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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 42797/18
Nebahat BOZTEPE
contre la Turquie

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant le 30 mars 2021 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 31 août 2018,

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

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

1. La requérante, M^me^ Nebahat Boztepe, est une ressortissante turque née en 1950 et résidant à Tokat. Elle a été représentée devant la Cour par M^e^ N. Koçer, avocate à Ankara.

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

2. Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit.

3. Le 14 mai 1996, la requérante acheta des parts (correspondant à 61 m^2) d'un terrain situé à Ankara.

4. Le titre de propriété indiquait, à la rubrique « caractéristiques du bien », que celui-ci était constitué de champs (*tarla*) et de vignes (*bağ*).

5. Au moment de l'achat, le terrain en question était classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé publics », et ce depuis le 11 février 1994.

6. Le 14 novembre 2012, la requérante saisit le tribunal de grande instance d'Ankara pour que celui-ci prononçât le transfert de propriété à l'administration et fixât le montant de l'indemnité lui revenant.

7. L'affaire fut renvoyée au tribunal des conflits.

8. Par une décision qui devint définitive le 7 octobre 2013, le tribunal des conflits jugea que les tribunaux compétents pour statuer sur le fond de l'affaire n'étaient pas les tribunaux judiciaires mais les tribunaux administratifs.

9. En conséquence, le 25 décembre 2013, le tribunal de grande instance d'Ankara se déclara incompétent au profit du tribunal administratif d'Ankara.

10. Avant d'intenter une action devant les juridictions administratives, la requérante saisit l'administration d'une demande d'ouverture d'une procédure d'expropriation du bien.

11. L'administration rejeta cette demande.

12. L'intéressée saisit alors le tribunal administratif d'Ankara.

13. Par un jugement du 29 avril 2016, le tribunal administratif d'Ankara statua sur le fond de l'affaire.

14. Il constata d'abord qu'il n'y avait pas eu de mainmise de la municipalité sur le terrain.

15. Il releva ensuite que le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e avait été modifié le 2 décembre 2015 et que le bien en cause était désormais classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé privés », ce qui permettait d'y construire un établissement de santé privé, de le louer ou de le vendre.

16. Il considéra dès lors que la restriction litigieuse avait été levée.

17. Il jugea que, le terrain étant désormais affecté à un usage privé et non à un usage public, il n'était pas possible de conclure que l'administration était tenue d'en exproprier la requérante et, par conséquent, il convenait de rejeter la demande. Il considéra également qu'en l'absence de mainmise de la municipalité sur le terrain, la demande d'indemnisation de la requérante ne pouvait être accueillie.

18. La requérante interjeta appel de ce jugement.

19. Par un arrêt du 29 décembre 2016, la Cour administrative régionale d'Ankara le confirma en toutes ses dispositions.

20. La requérante forma alors un recours en rectification de l'arrêt.

21. Le 18 mai 2017, la Cour administrative régionale d'Ankara rejeta ce recours.

22. Le 13 juillet 2017, la requérante saisit la Cour constitutionnelle d'un recours individuel.

23. Par une décision du 1er mars 2018, qui fut notifiée à l'intéressée le 8 mars, la Cour constitutionnelle déclara le recours individuel introduit par la requérante irrecevable pour défaut manifeste de fondement. Elle tint le raisonnement suivant.

24. Elle rappela d'abord qu'en principe, une incertitude de longue durée sur le sort d'un bien frappé d'inconstructibilité faisait supporter au propriétaire de ce bien une charge spéciale et exorbitante et 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. Elle cita à cet égard l'arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, série A n° 52).

25. Elle observa ensuite qu'il n'y avait pas eu de mainmise de l'administration sur le terrain et que le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e avait été modifié, de sorte que la zone concernée était devenue dans le plan d'urbanisme « zone d'établissements de santé privés ».

26. Elle considéra que le terrain était ainsi devenu constructible et que la restriction initiale avait été supprimée.

27. Enfin, elle nota que le fait que la construction dût obligatoirement être un établissement de santé privé pouvait certes être considéré comme une restriction du droit de propriété, mais que cette situation ne pouvait pour autant passer pour avoir fait supporter à la requérante une charge illégitime et excessive de nature à rompre le juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'intéressée.

GRIEFS

28. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, la requérante allègue qu'en affectant son terrain, sans contrepartie, à l'édification d'un établissement de santé, les autorités ont restreint l'usage qu'elle pouvait en faire et ont ainsi porté atteinte à son droit au respect de ses biens.

EN DROIT

29. La requérante soutient que les circonstances de la cause ont emporté violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

30. Le Gouvernement conteste cette thèse et invite la Cour à déclarer la requête irrecevable. À cet égard, il soutient notamment que les griefs de la requérante sont manifestement mal fondés. Selon lui, la requérante n'a pas eu à supporter une charge spéciale et exorbitante qui aurait 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.

31. La requérante répète ses griefs en renvoyant aux arrêts *Ziya Çevik c. Turquie* (n° 19145/08, 21 juin 2011) et *Pialopoulos et autres c. Grèce (n° 2)* (n° 40758/09, 7 septembre 2017). Elle soutient que son droit de propriété a été vidé de sa substance. Elle estime que la valeur de son terrain a diminué et qu'elle a perdu la possibilité de vendre son bien aux conditions normales du marché.

