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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 36368/18
Mustafa AVA
contre la Turquie

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant le 13 octobre 2020 en un comité composé de :

Valeriu Griţco, *président,*
Branko Lubarda,
Pauliine Koskelo, *juges,*

et de Hasan Bakırcı, *greffier adjoint de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 26 juillet 2018,

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

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

1. Le requérant, M. Mustafa Ava, est un ressortissant turc né en 1975 et résidant à Ankara. Il a été représenté devant la Cour par Me M. Alsan, avocat à Ankara.

Le gouvernement turc (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent.

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

3. Le 11 février 2015, le requérant acheta des parts (correspondant à 39,87 m^2) d'un bien situé à Ankara.

4. Au moment de l'achat, le bien en question était désigné sur le plan d'urbanisme comme emplacement réservé tout d'abord pour la réalisation d'une zone « de parc et de route », et ce depuis le 29 mai 1984, et ensuite pour la réalisation d'une zone « de commerce et de loisirs », et ce depuis le 17 novembre 2011, date de la modification du plan d'urbanisme. Le bien était dès lors « inconstructible » dans un premier temps, puis « constructible sous réserve » dans un second temps.

5. Le 24 mars 2015, le requérant saisit l'administration d'une demande visant à engager une procédure d'expropriation concernant le bien en question.

6. En l'absence de réponse, valant décision implicite de rejet, le requérant saisit, le 18 juin 2015, le tribunal administratif pour que celui-ci prononce le transfert de propriété à l'administration et fixe le montant de l'indemnité lui revenant.

7. Par un jugement du 1er juillet 2016, le tribunal débouta le requérant de sa demande pour, notamment, les motifs suivants :

– Il indiquait d'abord qu'il n'y avait pas eu de mainmise de la municipalité sur le terrain mais qu'une incertitude de longue durée sur le sort d'un bien frappé d'inconstructibilité faisait porter au propriétaire de ce bien une charge spéciale et exorbitante ; elle rompait le juste équilibre devant régner entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens. Il cita à cet égard l'arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, série A no 52).

– Il observait ensuite qu'en l'espèce le bien était déjà un emplacement réservé depuis une certaine période lorsque le requérant en avait fait l'acquisition le 11 février 2015. La période déjà écoulée à cette date concernait cependant les anciens propriétaires et ne portait pas atteinte aux droits du requérant. Ce dernier n'avait eu à supporter les restrictions concernant le bien que depuis la date à laquelle il l'avait acheté. Or, compte tenu du délai court écoulé depuis cette date, il ne pouvait prétendre avoir supporté une charge excessive.

8. Le 28 décembre 2016, le Conseil d'État confirma le jugement du 1er juillet 2016 en toutes ses dispositions.

9. Le 29 mai 2017, il rejeta le recours en rectification d'arrêt.

10. Le 21 mars 2018, la Cour constitutionnelle déclara le recours individuel introduit par le requérant irrecevable pour défaut manifeste de fondement. Cette décision fut notifiée au requérant le 23 mars 2018.

GRIEFS

Invoquant l'article 1 du Protocole no 1 ainsi que l'article 6 de la Convention, le requérant se plaint d'une atteinte à son droit au respect de ses biens en raison de l'inconstructibilité de son terrain et du refus des juridictions nationales d'en prononcer l'expropriation.

EN DROIT

11. Le requérant soutient que les circonstances de la cause ont emporté violation de l'article 1 du Protocole no 1 et de l'article 6 de la Convention.

12. Le Gouvernement prie la Cour de déclarer la requête irrecevable pour défaut manifeste de fondement. Il soutient que le requérant n'a pas eu à

supporter une charge spéciale et exorbitante qui a rompu le juste équilibre devant régner entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens.

13. La Cour rappelle qu'en vertu du principe *jura novit curia*, elle n'est pas tenue par les moyens de droit avancés par un requérant en vertu de la Convention et de ses Protocoles, et elle peut décider de la qualification juridique à donner aux faits d'un grief en examinant celui-ci sur le terrain d'articles ou de dispositions de la Convention autres que ceux invoqués par le requérant (*Guerra et autres c. Italie*, 19 février 1998, § 44, *Recueil des arrêts et décisions* 1998-I, *Radomilja et autres c. Croatie* [GC], nos 37685/10 et 22768/12, § 126, 20 mars 2018).

14. La Cour, maîtresse de la qualification des faits, estime donc, qu'il convient d'examiner les griefs du requérant sous le seul angle de l'article 1 du Protocole no 1.

