Turquie a plaidé pour un allègement administratif de la Cour, surchargée d'affaires, mais ce serait là un argument faible et dangereux car exiger des présents requérants qu'ils se prévalent d'un recours inefficace donnerait un mauvais signal aux États contractants qui feront à l'avenir l'objet d'arrêts pilotes, ce qui engendrerait davantage, et non pas moins, de travail pour la Cour.

62. Dans les circonstances très particulières de leurs affaires, les requérants s'estiment dispensés de l'obligation de saisir la Commission. Ils appuient le gouvernement intervenant lorsqu'il prie la Cour de reconsidérer sa conclusion antérieure selon laquelle l'obligation d'épuiser les voies de recours de la RTCN n'était pas exclue *in limine* (*Chypre c. Turquie*, précité, § 98).

3. Le gouvernement intervenant

63. Le gouvernement intervenant soutient qu'en excipant de l'irrecevabilité, le gouvernement turc commet un abus de la procédure d'arrêt pilote puisque, au lieu de chercher à redresser des violations structurelles et de renforcer l'efficacité de la Cour, il tente ainsi de légitimer l'appropriation massive et illégale des biens immobiliers des Chypriotes grecs par la Turquie. Une condition préalable à toute procédure d'arrêt pilote serait que l'État défendeur se conforme aux arrêts de la Cour ; or le Gouvernement transgresserait de manière continue et délibérée ces arrêts, comme en témoignerait l'affaire *Xenides-Arestis*, dans laquelle aucun bien n'aurait été restitué ni aucune compensation versée. D'ailleurs, un mécanisme d'indemnisation ne pourrait représenter un moyen adéquat de remédier à une situation que lorsque les autorités ont pris des mesures raisonnables pour se conformer à leurs obligations en empêchant dans toute la mesure du possible la commission des actes en question ou leur répétition (*Frederiksen et autres c. Danemark*, n° 12719/87, décision de la Commission du 3 mai 1988, Décisions et rapports (DR) 56, pp. 237, 252).

64. La règle de l'épuisement des voies de recours internes, bien établie en droit international coutumier, ne ferait obligation aux requérants de n'épuiser que les voies de recours internes turques ; la Turquie dirait avec insistance que la Commission est une voie de recours de la RTCN. Le gouvernement chypriote soutient respectueusement que la Cour devrait reconsidérer la conclusion à laquelle elle est parvenue dans l'arrêt *Chypre c. Turquie* et selon laquelle les recours disponibles en RTCN peuvent être considérés comme des « voies de recours internes » de la Turquie. Les requérants ne seraient pas tenus non plus d'user d'une voie de recours

turque puisqu'il n'y aurait aucun lien pertinent entre les Chypriotes grecs et les forces d'occupation qui n'assumeraient une juridiction *de facto* que par l'usage illégal de la force. Un envahisseur ne pourrait imposer à des personnes dont il occupe les terres par la force de se prévaloir de ses propres procédures pour dénoncer des violations des droits de l'homme commises par lui.

65. En outre, la loi n° 67/2005 serait nulle et non avenue non seulement parce que, en droit international, elle serait le produit d'un législateur illégal mais aussi parce qu'elle aurait pour base prétendument légale l'article 159 de la Constitution de la RTCN dont la Cour a dit qu'elle ne doit pas être reconnue et aussi parce que cette base prétendue serait discriminatoire. « L'exception de la Namibie » ne serait pas suffisamment large pour que des mesures de la RTCN entachées par ailleurs d'invalidité soient reconnues. Elle concernerait des faits courants de la vie quotidienne privée, non des décisions sur des contestations de la privation à une grande échelle des biens de citoyens étrangers opérée en violation de la Convention et du droit international. Toute autre approche impliquerait assurément à la fois reconnaissance de la RTCN et assistance à celle-ci, au mépris de l'ordre juridique international.

66. Quoi qu'il en soit, les requérants ne pourraient être tenus de démontrer avoir emprunté la voie instaurée par la loi n° 67/2005, leurs griefs concernant l'impossibilité pour les Chypriotes grecs d'accéder à leurs domiciles et à leurs biens, ce qui continuerait à être une politique et une pratique de la Turquie ; ce serait une charge lourde, discriminatoire et injuste que d'exiger d'eux qu'ils le fassent. La loi n° 67/2005 tirerait entièrement son fondement et son origine de l'article 159 de la Constitution de la RTCN et ces textes reposeraient l'un comme l'autre sur une approche du principe de bizonalité qui équivaldrait à une épuration ethnique. La loi n° 67/2005 ne mettrait pas un terme à la discrimination qui serait au cœur du dysfonctionnement systématique. Il y aurait lieu d'abroger l'article 159 de la Constitution de la RTCN, de reconnaître le droit de propriété des Chypriotes grecs et de permettre à tous les Chypriotes grecs de rentrer chez eux.

67. Enfin, les recours prévus par la loi n° 67/2005 seraient totalement inadéquats et ineffectifs en pratique. La restitution ne pourrait intervenir que dans de rares cas alors que ce devrait être le premier mode de redressement sauf impossibilité ; offrir une compensation comme seul recours légitimerait l'acquisition obligatoire d'immeubles privés par l'Etat agresseur occupant le territoire d'un autre Etat. En outre, il n'y aurait aucun moyen d'établir un manquement aux droits garantis par la Convention ; le calcul de la compensation ne serait pas satisfaisant (une analyse montrerait que les compensations octroyées ne représentent que de 3 à 6 % des pertes réelles subies) ; la composition de la Commission méconnaîtrait l'article 6 de la Convention puisque la nomination ou la reconduction des membres dépendrait de l'indulgence présidentielle et que ces membres auraient des proches ayant des intérêts dans des biens immobiliers chypriotes grecs, de

même que des membres de la Cour administrative d'appel de la RTCN qui siège en appel. Les requérants formulent d'autres critiques à l'encontre de la Commission, à savoir notamment que devant elle se déroulerait essentiellement un processus « de marchandage » dans lequel les demandeurs vulnérables seraient désavantagés, les décisions ne seraient pas motivées, il y aurait d'importantes barrières linguistiques, des retards, une absence de transparence quant à la monnaie (livre sterling ou chypriote) dans laquelle la compensation sera versée ; les demandeurs auraient à prouver qu'aucune autre personne ne revendique des droits sur l'immeuble litigieux et que celui-ci n'est grevé ni d'hypothèque ni d'autres sûretés, ce qui représenterait un fardeau injustifié ; on appliquerait à mauvais escient le critère pénal de la preuve au-delà de tout doute raisonnable et rien ne serait prévu pour le paiement des frais et dépens.

B. Sur l'épuisement des voies de recours internes : appréciation de la Cour

1. L'article 35 § 1 de la Convention

68. Cet article dispose :

« 1. La Cour ne peut être saisie qu'après l'épuisement des voies de recours internes, tel qu'il est entendu selon les principes de droit international généralement reconnus, et dans un délai de six mois à partir de la date de la décision interne définitive. »

2. Les principes généraux relatifs à l'épuisement des voies de recours internes

69. Il est primordial que le mécanisme de sauvegarde instauré par la Convention revête un caractère subsidiaire par rapport aux systèmes nationaux de garantie des droits de l'homme. La Cour a la charge de surveiller le respect par les Etats contractants de leurs obligations au titre de la Convention. Elle ne peut et ne doit se substituer aux Etats contractants auxquels il incombe de veiller à ce que les droits et libertés fondamentaux consacrés par la Convention soient respectés et protégés au niveau interne. La règle de l'épuisement des voies de recours internes est donc une partie indispensable du fonctionnement de ce mécanisme de protection. Les Etats n'ont pas à répondre de leurs actes devant un organisme international avant d'avoir eu la possibilité de redresser la situation dans leur ordre juridique interne. Les personnes désireuses de se prévaloir de la compétence de contrôle de la Cour en ce qui concerne les griefs dirigés contre un Etat ont donc l'obligation d'utiliser auparavant les recours qu'offre le système juridique de leur pays (voir, parmi beaucoup d'autres, *Akdivar et autres c. Turquie*, 16 septembre 1996, § 65, *Recueil* 1996-IV). La Cour ne saurait trop souligner qu'elle n'est pas une juridiction de première instance ; elle n'a pas la capacité, et il ne sied pas à sa fonction de juridiction internationale, de se prononcer sur un grand nombre d'affaires qui

supposent d'établir les faits de base ou de calculer une compensation financière – deux tâches, qui, par principe et dans un souci d'effectivité, incombent aux juridictions internes.

70. En ce qui concerne l'application de la règle de l'épuisement des voies de recours internes énoncée par l'ancien article 26 (aujourd'hui l'article 35) de la Convention, la Cour renvoie à son exposé exhaustif et classique figurant dans l'arrêt *Akdivar et autres* (*ibidem*, §§ 66-69) :

« 66. Dans le cadre de l'article 26, un requérant doit se prévaloir des recours normalement disponibles et suffisants pour lui permettre d'obtenir réparation des violations qu'il allègue. Ces recours doivent exister à un degré suffisant de certitude, en pratique comme en théorie, sans quoi leur manque l'effectivité et l'accessibilité voulues (voir notamment les arrêts *Vernillo c. France* du 20 février 1991, série A n° 198, pp. 11-12, § 27, et *Johnston et autres c. Irlande*, du 18 décembre 1986, série A n° 112, p. 22, § 45).