32. La Cour rappelle d'abord qu'il est de jurisprudence constante que la circonstance qu'un terrain soit soumis à une interdiction de construire en raison de son affectation, dans 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 n° 1 (*Hakan Arı c. Turquie*, n° 13331/07, § 37, 11 janvier 2011, et *Ziya Çevik*, précité, § 46).

33. Elle rappelle ensuite 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). En l'espèce, elle tient pour établi que l'ingérence faite dans le droit de la requérante au respect de ses biens répondait aux exigences de l'intérêt général. Pour autant, elle ne saurait renoncer à son pouvoir de contrôle.

34. En l'occurrence, elle relève d'emblée qu'il n'y a jamais eu de mainmise de la municipalité sur le terrain de la requérante.

35. Elle constate qu'après avoir été classé en « zone d'établissements de santé publics » et frappé d'inconstructibilité, le terrain a été reclassé en « zone d'établissements de santé privés ». Ce reclassement a rendu le bien constructible, sous réserve cependant que la construction soit en conformité avec le but visé dans le plan local d'urbanisme. Autrement dit, la restriction visant l'usage du terrain s'est trouvée atténuée.

36. La requérante a saisi les tribunaux internes, soutenant que ces mesures d'ingérence n'avaient pas ménagé un « juste équilibre » entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde de ses droits fondamentaux. Sa demande d'indemnisation a été dûment examinée par les juridictions nationales. À la lumière de la jurisprudence pertinente de la Cour et après avoir entendu contradictoirement les arguments des parties et examiné tous les éléments pertinents, celles-ci ont estimé que l'intéressée n'avait pas subi un préjudice ouvrant droit à indemnisation. La Cour ne décèle aucun élément permettant de conclure que leurs décisions soient entachées d'arbitraire ou manifestement déraisonnables.

37. En effet, elle observe que lorsque la requérante a acquis le bien en cause, celui-ci était déjà classé en « zone d'établissements de santé publics » (paragraphe 5 ci-dessus) et, dès lors, inconstructible. Autrement dit, la restriction litigieuse existait déjà lorsque la requérante a fait l'acquisition du bien.

38. Dès lors, l'intéressée savait ou aurait raisonnablement dû savoir que, selon le plan d'urbanisme qui était en vigueur lorsqu'elle a acquis le terrain, celui-ci était classé en « zone d'établissements de santé publics ». Elle ne pouvait donc raisonnablement pas s'attendre à obtenir un permis pour l'aménager, et notamment pour y ériger une construction. Dès lors, force est de conclure qu'elle a accepté cette situation lorsqu'elle a acquis le bien (*Matczyński c. Pologne*, n° 32794/07, § 109, 15 décembre 2015).

39. Au demeurant, la Cour observe également que lorsque la requérante a acquis le terrain, la rubrique « nature du bien » du registre foncier précisait qu'il s'agissait non pas d'un terrain à bâtir, mais de champs et de vignes, c'est-à-dire d'un terrain agricole (paragraphe 4 ci-dessus).

40. De plus, la restriction dont se plaint la requérante s'est indéniablement trouvée atténuée par la modification du plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e. Le bien se trouve désormais en zone classée constructible, sous réserve que la construction soit un établissement de santé privé. Le terrain peut également être vendu ou loué à quiconque souhaiterait faire un tel investissement.

41. À cet égard, la Cour observe que la requérante n'a jamais manifesté l'intention d'ériger une construction sur le terrain – par exemple en demandant à l'administration une modification du plan d'aménagement des sols ou en réclamant devant les juridictions administratives l'annulation du plan d'urbanisme litigieux. Elle constate également que l'intéressée n'a pas expliqué en quoi son droit de propriété aurait été vidé de sa substance.

42. Sur ce point, la Cour estime que l'affirmation de la requérante qui consiste à soutenir que la valeur du terrain a diminué et qu'il n'est plus possible de le vendre ou de le louer aux conditions normales du marché reste spéculative, l'intéressée n'ayant fourni à ce sujet aucune explication convaincante étayée par des éléments concrets.

43. La requérante s'appuie par ailleurs sur l'arrêt *Ziya Çevik*. La Cour peine à voir la pertinence de cette référence. En effet, la situation de l'intéressée est différente de celle de l'affaire *Ziya Çevik*, puisque le terrain était déjà inconstructible au moment où elle en a fait l'acquisition, ce qui n'était pas le cas dans l'affaire *Ziya Çevik*.

44. L'arrêt *Pialopoulos et autres*, également cité par la requérante, n'est pas non plus pertinent. Dans cette affaire, l'objet du litige était sensiblement différent de celui de la présente espèce et, en outre, le terrain litigieux était constructible au moment où les requérants en avaient fait l'acquisition. De surcroît, les intéressés avaient déposé une demande de permis de construire auprès de l'administration grecque, qui leur avait imposé trois expropriations successives dont la légalité était sujette à caution. Rien de tel ne s'est produit en l'espèce.

45. Aussi, à la lumière des considérations qui précèdent, la Cour estime, comme les juridictions nationales, que le juste équilibre devant régner entre les intérêts en jeu a été maintenu (voir également dans le même sens, *Reale c. Italie* (déc.), no 16430/13, §§ 39-41, 15 septembre 2020).

46. Dès lors, la requête est manifestement mal fondée et 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 29 avril 2021.

{signature_p_2}

Hasan Bakırcı Greffier adjoint	Valeriu Griţco Président