15. Elle rappelle qu'il est de jurisprudence constante que la circonstance qu'un terrain soit soumis à une interdiction de construire en raison de son affectation, sur le plan d'urbanisme, à l'édification d'un équipement public en vue de son expropriation ultérieure constitue une ingérence relevant de la première phrase de l'article 1 du Protocole no 1 (*Hakan Arı c. Turquie*, no 13331/07, § 37, 11 janvier 2011, et *Ziya Çevik c. Turquie*, no 19145/08, § 46, 21 juin 2011).

16. La Cour rappelle également que dans un domaine aussi complexe et difficile que l'aménagement du territoire, les États contractants jouissent d'une large marge d'appréciation pour mener leur politique urbanistique (*Sporrong et Lönnroth*, précité, § 69). Néanmoins, la Cour ne saurait renoncer pour autant à son pouvoir de contrôle.

17. En outre, la proportionnalité de ce type d'ingérence est liée à la durée pendant laquelle les requérants ont eu à subir l'incertitude qui touche le sort de leur bien (voir, par exemple, *Rosiński c. Pologne*, no 17373/02, § 88, 17 juillet 2007, et *Buczkiewicz c. Pologne*, no 10446/03, § 77, 26 février 2008). Ainsi, dans l'affaire *Hakan Arı* (précitée, §§ 42-47), la Cour a considéré que compte tenu de l'absence d'expropriation pendant neuf ans, cette ingérence était disproportionnée.

18. En l'espèce, la Cour relève qu'il n'y a jamais eu de mainmise de la municipalité sur le terrain du requérant et que si le bien avait été affecté à un emplacement réservé depuis 1984, compte tenu du fait que le requérant l'avait acheté le 11 février 2015, la durée de l'ingérence subie par l'intéressé était de quatre mois seulement au moment où celui-ci a saisi les tribunaux.

19. Les juridictions nationales ont rejeté la demande formulée par le requérant visant à engager une procédure d'expropriation au motif que le délai légal de cinq ans prévu pour l'exercice du droit de délaissement devait commencer à courir à partir de la date d'acquisition du bien par le demandeur. Or la durée écoulée depuis la date d'acquisition était de quatre mois. Elles ont considéré que compte tenu des intérêts en jeu cette durée ne

pouvait passer pour avoir fait porter au requérant une charge excessive et rompu le juste équilibre voulu par l'article 1 du Protocole n° 1.

20. La Cour souscrit pleinement à ces conclusions. Elle considère que c'est la durée pendant laquelle le requérant a été personnellement victime de l'ingérence litigieuse qui doit être prise en compte et non la durée totale pendant laquelle le bien en cause a été désigné comme emplacement réservé sur le plan d'urbanisme (voir, dans le même sens, *Selim Çelebi c. Turquie* (déc.), n° 32706/18, § 22, 2 octobre 2018). À cet égard, elle estime utile de rappeler que la Convention n'autorise les requérants à se plaindre que des seules mesures dont ils ont eu à subir les effets et qu'elle prohibe l'*actio popularis*.

21. En outre, la Cour rappelle également que, dans une autre affaire concernant les emplacements réservés où la requérante avait acheté un terrain frappé d'une interdiction absolue de construire en vue de son expropriation pour la création d'un parc public, elle a pris en compte, pour calculer la durée de l'ingérence, la date à laquelle la requérante avait acheté le bien et non celle à laquelle le terrain avait été frappé d'inconstructibilité (*Rossitto c. Italie*, n° 7977/03, § 39, 26 mai 2009, et *Selim Çelebi*, précité, § 24).

22. La Cour n'aperçoit aucune raison de suivre une autre approche dans la présente espèce. En effet, c'est à partir de la date à laquelle le requérant est devenu propriétaire du bien litigieux qu'il a commencé à être touché par l'ingérence litigieuse.

23. Au demeurant, la Cour observe qu'au moment de l'acquisition du bien litigieux par le requérant, ce bien était déjà frappé de restriction (paragraphe 4 ci-dessus). L'intéressé le savait ou aurait, en tout état de cause, raisonnablement dû le savoir lors de l'achat. Il doit ainsi être considéré comme ayant accepté que le terrain qu'il a acheté est constructible sous réserve que la construction soit en conformité avec le plan d'urbanisme qui l'a désigné comme emplacement réservé pour la réalisation d'une zone « de commerce et de loisirs ».

24. Elle considère dès lors que le requérant n'a pas eu à supporter une charge spéciale et exorbitante de nature à rompre le juste équilibre devant régner entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens, au sens de l'article 1 du Protocole n° 1.

25. À la lumière des considérations qui précèdent, la Cour estime que la requête est manifestement mal fondée et qu'elle doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention.

Par ces motifs, la Cour, à l'unanimité,

Déclare la requête irrecevable.

Fait en français puis communiqué par écrit le 12 novembre 2020.

Hasan Bakırcı	Valeriu Griţco
Greffier adjoint	Président