L'article 26 impose aussi de soulever devant l'organe interne adéquat, au moins en substance et dans les formes et délais prescrits par le droit interne, les griefs que l'on entend formuler par la suite à Strasbourg ; il commande en outre l'emploi des moyens de procédure propres à empêcher une violation de la Convention (arrêt *Cardot c. France* du 19 mars 1991, série A n° 200, p. 18, § 34).

67. Cependant, comme indiqué précédemment, rien n'impose d'user de recours qui ne sont ni adéquats ni effectifs. De plus, selon les « principes de droit international généralement reconnus », certaines circonstances particulières peuvent dispenser le requérant de l'obligation d'épuiser les recours internes qui s'offrent à lui (arrêt *Van Oosterwijck c. Belgique* du 6 novembre 1980, série A n° 40, pp. 18-19, §§ 36-40). Cette règle ne s'applique pas non plus lorsqu'est prouvée l'existence d'une pratique administrative consistant en la répétition d'actes interdits par la Convention et la tolérance officielle de l'Etat, de sorte que toute procédure serait vaine ou inefficace (arrêt *Irlande c. Royaume-Uni* du 18 janvier 1978, série A n° 25, p. 64, § 159, et rapport de la Commission dans cette même affaire, série B n° 23-I, pp. 394-397).

68. L'article 26 prévoit une répartition de la charge de la preuve. Il incombe au Gouvernement excipant du non-épuisement de convaincre la Cour que le recours était effectif et disponible tant en théorie qu'en pratique à l'époque des faits, c'est-à-dire qu'il était accessible, était susceptible d'offrir au requérant le redressement de ses griefs et présentait des perspectives raisonnables de succès. Cependant, une fois cela démontré, c'est au requérant qu'il revient d'établir que le recours évoqué par le Gouvernement a en fait été employé ou bien, pour une raison quelconque, n'était ni adéquat ni effectif compte tenu des faits de la cause ou encore que certaines circonstances particulières le dispensaient de cette obligation (voir notamment la décision de la Commission sur la recevabilité de la requête n° 788/60, *Autriche c. Italie*, 11 janvier 1961, Annuaire, vol. 4, pp. 167-169, et de la requête n° 5577-5583/72, *Donnelly et autres c. Royaume-Uni* (première décision), 5 avril 1973, Annuaire, vol. 16, p. 265, ainsi que l'arrêt rendu le 26 juin 1987 par la Cour interaméricaine des Droits de l'Homme en l'affaire *Velásquez Rodríguez*, exceptions préliminaires, § 88, série C n° 1, , et l'avis consultatif émis par cette Cour le 10 août 1990 sur les « exceptions à la règle de l'épuisement des voies de recours internes » (article 46 §§ 1, 2 a) et b) de la Convention américaine relative aux Droits de l'Homme), série A n° 11, p. 32, § 41). L'un de ces éléments peut être la passivité totale des autorités nationales face à des allégations sérieuses selon lesquelles des agents de l'Etat ont commis des fautes ou causé un préjudice, par exemple lorsqu'elles n'ouvrent aucune enquête ou ne proposent aucune aide. Dans ces conditions, l'on peut

dire que la charge de la preuve se déplace à nouveau, et qu'il incombe à l'Etat défendeur de montrer quelles mesures il a prises eu égard à l'ampleur et à la gravité des faits dénoncés.

69. La Cour souligne qu'elle doit appliquer cette règle en tenant dûment compte du contexte : le mécanisme de sauvegarde des droits de l'homme que les Parties contractantes sont convenues d'instaurer. Elle a ainsi reconnu que l'article 26 doit s'appliquer avec une certaine souplesse et sans formalisme excessif (arrêt Cardot, précité, p. 18, § 34). Elle a de plus admis que la règle de l'épuisement des voies de recours internes ne s'accommode pas d'une application automatique et ne revêt pas un caractère absolu ; en contrôlant le respect, il faut avoir égard aux circonstances de la cause (arrêt Van Oosterwijk, précité, p. 18, § 35). Cela signifie notamment que la Cour doit tenir compte de manière réaliste non seulement des recours prévus en théorie dans le système juridique de la Partie contractante concernée, mais également du contexte juridique et politique dans lequel ils se situent ainsi que de la situation personnelle des requérants.

3. Les questions de recours déjà examinées par la Cour dans de précédentes affaires concernant des biens

71. La Cour a déjà eu à connaître de requêtes tirant leur origine de la situation à Chypre relativement aux biens de citoyens chypriotes grecs qui avaient fui après les événements de 1974, plus particulièrement dans l'affaire *Loizidou (Loizidou c. Turquie (exceptions préliminaires))*, 23 mars 1995, série A n° 310, *Loizidou (fond)*, précité, et *Loizidou c. Turquie (article 50)*, 28 juillet 1998, *Recueil 1998-IV*) et l'affaire interétatique examinée par la Grande Chambre de la Cour (*Chypre c. Turquie [GC]*, précité, §§ 162-199), dans lesquelles ont été constatées des violations de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison de la privation continue de la jouissance des biens et, dans cette dernière affaire, aussi une violation de l'article 8 de la Convention, les personnes déplacées ne pouvant regagner leur domicile dans le nord (*Demades c. Turquie*, n° 16219/90, 31 juillet 2003).

72. Sur la question des voies de recours, la Cour rappelle le constat auquel elle est parvenue dans l'affaire interétatique et selon lequel, de par l'article 159 de la Constitution de la RTCN, les droits de propriété des Chypriotes grecs sur leurs biens situés dans le nord de Chypre n'étaient plus reconnus par les autorités de la RTCN et la légalité d'une ingérence éventuelle ne pouvait être mise en cause devant les juridictions de la RTCN. Dans ces conditions, aucune question ne se posait sous l'angle de l'épuisement des recours internes ; il y avait dès lors violation de l'article 13 de la Convention du fait que la Turquie n'avait fourni aux Chypriotes grecs ne résidant pas dans le nord de Chypre aucun recours pour contester les atteintes à leurs droits garantis par l'article 8 de la Convention et l'article 1 du Protocole n° 1.

73. Devant le grand nombre de requêtes individuelles exposant des griefs relativement à des biens qui se trouvaient pendantes devant la Cour et compte tenu de la loi n° 49/2003 censée introduire un mode de redressement aux requérants, la chambre avait avisé les parties à l'affaire *Xenides-Arestis*

qu'il s'agirait d'une affaire pilote et elle leur avait posé des questions au sujet de la Commission d'indemnisation instituée en application de la loi et de l'intérêt éventuel du plan Annan dans cette cause. En attendant, elle avait ajourné l'examen de toutes les autres affaires similaires. Après avoir tenu une audience, elle a estimé dans sa décision sur la recevabilité que la loi n° 49/2003, qui prévoyait une compensation pour les biens immobiliers, ne remplissait pas les conditions de l'article 35 § 1 de la Convention puisque cette compensation se limitait à une réparation du dommage matériel représenté par la perte du bien immobilier, sans rien prévoir pour les biens mobiliers ni en réparation du dommage moral ; aucune disposition ne prévoyait la restitution des biens ; la loi ne permettait pas de régler les griefs de la requérante fondés sur les articles 8 ou 14 de la Convention ; elle était vague quant à son application dans le temps (c'est-à-dire quant au point de savoir si elle s'appliquait rétroactivement aux requêtes introduites avant son entrée en vigueur) ; et la composition de la Commission d'indemnisation était source de difficultés puisque – ce que le Gouvernement ne contestait pas – la majorité de ses membres habitaient des maisons appartenant ou construites sur des terrains appartenant à des Chypriotes grecs. La Cour relevait qu'une composition internationale serait de nature à conférer à cette commission autorité et crédibilité (*Xenides-Arestis*, décision précitée).

74. Dans son arrêt au principal ultérieur, la Cour a conclu que l'Etat défendeur devait mettre en place un recours qui garantisse véritablement une réparation effective des violations de la Convention constatées dans cette affaire, mais aussi dans toutes les affaires similaires pendantes devant elle, suivant les principes de protection des droits énoncés dans les dispositions applicables et conformément à sa décision sur la recevabilité (*Xenides-Arestis*, arrêt sur le fond, précité, § 40) :

« 39. Avant d'examiner la demande de satisfaction équitable présentée par la requérante en vertu de l'article 41 de la Convention, et eu égard aux circonstances de l'espèce, la Cour se propose de rechercher quelles conséquences peuvent être tirées de l'article 46 de la Convention pour l'Etat défendeur. Elle rappelle qu'aux termes de l'article 46 les Hautes Parties contractantes s'engagent à se conformer aux arrêts définitifs rendus par la Cour dans les litiges auxquels elles sont parties, le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe étant chargé de surveiller l'exécution de ces arrêts. Il en découle notamment que, lorsque la Cour constate une violation, l'Etat défendeur a l'obligation juridique non seulement de verser aux intéressés les sommes allouées au titre de la satisfaction équitable prévue par l'article 41, mais aussi de choisir, sous le contrôle du Comité des Ministres, les mesures générales et/ou, le cas échéant, individuelles à intégrer dans son ordre juridique interne afin de mettre un terme à la violation constatée par la Cour et d'en effacer autant que possible les conséquences. L'Etat défendeur demeure libre, sous le contrôle du Comité des Ministres, de choisir les moyens de s'acquitter de son obligation juridique au regard de l'article 46, pour autant que ces moyens soient compatibles avec les conclusions contenues dans l'arrêt de la Cour (voir *Scozzari et Giunta c. Italie* [GC], nos 39221/98 et 41963/98, § 249, CEDH 2000-VIII, et *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 192, CEDH 2004-V).

40. La Cour estime que l'Etat défendeur doit mettre en place un recours qui garantisse véritablement une réparation effective des violations de la Convention

constatées en l'espèce dans le chef de la présente requérante, mais aussi dans toutes les affaires similaires pendantes devant elle, suivant les principes de protection des droits énoncés dans les articles 8 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 et conformément à sa décision sur la recevabilité du 14 mars 2005. (...) »

75. A la suite du prononcé de cet arrêt, les autorités de la RTCN promulguèrent la nouvelle loi d'indemnisation, la loi n° 67/2005 (paragraphe 35-37 ci-dessus), entrée en vigueur le 22 décembre 2005. La Commission, instituée en application de cette loi afin d'examiner les requêtes qui lui seront adressées relativement à des biens relevant de la loi susmentionnée, est composée de cinq à sept membres, dont deux membres étrangers, M. Hans-Christian Krüger (ancien secrétaire de la Commission européenne des droits de l'homme et ancien Secrétaire général adjoint du Conseil de l'Europe) et M. Daniel Tarschys (ancien Secrétaire général du Conseil de l'Europe) et a la compétence de décider de la restitution de biens, de leur échange ou du versement d'une compensation. Ces décisions sont susceptibles d'appel devant la Cour administrative d'appel de la RTCN.

76. Dans son arrêt sur l'article 41 de la Convention dans l'affaire *Xenides-Arestis c. Turquie* (satisfaction équitable), n° 46347/99, § 37, 7 décembre 2006, la Cour a statué en ces termes :

« La Cour se félicite des mesures prises par le Gouvernement pour tenter de remédier aux violations des droits garantis par la Convention dans le chef de la requérante ainsi qu'à celles en cause dans toutes les requêtes similaires pendantes devant elle. Elle observe que le nouveau mécanisme d'indemnisation et de restitution prend en principe dûment en compte des exigences posées par la décision de la Cour du 14 mars 2005 sur la recevabilité et de l'arrêt au principal du 22 décembre 2005. Elle relève que les parties ne sont pas parvenues sur la question de la satisfaction équitable à un accord qui lui aurait permis, comme dans l'affaire *Broniowski c. Pologne* (règlement amiable et satisfaction équitable) ([GC], n° 31443/96, CEDH 2005-IX), d'examiner en détail tous les points se rapportant à l'effectivité de ce recours. Elle ne saurait souscrire à l'argument du Gouvernement voulant qu'obligation soit maintenant faite à la requérante à ce stade de la procédure, alors que la Cour a déjà statué sur le fond, de saisir la nouvelle Commission pour solliciter la réparation des dommages subis par elle (*Doğan et autres c. Turquie* (satisfaction équitable), nos 8803-8811/02, 8813/02 et 8815-8819/02, § 50, 13 juillet 2006). »

77. La Cour a ensuite octroyé une satisfaction équitable pour dommage matériel en prenant en compte en ces termes la compensation fixée par la Commission :

« 42. Eu égard aux considérations qui précèdent, et en l'absence d'un accord entre les parties, la Cour, statuant en équité et pleinement en conformité avec la proposition de la Commission, alloue à la requérante 800 000 EUR à ce titre. »

78. Dans l'affaire *Xenides-Arestis* précitée le Gouvernement comme la requérante demandèrent le renvoi de la cause devant la Grande Chambre. Le 23 mai 2007, le collège de la Grande Chambre a repoussé leurs demandes de renvoi et l'arrêt du 7 juin 2006 est donc devenu définitif.

79. Par la suite, dans l'affaire *Eugenia Michaelidou Developments Ltd et Michael Tymvios c. Turquie* (satisfaction équitable – règlement amiable), (n° 16163/90, 22 avril 2008), la Cour a rayé l'affaire du rôle après avoir

conclu à une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 du fait de la privation de jouissance d'un bien situé dans le nord de Chypre, sur la base d'un règlement par lequel le requérant acceptait l'offre d'une compensation de 1 million de dollars et d'un échange de biens faite par la Commission. La Cour a estimé que le règlement s'inspirait du respect des droits de l'homme garantis par la Convention et ses Protocoles (article 37 § 1 *in fine* de la Convention et article 62 § 3 du règlement) et qu'il était équitable au sens de l'article 75 § 4 du règlement. Elle a abouti à la même conclusion au sujet du règlement auquel sont parvenues les parties à l'affaire *Alexandrou c. Turquie* (satisfaction équitable et règlement amiable) (n° 16162/90, 28 juillet 2009), dans laquelle le requérant allait percevoir 1 500 000 livres sterling et se voir restituer une parcelle de terre.

4. *L'appréciation de la Cour*

a) **Remarque liminaire**

80. La Cour relève que les requérants et le gouvernement intervenant formulent des observations sur l'applicabilité de la procédure d'arrêt pilote aux affaires concernant des biens situés dans le nord de Chypre ; en particulier, ils mettent en cause la bonne foi du gouvernement turc dans la façon qu'il a d'envisager un mode de redressement et ils soutiennent qu'il ne devrait pas être permis à la Turquie de tirer profit d'une procédure d'arrêt pilote puisqu'elle porte la responsabilité de retards indus dans l'exécution d'arrêts antérieurs.

81. Un investissement proactif d'un gouvernement défendeur dans les procédures aide assurément au règlement de groupes de requêtes et à la solution rapide des questions d'exécution. Il va sans dire, toutefois, que les Etats contractants sont tenus, en tout état de cause, de se conformer aux arrêts de la Cour, qu'ils soient ou non engagés dans un dialogue attestant de leur volonté de trouver des solutions générales à un problème de grande échelle. La compétence qu'a la Cour de lancer une procédure d'arrêt pilote devant une série d'affaires répétitives ou clones n'est pas subordonnée à la conduite d'un gouvernement.

82. Les huit requêtes à l'examen sont les premières requêtes non encore déclarées recevables qui sont examinées depuis la procédure d'arrêt pilote suivie dans l'affaire *Xenides-Arestis*, précitée. Bien que dans cette affaire-là, la chambre ait conclu au caractère apparemment adéquat du recours (paragraphe 76 ci-dessus), son arrêt ne comportait pas une analyse détaillée des points de principe et d'interprétation de la Convention que les parties avaient soulevés. Le fait que le collège de la Grande Chambre n'ait pas accueilli les demandes de renvoi devant celle-ci de l'affaire *Xenides-Arestis* (paragraphe 78 ci-dessus) ne signifie pas que la Grande Chambre soit formellement liée de quelque manière par les constats de la chambre. Elle n'est pas davantage liée par tel ou tel autre précédent (voir, par exemple, *Scoppola c. Italie* (n° 2) [GC], n° 10249/03, § 104, 17 septembre 2009). Elle

se prononcera sur les questions soulevées en l'espèce en tenant pleinement compte des observations des parties et des principes établis dans sa jurisprudence quant à l'interprétation de la Convention, dans le cadre de laquelle il ne faut surtout pas oublier que celle-ci a pour but de « protéger des droits non pas théoriques ou illusoire, mais concrets et effectifs » (voir, entre autres, *Folgerø et autres c. Norvège* [GC], n° 15472/02, § 100, CEDH 2007-III, et *Salduz c. Turquie* [GC], n° 36391/02, § 51, CEDH 2008).

b) Contexte des présentes requêtes

83. La Cour observe que les arguments de toutes les parties reflètent le différend politique profond qui oppose de longue date la République de Chypre et la Turquie à propos de l'avenir de l'île de Chypre et de la solution à apporter à la question des biens.

84. En ce qui concerne les présentes affaires, quelque trente-cinq ans se sont écoulés depuis que les requérants ont perdu, en 1974, la possession de leurs biens dans le nord de Chypre. Des générations sont passées. La population locale n'est pas demeurée immobile. Des Chypriotes turcs qui habitaient le nord ont déménagé ailleurs ; des réfugiés chypriotes turcs du sud se sont établis dans le nord ; des colons turcs de Turquie sont arrivés en grand nombre et ont établi leur domicile dans le nord. Maintes propriétés chypriotes grecques ont changé de main au moins une fois, que ce soit par mutation, donation ou héritage.

85. La Cour se trouve donc confrontée à des affaires lourdes d'une complexité politique, historique et factuelle tenant à un problème qui aurait dû être résolu par toutes les parties ayant la pleine responsabilité de trouver une solution au niveau politique. Cette réalité de même que le passage du temps et l'évolution continue du différend politique plus large doivent guider la Cour dans son interprétation et son application de la Convention qui ne sauraient être ni statiques ni aveugles aux circonstances factuelles concrètes si l'on veut qu'elles soient cohérentes et aient du sens.

86. C'est à la lumière des considérations qui précèdent que la Cour va entreprendre l'examen des deux grands volets d'objections que les requérants et le gouvernement intervenant opposent à la procédure devant la Commission. Premièrement, la condition de l'épuisement des voies de recours internes s'applique-t-elle tant soit peu à la situation des Chypriotes grecs propriétaires de biens sous le contrôle de la RTCN ? Puis, deuxièmement, l'Etat défendeur a-t-il, avec la Commission, mis en place un organe capable de fournir un redressement effectif ?

c) Application de l'article 35 § 1 de la Convention dans les présentes affaires

i. Quant à l'argument selon lequel les requérants ne sauraient être tenus d'user d'une voie de recours qui a vu le jour après l'introduction de leurs requêtes

87. La Cour observe qu'en effet l'épuisement des voies de recours internes s'apprécie en principe à la date d'introduction de la requête devant elle. Toutefois, comme elle l'a dit à maintes reprises, cette règle souffre des

exceptions qui peuvent se justifier par les circonstances d'une affaire donnée (*Baumann c. France*, n° 33592/96, § 47, CEDH 2001-V, et *Brusco c. Italie* (déc.), n° 69789/01, CEDH 2001-IX). En particulier, la Cour s'est précédemment écartée de ce principe général par exemple dans des affaires dirigées contre l'Italie, la Croatie et la Slovaquie concernant des voies de recours pour durée excessive de la procédure (*Brusco*, précitée, *Nogolica c. Croatie* (déc.), n° 77784/01, CEDH 2002-VIII, *Andrásik et autres c. Slovaquie* (déc.), n°s 57984/00, 60237/00, 60242/00, 60679/00, 60680/00, 68563/01 et 60226/00, CEDH 2002-IX) et dans *İçyer c. Turquie* (déc.), (n° 18888/02, CEDH 2006-I) concernant un nouveau recours indemnitaire pour ingérence dans le droit de propriété (voir aussi *Charzyński c. Pologne* (déc.), n° 15212/03, CEDH 2005-V, et *Michalak c. Pologne* (déc.), n° 24549/03, 1^{er} mars 2005). Comme dans les présentes affaires, les voies de recours qui se trouvaient en cause dans ces affaires-là avaient été instaurées pour vider au niveau interne les griefs fondés sur la Convention de personnes dont les requêtes pendantes devant la Cour concernaient des problèmes similaires.

88. La Cour, qui attache de l'importance au caractère subsidiaire de son rôle, estime que l'exception vaut aussi en l'espèce. Dans la mesure où dans les affaires citées plus haut elle a pris en compte le caractère effectif et accessible des recours qui étaient intervenus, elle examinera ci-dessous ces questions séparément.

ii. *Quant à l'argument selon lequel la loi d'indemnisation de la RTCN ne fait pas partie du droit interne turc*

89. La Cour juge cet argument artificiel. Dans de nombreuses affaires, elle a tenu la Turquie pour responsable des actes et omissions des autorités de l'entité de la RTCN, sinon la Cour n'aurait pas eu la compétence d'examiner les plaintes concernant le nord de Chypre présentées par des requérants contre l'Etat défendeur. Pour autant que des actes d'autorités ou d'institutions de la RTCN instaurent une voie de recours interne, celle-ci peut être réputée une « voie de recours interne » ou une « voie de recours nationale » vis-à-vis de la Turquie aux fins de l'article 35 § 1 (*Chypre c. Turquie*, précité, §§ 101-102). Il ne faut pas non plus oublier que la loi n° 67/2005 et la Commission ont vu le jour parce que la Cour avait estimé dans *Xenides-Arestis* (précité) que la Turquie devait introduire un recours qui assure la protection effective des droits garantis par l'article 1 du Protocole n° 1 dans le cas de la requérante comme pour toutes les requêtes similaires pendantes devant la Cour. Accepter la réalité fonctionnelle des recours ne revient pas à dire que la Turquie exerce une souveraineté internationalement reconnue sur le nord de Chypre.

iii. Quant à l'argument selon lequel il n'existait nulle obligation de se prévaloir du recours en raison de l'existence d'une pratique administrative de violations continues des droits des requérants

90. Il est exact que dans l'affaire interétatique, la Commission européenne des droits de l'homme a expressément conclu à l'existence de pratiques administratives au regard de l'article 8 de la Convention et de l'article 1 du Protocole n° 1 en ce qui concernait la politique publique reconnue consistant à refuser à des Chypriotes grecs la possibilité d'entrer dans le nord de Chypre (rapport de la Commission, §§ 264-265), ainsi que la législation et la pratique face aux atteintes aux droits de propriété. Tout en souscrivant à l'analyse de la Commission, la Cour a accordé dans son arrêt sur cette affaire de l'importance à l'absence de voies de recours internes effectives due à la législation applicable, de même qu'aux attitudes et politiques officielles qui prévalaient (arrêt précité, §§ 171 et 184). Les choses ont changé. Il existe désormais une législation qui tend à fournir un système de réparation et qui est interprétée de manière à se concilier avec le droit international, dont la Convention (paragraphe 33-37 ci-dessus). Par ailleurs, le climat politique s'est amélioré ; ainsi, les frontières avec le nord ne sont plus fermées.

91. Il doit être loisible à un Etat de prendre des mesures pour éradiquer une pratique administrative. Dès lors, pour autant que cette objection revient à dire que les recours offerts par la Commission ne remédient pas aux violations, c'est une question que la Cour devra aborder ci-dessous lorsqu'elle examinera si cette dernière fournit une réparation adéquate.

iv. Quant à l'argument selon lequel l'obligation d'épuisement des voies de recours internes confère une légitimité à une occupation illégale

92. C'est là l'argument qui sous-tend la plupart des objections soulevées par les requérants et le gouvernement intervenant. Ce n'est pas la première fois qu'il est avancé devant la Cour, à laquelle le gouvernement intervenant, rejoint par les requérants, demande instamment de reconsidérer la position qu'elle a adoptée dans de précédentes affaires.

93. En particulier, dans la présente procédure, les parties divergent quant au point de savoir si le principe dit « de la Namibie » est pertinent ou applicable : en bref, selon ce principe, même si la communauté internationale ne reconnaît pas la légitimité de l'administration d'un territoire, « le droit international reconna[ît] en pareil cas la légitimité de certains arrangements et transactions juridiques (...) dont on ne pourrait méconnaître les effets qu'au détriment des habitants du territoire » (Avis consultatif rendu par la Cour internationale de justice dans l'affaire de la Namibie (Conséquences juridiques pour les Etats de la présence continue de l'Afrique du Sud en Namibie (Sud-Ouest africain) nonobstant la Résolution 276 (1970) du Conseil de sécurité, Recueil de la Cour internationale de justice 1971, vol. 16, p. 56, § 125).

94. La Cour admet que la question dont la Cour internationale de justice était appelée à connaître était différente. La situation de la Namibie n'est

pas celle du nord de Chypre, notamment parce que dans la présente affaire les requérants ne vivent pas en zone occupée une situation où la réalité quotidienne élémentaire commande de reconnaître certains rapports juridiques, mais ils revendiquent d'un autre Etat leurs droits sur des biens placés sous le contrôle de la puissance occupante. La Cour ne s'appuie pas moins sur cette source et d'autres (*Chypre c. Turquie*, précité, §§ 89-102, en ce qui concerne la façon dont la Grande Chambre a traité précédemment cette question) pour conclure que le simple fait qu'il y ait occupation illégale ne prive pas de toute validité au regard de la Convention tous les actes administratifs, juridiques ou judiciaires éventuels. Comme elle l'a dit dans l'affaire interétatique :

« (...) l'obligation de ne pas tenir compte des actes des entités de fait est loin d'être absolue. La vie continue pour les habitants de la région concernée. Les autorités de fait, y compris leurs tribunaux, doivent rendre cette vie tolérable et la protéger et, dans l'intérêt même des habitants, les actes y relatifs émanant de ces autorités ne peuvent tout simplement pas être ignorés par les Etats tiers et par les institutions internationales, en particulier les juridictions, y compris la nôtre. » (*ibidem*, § 96)

95. En outre, le contrôle global que la Turquie exerce sur le territoire du nord de Chypre implique qu'elle est responsable des politiques et actes de la RTCN et que les personnes affectées par ces politiques ou actes relèvent de sa « juridiction » aux fins de l'article 1 de la Convention, avec cette conséquence que la Turquie est comptable des violations des droits conventionnels qui se produisent sur ce territoire et est tenue de prendre des mesures positives pour protéger ces droits. Il serait contradictoire avec la responsabilité qui incombe ainsi à la Turquie sur le terrain de la Convention de ne pas reconnaître de validité ou de base « légale » au regard de la Convention aux mesures de droit civil, administratif ou pénal que les autorités de la RTCN adoptent, appliquent ou exécutent sur ce territoire (*Foka c. Turquie*, n° 28940/95, § 83, 24 juin 2008, où la Cour a jugé légale l'arrestation, par un policier de la RTCN, de la requérante, une Chypriote grecque, pour obstruction, et *Protopapa c. Turquie*, n° 16084/90, § 87, 24 février 2009, où la Cour a jugé conforme à l'article 6 un procès pénal devant un tribunal de la RTCN, puisqu'il n'y avait aucun motif de conclure que les tribunaux en question n'étaient pas indépendants ou impartiaux ou qu'ils étaient inspirés par des motifs politiques).

96. Selon la Cour, ce qui est essentiel, c'est d'éviter un vide qui opère au détriment de ceux qui vivent sous l'occupation ou de ceux qui, vivant à l'extérieur, peuvent se prétendre victimes de manquements à leurs droits. En attendant une solution à la dimension internationale de la situation, la Cour juge de la première importance que les individus continuent à bénéficier de la protection de leurs droits sur place au quotidien. Le droit de recours individuel prévu par la Convention n'est pas un substitut à un mécanisme et à un cadre judiciaires qui fonctionnent quand il s'agit de mettre en œuvre le droit pénal et civil. Même si les requérants ne vivent pas à proprement parler sous le contrôle de la RTCN, la Cour considère que, s'il existe sous les auspices de l'Etat défendeur un recours effectif pour leurs griefs, la règle

de l'épuisement des voies de recours internes énoncée à l'article 35 § 1 de la Convention s'applique. Comme la Cour ne cesse de le souligner, cette conclusion ne remet nullement en cause la position adoptée par la communauté internationale quant à l'établissement de la RTCN ou le fait que le gouvernement de la République de Chypre reste le seul gouvernement légitime de Chypre (*Foka*, précité, § 84). La Cour demeure de l'avis que permettre à l'Etat défendeur de redresser les torts qui lui sont imputables n'emporte pas légitimation indirecte d'un régime illégal au regard du droit international.

97. Les requérants dans les présentes affaires, rejoints par le gouvernement intervenant, n'en soutiennent pas moins que le principe de l'épuisement des voies de recours internes ne peut s'appliquer à eux car on ne peut considérer qu'il est à leur avantage d'être tenus d'épuiser les recours, si l'on tient compte du temps, des efforts et de l'humiliation que cela suppose après des années de violations flagrantes et continues. La Cour ne saurait souscrire à l'argument voulant qu'il soit en quelque sorte préférable que des individus portent directement leurs causes devant elle plutôt que de se prévaloir de voies de recours disponibles au niveau interne ; pareille attitude va à l'encontre du principe fondamental de l'épuisement des voies de recours internes. Un organe interne adéquat, qui a accès aux biens, registres et archives, est certainement mieux placé pour statuer sur des questions complexes de propriété et d'évaluation et pour fixer une indemnisation.

98. La Cour estime donc que reconnaître l'existence d'une voie de recours interne ne va pas à l'encontre des intérêts des personnes qui se prétendent victimes de violations. Elle donne acte de la force des sentiments exprimés par certains des requérants. Elle ne peut toutefois accorder une importance déterminante à l'argument selon lequel il serait irritant d'avoir à s'adresser aux autorités du nord de Chypre. Dans un contexte de conflit et d'hostilité, un tel argument pourrait tout aussi bien être avancé à propos de tel ou tel organe ou autorité officielle de la métropole turque, ou d'ailleurs par toute victime d'une violation qui se trouve face à la perspective de chercher remède auprès d'un Etat qui est responsable de l'atteinte subie par elle. Le fait que les requérants résident en dehors de la zone occupée ne constitue pas une raison de principe justifiant de ne pas attendre d'eux qu'ils s'adressent à un organe de la RTCN s'il peut être démontré qu'une voie de recours est à la fois accessible et efficace (voir, par exemple, *Chypre c. Turquie*, nos 6780/74 et 6950/75, décision de la Commission du 26 mai 1975, § 14, DR 2, pp. 138, 151 ; *Chypre c. Turquie*, n° 8007/77, décision de la Commission du 10 juillet 1978, § 34, DR 13, pp. 85, 152). Des frontières, de fait ou de droit, ne mettent pas en soi obstacle à l'épuisement des voies de recours internes ; en principe, des requérants qui résident hors de la juridiction d'un Etat contractant ne sont pas relevés de l'obligation d'épuiser des voies de recours internes dans cet Etat, en dépit des inconvénients pratiques que cela représente ou d'une réticence personnelle compréhensible.

v. *Quant à l'argument selon lequel les voies de recours internes n'ont pas à être épuisées lorsqu'il n'existe pas de lien pertinent entre les personnes lésées et l'Etat responsable*

99. La Cour note que le gouvernement intervenant avance un argument de limitation territoriale pour soutenir que les Chypriotes grecs propriétaires de biens qui ne se sont pas soumis de leur plein gré à la juridiction de la Turquie ne peuvent être tenus de se prévaloir des voies de recours de celles-ci pour des actes attentatoires à leurs droits qui ont été commis en-dehors de la juridiction légale de la Turquie. Sinon, selon le gouvernement intervenant, l'agresseur serait traité comme s'il avait le pouvoir d'abroger des droits privés et de créer de nouvelles procédures légales ; il serait donc contraire aux principes d'insister pour que des victimes d'une invasion armée illégale épuisent d'abord des procédures que l'envahisseur leur impose.

100. Au soutien de son argument, le gouvernement intervenant invoque la position adoptée en droit international et déjà examinée plus haut, voulant que l'on ne puisse traiter les institutions et procédures imposées par la force par une puissance occupante comme si elles avaient été mises en place par le gouvernement légal de l'Etat. Toutefois, il n'y a pas de corrélation directe ou automatique entre la question de la reconnaissance de la RTCN et de la prise prétendue par celle-ci de la souveraineté sur le nord de Chypre au plan international, d'une part, et l'application de l'article 35 § 1 de la Convention, d'autre part.

101. La Cour rappelle qu'il n'est pas rare que des requérants soient tenus d'épuiser des voies de recours internes même s'ils n'ont pas choisi de leur plein gré de se placer sous la juridiction de l'Etat défendeur (*Pad et autres c. Turquie* (déc.), n° 60167/00, 28 juin 2007, concernant des villageois iraniens abattus dans la zone frontrière par les forces de sécurité turques, et *Al-Saadoon et Mufdhi c. Royaume-Uni* (déc.), n° 61498/08, 30 juin 2009, concernant des Irakiens détenus par les forces de sécurité britanniques à Basrah). Dans le système de la Convention, le principe de subsidiarité revêt une importance primordiale pour la protection des droits au niveau interne ; lorsqu'il existe des voies de recours internes effectives, un requérant est tenu de s'en prévaloir avant d'invoquer le contrôle international de la Cour. Les Etats contractants sont tenus, de par les exigences rigoureuses de la prééminence du droit que consacrent les dispositions de la Convention, précisément d'offrir des mécanismes qui permettent d'engager la responsabilité de leurs forces de sécurité ou d'autres autorités à raison de leurs actes et d'accorder réparation, quelle que soit l'identité ou l'origine de la victime alléguée.

102. La Cour rejette donc cet argument.

vi. *Conclusion*

103. Aux fins de l'article 35 § 1 de la Convention, les recours qui existent en RTCN, en particulier la procédure de la Commission, peuvent être réputés des « voies de recours internes » de l'Etat défendeur. Aucun

motif d'exclure l'application de l'article 35 § 1 de la Convention n'a été établi. La Cour va donc envisager maintenant le caractère effectif ou non de la loi n° 67/2005, en particulier de la Commission.

d) Sur l'existence de voies de recours accessibles et effectives

104. La Cour note tout d'abord que la Commission fonctionne depuis mars 2006 et a réglé quatre-vingt-cinq demandes moyennant le versement d'importantes sommes d'argent à titre d'indemnisation, la restitution de biens dans le cas de quatre demandeurs et l'échange de biens dans plusieurs autres affaires (paragraphe 40 ci-dessus). Trois cents autres demandes se trouvent actuellement pendantes devant elle.

105. Les requérants, appuyés par le gouvernement intervenant, soutiennent avec vigueur que la Commission ne représente pas un recours effectif pour de nombreuses raisons, dont le caractère inadéquat et vicié du recours, le manque d'indépendance et d'impartialité de la Commission, le caractère insuffisant de l'indemnisation et l'inaccessibilité de la procédure. La Cour examinera ces points tour à tour.

i. Adéquation du recours

106. Les requérants et le gouvernement intervenant contestent l'authenticité du dispositif mis en place, qu'ils qualifient d'imposture ou d'écran de fumée, estimant qu'au lieu d'assurer une réparation effective aux propriétaires de biens, la Commission cherche à légitimer la saisie illégale de ces biens. Cela serait démontré par l'absence, dans la procédure de la Commission, de toute disposition reconnaissant qu'il y a eu violation des droits et par le fait que tout le mécanisme reposerait sur l'article 159 de la Constitution de la RTCN qui aurait pour finalité, d'une manière grossièrement discriminatoire, avec un relent d'épuration ethnique, d'exproprier les biens des Chypriotes grecs et qui pourtant n'aurait pas encore été abrogé. En outre, le pourcentage des biens qui auraient été restitués à leurs propriétaires serait faible alors que cette restitution devrait représenter le premier mode de réparation, ne laissant à cet égard à la Commission aucune latitude qui soit illimitée et dénuée de transparence.

107. La Cour rappelle que dans l'affaire *Loizidou* (arrêt sur le fond, précité), observant que la communauté internationale ne considérait pas la RTCN comme un Etat en droit international et que la République de Chypre demeurait le seul gouvernement légitime de Chypre, elle a dit ne pouvoir attribuer une validité juridique aux fins de la Convention à des dispositions telles que l'article 159 de la Constitution de la RTCN qui tendait à priver les Chypriotes grecs de la propriété de leurs biens. Certes, l'article 159 n'a pas été abrogé, mais les autorités internes de la RTCN, en particulier la Cour constitutionnelle qui souligne avec force que cette législation doit être interprétée de manière à permettre aux propriétaires chypriotes grecs de recouvrer la possession de leurs biens et de percevoir une compensation (paragraphe 38-39 ci-dessus), ont pris acte de la position du droit international et des constats de la Cour. Pour des raisons d'ordre pratique

évidentes, on ne peut guère s'attendre à ce que les autorités de la RTCN elles-mêmes déclarent nul et non avenu le système juridique et administratif existant dans les zones occupées pour satisfaire aux objections de principe soulevées par les requérants et le gouvernement intervenant.

108. D'ailleurs, la Cour note que le gouvernement turc ne conteste plus sa responsabilité au regard de la Convention pour les régions placées sous le contrôle de la RTCN et il a reconnu en substance le droit des propriétaires chypriotes grecs à des voies de recours pour les atteintes à leurs droits garantis par l'article 1 du Protocole n° 1. Cette reconnaissance sous-tend la mise en place de la Commission, qui s'efforce d'appliquer les constats auxquels la Cour est parvenue dans de précédentes affaires.

109. De toute façon, l'article 35 § 1 de la Convention, qui concerne l'existence de recours adéquats, n'exige pas de manière générale que les autorités reconnaissent spécifiquement que des droits ont été violés ; cette reconnaissance est plutôt exigée lorsqu'il s'agit de constater qu'un requérant a cessé d'être victime d'une violation, qualité nécessaire pour pouvoir introduire une requête en vertu de l'article 34 de la Convention (*Eckle c. Allemagne*, 15 juillet 1982, § 66, série A n° 51), question qui ne se pose pas ici. Dans les circonstances des présentes affaires, la Cour ne décèle aucune base lui permettant de conclure que le recours n'est pas adéquat faute pour les autorités d'avoir indiqué formellement qu'un acte était illégal ou qu'il y avait eu atteinte à des droits (voir, *mutatis mutandis*, la compensation offerte dans les affaires concernant les biens au-delà du Boug, par exemple dans *Wolkenberg et autres c. Pologne* (déc.), n° 50003/99, 4 décembre 2007, et la compensation offerte pour l'expulsion d'un domicile ou d'un village dans *İçyer*, précitée).

110. Quant à la critique selon laquelle la restitution de la possession de leurs biens à des propriétaires chypriotes grecs serait envisagée de manière par trop restrictive, la Cour rappelle que, dans l'affaire *Loizidou* (arrêt sur le fond, précité, § 44), elle a déclaré non valide l'article 159 de la Constitution de la RTCN que le gouvernement turc invoquait pour démontrer que les biens avaient été expropriés par un acte instantané antérieur à la compétence temporelle de la Cour (précité, § 44). Comme elle a estimé que le régime de la RTCN n'avait pas la capacité de priver des propriétaires de leur titre de propriété, mais seulement de la possession, il y avait donc une situation continue de violation du fait qu'il était toujours mis obstacle à l'accès des propriétaires chypriotes grecs à leurs biens et à leur jouissance de ceux-ci, situation qui relevait de la compétence temporelle de la Cour. Il y a lieu de noter que dans toutes les affaires qui ont suivi, les propriétaires chypriotes grecs n'ont ainsi réclamé une réparation que pour le dommage matériel résultant de la perte de l'usage de leurs biens, et non une compensation pour la perte de leurs biens eux-mêmes puisqu'ils continuaient à en être considérés comme les propriétaires légaux.

111. Dès lors, des personnes s'affirmant propriétaires de biens dans le nord peuvent en théorie se présenter périodiquement devant la Cour et se plaindre indéfiniment d'avoir perdu des loyers tant qu'une solution politique

au problème de Chypre n'aura pas été trouvée. Au stade actuel, de nombreuses décennies après que les propriétaires d'alors ont perdu la possession de leurs biens, ceux-ci ont, dans de nombreux cas, changé de main, par donation, succession ou autre ; les personnes qui revendiquent le titre de propriété peuvent n'avoir jamais vu les biens en question et encore moins en avoir eu l'usage. Se pose alors la question de savoir dans quelle mesure la notion de titre légal et l'espérance de jouir pleinement des avantages qui s'attachent à ce titre sont réalistes en pratique. Les pertes dont il est fait état deviennent de plus en plus spéculatives et hypothétiques. Il faut se souvenir qu'il y a toujours un solide lien de droit et de fait entre propriété et possession (voir, par exemple, *J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c. Royaume-Uni* [GC], n° 44302/02, CEDH 2007-III concernant l'extinction du titre de propriété en cas de possession acquisitive) et il faut reconnaître que le temps passant la détention d'un titre de propriété peut se trouver dépourvue de toutes conséquences pratiques.

112. Non pas que les requérants dans les présentes affaires aient perdu la propriété de leurs biens au sens formel ; la Cour se gardera de toute idée qu'une occupation militaire doit être considérée comme une forme de prescription acquisitive par le jeu de laquelle la propriété serait légalement transférée à l'envahisseur. Il serait pourtant irréaliste de penser qu'à la suite des présentes affaires, la Cour devrait ou pourrait ordonner directement au gouvernement turc de faire en sorte que les requérants puissent accéder à leurs biens et en avoir la pleine possession, indépendamment du point de savoir qui y vit désormais ou si les biens en question se trouvent prétendument dans une zone militairement sensible ou sont affectés à des usages publics essentiels.

113. La Cour conclut que l'atténuation au fil du temps du lien entre le véritable propriétaire, d'une part, et la possession et l'usage des biens en question, d'autre part, a par la force des choses des conséquences sur le mode de réparation qui pourra passer pour satisfaire aux exigences de l'article 35 § 1 de la Convention.

114. La Cour indique dans sa jurisprudence que si la nature de la violation permet une *restitutio in integrum*, c'est à l'Etat défendeur qu'il incombe d'y procéder. Toutefois, s'il n'est pas possible de rétablir la situation antérieure à la violation, la Cour impose invariablement à l'Etat contractant de verser à la place une compensation pour la valeur du bien. En effet, les Etats contractants parties à 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 l'article 1 de la Convention aux Etats contractants : assurer le respect des droits et libertés garantis (voir, parmi maints arrêts, *Papamichalopoulos et autres c. Grèce* (article 50), 31 octobre 1995, § 34, série A n° 330-B). La Cour applique constamment l'approche décrite ci-dessus même à des affaires d'expropriations manifestement illégales et flagrantes (voir, par exemple, *ibidem*, et *Iatridis c. Grèce* (satisfaction

équitable) [GC], n° 31107/96, CEDH 2000-XI) ; elle estime qu'aucune différence de principe ne surgit lorsque l'illégalité se situe à un niveau international. Certes, la communauté internationale considère la Turquie comme un occupant illégal de la partie nord de Chypre, mais cela n'implique pas que lorsqu'elle a à connaître de requêtes individuelles concernant des ingérences dans le droit au respect des biens, la Cour doit appliquer la Convention d'une manière tant soit peu différente.

115. Les requérants trouvent que ce serait là permettre à la Turquie de tirer avantage de son illégalité. La Cour répond que, du point de vue de la Convention, les biens sont une chose matérielle qui peut être évaluée et peut faire l'objet d'une compensation financière. En cas de versement d'une compensation en conformité avec la jurisprudence de la Cour, il n'y a en général pas de déséquilibre abusif entre les parties. La Cour estime de même que l'échange de biens peut constituer une forme acceptable de réparation. Il est exact, comme les requérants et le gouvernement intervenant le soutiennent, que la Convention doit s'interpréter, dans toute la mesure du possible, en harmonie avec les autres principes du droit international, dont elle fait partie (*Al-Adsani c. Royaume-Uni* [GC], n° 35763/97, § 60, CEDH 2001-XI) ; la Cour doit toutefois aussi tenir compte du caractère particulier de la Convention, instrument de protection des droits de l'homme (voir, parmi d'autres, *Banković et autres c. Belgique et autres* (déc.) [GC], n° 52207/99, § 57, CEDH 2001-XII). Le système de la Convention traite très majoritairement de requêtes individuelles. Les présentes requêtes concernent des ingérences dans des droits patrimoniaux individuels et des possibilités existantes de les redresser – elles ne sauraient constituer un instrument de revendication de droits souverains ou de constats de violations du droit international entre des Etats contractants.

116. La Cour se doit aussi de relever que quelque trente-cinq ans après que les requérants, ou les propriétaires précédents, ont quitté leur propriété, elle risquerait de verser dans l'arbitraire et de manquer de discernement si elle tentait d'imposer à l'Etat défendeur l'obligation de procéder à une restitution dans tous les cas, ou du moins dans tous les cas sauf ceux où se présente une impossibilité matérielle, ainsi que le suggèrent les requérants et le gouvernement intervenant, suggestion qui fait fi de toutes les difficultés d'ordre juridique ou pratique hormis la perte ou la destruction permanentes du bien en question. La Cour ne saurait souscrire à l'idée qu'il ne peut être permis à l'Etat défendeur de prendre en compte d'autres considérations, en particulier la situation des tiers. Lorsqu'elle interprète et applique les clauses de la Convention, la Cour ne saurait imposer à un Etat l'obligation inconditionnelle de faire expulser de force et de reloger un nombre potentiellement important d'hommes, de femmes et d'enfants, fût-ce dans le but de défendre les droits de victimes de violations de la Convention.

117. Il ressort clairement de sa jurisprudence que si la Cour a pu estimer que les lois de restitution mises en œuvre pour atténuer les conséquences d'atteintes massives aux droits de propriété, causées, par exemple, par les régimes communistes, poursuivaient un but légitime, elle a toutefois jugé

nécessaire de faire en sorte que l'atténuation des anciennes atteintes ne crée pas de nouveaux torts disproportionnés. A cet effet, la législation devrait permettre de tenir compte des circonstances de chaque espèce (voir, par exemple, *Pincová et Pinc c. République tchèque*, n° 36548/97, § 58, CEDH 2002-VIII). Il n'y a donc dans la jurisprudence de la Cour aucun précédent qui vienne à l'appui de la proposition voulant qu'un Etat contractant applique une politique généralisée consistant à restituer les biens aux propriétaires sans prendre en compte l'usage ou l'occupation auxquels les biens en question sont affectés au moment considéré.

118. La Cour demeure donc de l'avis qu'elle doit laisser le choix des moyens à mettre en œuvre pour redresser des atteintes aux droits de propriété aux Etats contractants, qui sont les mieux placés pour apprécier les modalités pratiques, les priorités et les intérêts concurrents au niveau interne même dans une situation comme celle qui règne dans la partie nord de Chypre. Le caractère discrétionnaire prétendu du pouvoir de restitution que confère la loi n° 67/2005 ne pose dès lors aucun problème.

119. Pour autant que les requérants protestent que seule une petite proportion des biens sous occupation se prêterait en pratique à une restitution selon le nouveau dispositif, la Cour ne considère pas que cet élément, dans la mesure où on peut le tenir pour une affirmation exacte, compromette l'efficacité du nouveau système. Dans l'affaire *Xenides-Arestis* (décision précitée), elle avait considéré comme une lacune l'absence de toute disposition prévoyant la restitution. Des restitutions de biens ayant déjà eu lieu, elle a la conviction que la loi modifiée a comblé cette lacune.

ii. Indépendance et impartialité

120. La Cour observe que la Commission se compose de cinq à sept membres, dont deux sont des membres internationaux et indépendants, et que les mêmes règles s'appliquent à eux comme aux hauts magistrats de la RTCN pour ce qui est de la nomination et de la cessation des fonctions ainsi que des conditions de service. Les personnes qui occupent des biens chypriotes grecs sont expressément exclues. Les requérants et le gouvernement intervenant affirment que nul dans le nord ne peut prétendre n'être pas touché par ce problème à grande échelle, mais cette allégation à caractère général ne suffit pas à jeter le doute sur la composition de la Commission. La Cour n'estime pas davantage que le caractère illégal du régime au regard du droit international et la présence continue du personnel militaire turc ou le fait que les membres de la Commission soient nommés par le président de la RTCN ôtent à la Commission toute impartialité objective ou indépendance dans l'exercice des fonctions que lui assigne la loi n° 67/2005. Aucun motif spécifique et étayé de considérer que les membres de la Commission manquent d'impartialité subjective n'a été avancé.

iii. Adéquation de la compensation

121. Les requérants et le gouvernement intervenant soutiennent que les montants alloués par la Commission sont déraisonnablement faibles si on les compare aux sommes que la Cour a accordées précédemment à titre de satisfaction équitable. La Cour fait toutefois observer que dans l'affaire *Xenides-Arestis* précitée, elle a octroyé 800 000 euros pour le dommage matériel, soit l'équivalent du chiffre de 466 289 livres chypriotes (CYP) que la Commission proposait au lieu des 716 101 CYP que réclamait la requérante. Elle signale aussi le règlement intervenu dans l'affaire *Eugenia Michaelidou Developments Ltd et Michael Tymvios* précitée qui reposait sur l'évaluation de la Commission. Si, dans l'affaire *Demades* (précitée), la Cour a alloué la somme réclamée par le requérant plutôt que celle préconisée par le Gouvernement qui avait demandé son concours à la Commission, cela s'explique par le fait que le Gouvernement ne lui avait pas fourni d'éléments suffisants à l'appui de l'évaluation qu'il produisait devant elle.

122. La Cour note que le gouvernement intervenant a déposé des rapports de son service du cadastre selon lesquels la Commission a jusqu'ici octroyé aux demandeurs qui l'ont saisie seulement 2 à 6 % de la véritable valeur des biens. Il semblerait toutefois que ces chiffres reposent sur des calculs comprenant le manque à gagner – encore qu'il ne soit pas certain que les demandeurs concernés aient en fait formulé des prétentions à propos de celui-ci – ainsi que des intérêts à taux élevé, que la Cour n'a pas accepté précédemment d'inclure dans les indemnités qu'elle a accordées à titre de satisfaction équitable. En outre, les sommes avancées, par exemple, pour les champs sans immeuble résidentiel ou autre semblent elles aussi disproportionnées, compte tenu du caractère spéculatif des hypothèses formulées quant à leur rentabilité. Il n'apparaît pas non plus que l'un quelconque des demandeurs prétendument mécontents des sommes allouées ait interjeté appel devant la Cour administrative d'appel comme la possibilité en est offerte.

123. Dès lors, la Cour estime impossible de dire que les sommes allouées à titre de compensation en application de la loi n° 67/2005 seront automatiquement en-deçà de ce qui peut être considéré comme une compensation raisonnable ou, pour appliquer le critère de comparaison utilisé dans les affaires de durée de procédure, qu'elles seront « manifestement déraisonnables » (*Cocchiarella c. Italie* [GC], n° 64886/01, § 140, CEDH 2006-V, et *Scordino c. Italie (n° 1)* [GC], n° 36813/97, §§ 214 et 272, CEDH 2006-V).

iv. Accessibilité et effectivité du recours

124. Les requérants dénoncent à ce propos la charge de la preuve que la loi n° 67/2005 fait peser sur les demandeurs. La Cour observe que les individus revendiquant des biens mobiliers ou immobiliers sont tenus de prouver leur propriété ou leur titre au-delà de tout doute raisonnable et de

fournir une preuve écrite pour les biens mobiliers. C'est la même charge de la preuve que celle souvent invoquée par la Cour, notamment dans le contexte des articles 2 et 3 de la Convention, mais il y a lieu de noter que la Cour emprunte une démarche autonome qui se distingue de celle des ordres juridiques nationaux (*Natchova et autres c. Bulgarie* [GC], nos 43577/98 et 43579/98, § 147, CEDH 2005-VII). De même, le libellé des normes de droit interne en matière de preuves ne peut s'envisager séparément de leur application concrète et il ne ressort pas des documents en possession de la Cour que cet élément ait conduit au rejet d'un nombre important de demandes. Les doléances formulées sur le terrain de la Convention doivent aussi être étayées par des pièces probantes. Les demandeurs qui se heurtent à des difficultés pour porter leur plainte devant la Commission rencontreraient les mêmes difficultés s'ils s'adressaient à la Cour. Donc, l'obligation faite aux demandeurs de produire des titres de propriété ou la preuve de leur qualité, même si dans certains cas elle peut représenter un lourd fardeau, apparaît comme une condition préalable nécessaire et inéluctable à l'introduction d'une demande.

125. La Cour ne considère pas davantage que la loi ne met en place aucune disposition pour le paiement d'une compensation, puisque obligation est faite à l'organe compétent de prévoir une somme à cet effet dans le budget (voir l'article 18 de la loi n° 67/2005 au paragraphe 36 ci-dessus). Les requérants soutiennent que ce dispositif prendra un laps de temps déraisonnable, mais la Cour n'a en sa possession aucun élément venant étayer cette thèse. On ne saurait invoquer le fait que plusieurs centaines de demandes se trouvent actuellement pendantes pour prouver que telle ou telle demande n'a pas été traitée avec la célérité requise. La Cour prend acte aussi des garanties données aux demandeurs et à leurs représentants pour ce qui est de l'entrée dans la zone nord et la sortie de ce territoire.

126. Quant à la plainte selon laquelle les demandeurs doivent parfois assister à de nombreuses sessions de la Commission, la Cour estime qu'il n'a pas été démontré que cela rende la procédure excessivement lourde ou inaccessible. De même, s'agissant de l'argument des requérants d'après lequel la Commission n'informe pas toujours les demandeurs de la possibilité d'être représentés par un conseil et de produire leurs propres évaluations ni des demandes qu'ils pourraient formuler, la Cour observe qu'en matière civile un tribunal n'a aucune obligation à caractère général de veiller à ce qu'une partie présente sa cause de la manière la plus efficace. Il apparaît que certains demandeurs ont obtenu l'assistance d'un conseil et ont pu produire leurs propres expertises ; rien n'empêchait les autres de faire de même. Quant au grief selon lequel la Commission ne travaille qu'en turc et en anglais, la Cour relève que l'usage de l'anglais est courant à Chypre et que des interprètes sont mis à disposition durant la procédure devant la Commission. Elle n'aperçoit aucun obstacle qui empêcherait les demandeurs d'obtenir eux-mêmes des traductions de tel ou tel document ou formulaire, ni aucune obligation d'accorder l'assistance judiciaire pour les

honoraires d'avocat. Quant à l'allégation selon laquelle les décisions ne sont pas motivées et manquent de transparence, il existe très peu d'exemples qui permettent de tirer des conclusions générales puisqu'il n'y a pratiquement pas de demandes qui aient en fait abouti à une décision de la Commission sur le fond, la plupart ayant trouvé une solution à un stade antérieur par la voie d'un règlement amiable. La Cour ne peut accorder que peu de poids aux allégations de pressions abusives, de brimades, voire de pratiques de corruption qui, si elles étaient conformes à la vérité, donneraient matière à préoccupation et compromettraient l'accessibilité concrète du recours, mais qui n'ont pu être vérifiées dans le cadre d'un débat contradictoire. Même si certains disent avoir le sentiment qu'on met la pression sur eux pour aboutir à un règlement, il n'apparaît pas à la Cour que les demandeurs ne puissent, s'ils y sont déterminés, poursuivre leur revendication jusqu'au stade d'une décision de la Commission. De toute façon, comme elle l'a déjà relevé ci-dessus, si un demandeur estime qu'il y a eu un manque matériel d'équité ou une irrégularité procédurale, il peut interjeter appel devant la Cour administrative d'appel de la RTCN ; or à ce jour aucun n'a choisi d'emprunter cette voie. La portée du contrôle de la Cour administrative d'appel et la capacité de celle-ci à redresser les erreurs ou les manquements qui se seraient produits au cours d'une procédure devant la Commission n'ont pas été mises à l'épreuve.

v. Conclusion

127. La Cour estime que la loi n° 67/2005 offre un cadre accessible et effectif pour le redressement d'allégations d'atteintes au droit au respect de biens appartenant à des Chypriotes grecs. Les propriétaires requérants dans les présentes affaires ne se sont pas prévalus de ce dispositif et leurs griefs fondés sur l'article 1 du Protocole n° 1 doivent donc être rejetés pour non-épuisement des voies de recours internes. La Cour estime que la loi n° 67/2005 offre une possibilité réaliste de réparation dans la situation d'occupation qui règne actuellement et qu'elle-même n'a pas la compétence de résoudre.

128. Enfin, la Cour tient à souligner que la présente décision ne doit pas s'interpréter comme imposant aux requérants l'obligation de saisir la Commission. Ils peuvent choisir de ne pas le faire et attendre une solution politique. Si toutefois, au stade actuel, un requérant souhaite invoquer ses droits au titre de la Convention, la Cour statuera sur la recevabilité de ses griefs selon les principes et la démarche qu'elle a exposés ci-dessus. Elle conserve sa compétence de contrôle ultime pour tout grief présenté par des requérants qui, comme le veut le principe de subsidiarité, ont épuisé les voies de recours internes disponibles.

129. La Cour conclut que cette partie de la requête doit donc être rejetée en application de l'article 35 §§ 1 et 4 de la Convention.

II. CONCERNANT L'ARTICLE 8 DE LA CONVENTION

A. Thèses des comparants devant la Cour

130. En ce qui concerne les griefs des requérants alléguant une ingérence continue dans leur droit au respect de leur domicile, le Gouvernement soutient, outre les observations figurant ci-dessus quant à l'existence d'une voie de recours interne effective, que la portée exacte du recours que représentent la Commission et la Cour administrative d'appel de la RTCN en vue d'une réparation du dommage moral causé par la perte du domicile n'est pas déterminée, ces organes n'ayant pas encore été appelés à examiner cette question. Il suggère de traiter celle-ci sous l'angle des dispositions de la Convention. Les violations de l'article 8 pourraient aussi être portées devant les tribunaux de district, qui appliquent directement la Convention.

131. En plus des arguments reproduits ci-dessus, les requérants plaident pour leur part que les personnes non propriétaires ne peuvent saisir la Commission d'une demande de réparation et n'ont donc aucune voie de recours. Ils considèrent en outre que le droit au respect du domicile ne présuppose pas la propriété et ils invoquent des affaires dans lesquelles des requérants ont eu gain de cause en qualité de locataires. Il ne ferait aucun doute que la deuxième requérante dans la requête n° 13751/02, M^{me} Ariana Lordou Anastasiadou, qui a vécu jusqu'à l'âge de deux ans dans l'appartement dont son père était propriétaire et dont elle pourrait prétendre hériter pour partie au décès de celui-ci, conserve des liens étroits avec l'appartement qu'elle a persisté tout au long de sa vie à tenir pour le domicile familial perdu et irremplaçable de son enfance.

132. Le gouvernement intervenant considère lui aussi qu'une victime qui n'a pas de droits de propriété ne relève pas de la compétence de la Commission et ne dispose d'aucun recours.

B. Appréciation de la Cour

1. En ce qui concerne les requérants propriétaires de biens

133. Les demandeurs propriétaires de biens peuvent saisir la Commission d'une demande en réparation du dommage moral ; la loi n° 67/2005 est libellée en termes assez larges pour englober tous les aspects d'une perte éventuelle de jouissance du domicile (voir l'article 8 4) e) figurant au paragraphe 37 ci-dessus). La Cour estime en conséquence que les griefs de ces requérants fondés sur l'article 8 de la Convention tombent eux aussi pour non-épuisement des voies de recours internes, les intéressés n'ayant pas saisi la Commission de demandes en ce sens.

134. Cette partie de la requête doit donc être rejetée en application de l'article 35 §§ 1 et 4 de la Convention.

2. *En ce qui concerne la deuxième requérante dans la requête n° 13751/02*

135. La Cour considère que la deuxième requérante dans cette affaire, qui ne revendique aucune propriété, n'avait aucune chance réaliste de pouvoir se plaindre devant la Commission ou les tribunaux de la RTCN d'avoir été privée de l'accès à son domicile dans le nord. A première vue, la loi n° 67/2005 limite les réclamations aux personnes qui sont propriétaires, et aucun précédent n'a été produit qui indiquerait sur quelle base la Commission ou les tribunaux de la RTCN pourraient accorder ou accorderaient en effet une réparation. La Cour examinera donc la substance du grief de cette requérante. Elle rappelle que celle-ci a vécu jusqu'à l'âge de deux ans au domicile dont son père était propriétaire et que selon elle ce bien est toujours fortement considéré comme le domicile familial quelque trente-cinq ans plus tard.

136. La Cour interprète la notion de « domicile » de manière dynamique ; toutefois, cette interprétation ne doit pas heurter le bon sens ni dénaturer totalement l'intention des rédacteurs de la Convention (*Khamidov c. Russie*, n° 72118/01, § 131, 15 novembre 2007). Ainsi, il ne suffit pas qu'un requérant prétende qu'un endroit ou une propriété donnée est son « domicile » ; il doit démontrer qu'il conserve avec le bien en question des liens concrets (voir, par exemple, *Gillow c. Royaume-Uni*, 24 novembre 1986, § 46, série A n° 109). La nature de l'occupation actuelle ou récente d'un bien particulier constitue d'habitude l'élément le plus significatif déterminant l'existence d'un « domicile » dans les affaires portées devant la Cour. Toutefois, lorsqu'un requérant revendique comme son « domicile » un lieu qu'il n'a jamais ou guère occupé ou qu'il n'occupe plus depuis un laps de temps considérable, il se peut que les liens qu'il entretient avec ce lieu soient si ténus qu'ils cessent de soulever une question, ou du moins une question séparée, sous l'angle de l'article 8 de la Convention (voir, par exemple, *Andreou Papi c. Turquie*, n° 16094/90, § 54, 22 septembre 2009). D'ailleurs, si un requérant n'a pas forcément besoin d'être propriétaire du « domicile » aux fins de l'article 8, le fait qu'il ne puisse prétendre à aucun droit juridique à l'occupation ou qu'il se soit écoulé un laps de temps si long qu'il ne peut espérer de manière réaliste obtenir ou reprendre l'occupation en l'absence de tels droits peut néanmoins entrer en ligne de compte dans des affaires de « domicile » du passé (voir, *mutatis mutandis*, *Vrahimi c. Turquie*, n° 16078/90, § 60, 22 septembre 2009, où le requérant n'avait jamais eu aucune « possession » de la propriété qui appartenait à une société). Le terme de « domicile » n'est pas non plus synonyme de la notion de « racines familiales », notion vague et à charge émotionnelle (voir, par exemple, *Loizidou* (fond), précité, § 66).

137. En venant aux faits de la présente cause, la Cour rappelle que la deuxième requérante était très jeune à l'époque où elle cessa d'habiter au

domicile familial d'alors, c'est-à-dire en 1974, soit treize ans environ avant le début de la compétence temporelle de la Cour et quelque vingt-huit ans avant la date d'introduction de la requête. La requérante a vécu ailleurs avec sa famille presque toute sa vie. La possibilité qu'elle hérite à l'avenir d'une partie de la propriété de ce bien est un élément hypothétique et spéculatif, non un lien concret qui existe à l'heure qu'il est. La Cour estime en conséquence que les faits de la cause ne révèlent aucune atteinte actuelle au droit de la requérante au respect de son domicile.

138. Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

III. CONCERNANT LES AUTRES GRIEFS FORMULÉS PAR LES REQUÉRANTS SOUS L'ANGLE DES ARTICLES 13, 14 ET 18 DE LA CONVENTION

139. Le Gouvernement soutient que la question d'un recours distinct pour les griefs fondés sur l'article 14 ne se pose pas, la Cour ayant considéré dans des arrêts antérieurs qu'il n'y avait pas lieu d'examiner séparément pareils griefs. Pour ce qui est de l'article 13, il renvoie à ses observations relatives à l'effectivité du dispositif que représente la Commission.

140. Les requérants considèrent que la loi n° 67/2005 ne répond pas aux griefs fondés sur l'article 14. La politique générale consistant à expulser les Chypriotes grecs de leur domicile et de leurs propriétés serait bien établie. Les intéressés auraient manifestement eu à subir une différence de traitement qui n'aurait aucune justification objective et raisonnable. Quant à l'article 13, ils réitèrent leurs observations sur le manque d'effectivité du recours que la Commission est censée offrir.

141. Le gouvernement intervenant plaide pour sa part qu'il y a une discrimination flagrante attentatoire à l'article 14 de la Convention et qu'il n'existe aucun recours effectif contrairement à ce qu'exige l'article 13 de la Convention.

142. La Cour observe qu'elle n'a constaté jusqu'ici aucune violation distincte au regard de l'article 14 de la Convention dans les précédentes affaires concernant des biens dans le nord de Chypre (voir, entre autres, *Chypre c. Turquie*, précité, § 199, *Xenides-Arestis*, précité, § 36, et *Ioannou c. Turquie*, n° 18364/91, § 43, 27 janvier 2009).

143. Par ailleurs, eu égard aux faits des présentes causes, aux arguments des parties et à ses constats sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 et de l'article 8 de la Convention, la Cour considère qu'il n'y a lieu d'examiner aucune autre question quant au surplus des griefs formulés par les requérants.

Par ces motifs, la Cour,

Décide, à l'unanimité, de joindre les requêtes ;

Déclare, à la majorité, les requêtes irrecevables.