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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 26065/06
Halil CEYLAN
contre la Turquie

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant le 17 mars 2015 en une chambre composée de :

András Sajó, *président*,
Işıl Karakaş,
Helen Keller,
Paul Lemmens,
Egidijus Kūris,
Robert Spano,
Jon Fridrik Kjølbro, *juges*,

et de Stanley Naismith, *greffier de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 14 juin 2006,

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. Halil Ceylan, est un ressortissant turc né en 1947 et résidant à Ankara. Il a saisi la Cour le 14 juin 2006. Il a été représenté devant la Cour par M^e^ B. Yavuz, avocat à Ankara.

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

A. Les circonstances de l'espèce

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

4. Le 21 décembre 1977, le requérant acheta à E.G. des parts d'un terrain indivis situé à Ankara, correspondant à 1 410/41 200. D'après les registres fonciers, le terrain, immatriculé sous le numéro de parcelle 495, présentait une superficie totale de 41 200 m². Les parts détenues par le requérant correspondaient dès lors à 1 410 m².

5. Le 5 mai 1998, le service du registre foncier informa le requérant d'une erreur survenue en 1952, au moment de travaux cadastraux, dans le tracé des plans relatifs à plusieurs terrains, dont la parcelle 495. Il s'avérait que la superficie réelle du terrain était non pas de 41 200 m², mais de 4 102 m². Par conséquent, les registres avaient été modifiés et la part du requérant correspondait désormais à 143 m². Il fut par ailleurs notifié à l'intéressé que, s'il souhaitait contester la rectification des registres, il disposait d'un délai d'un mois pour saisir le tribunal d'instance de Gölbaşı.

6. Le requérant ne contesta pas la rectification au motif, selon lui, que celle-ci semblait effectivement liée, comme l'affirmait l'administration, à une erreur de mesure ou de tracé survenue en 1952.

7. Néanmoins, il introduisit, le 3 mai 2000, devant le tribunal de grande instance d'Ankara, une demande tendant à l'engagement de la responsabilité de l'État sur le fondement de l'article 917 de l'ancien code civil (« CC ») pour préjudice résultant de la tenue des registres fonciers.

8. Par ailleurs, il assigna également le vendeur E.G. en justice sur la base de l'article 215 du code des obligations régissant la garantie en matière de vente immobilière. Plus tard, il renonça à cette action.

9. Conformément à une jurisprudence de la Cour de cassation (Assemblée des chambres civiles, 26 novembre 1980, E. 978/2-624 - K. 1980/2478), le tribunal de grande instance d'Ankara rejeta l'action du requérant par un jugement du 22 septembre 2004. Il indiqua que l'article 1007 du nouveau CC (article 917 de l'ancien CC) concernait uniquement les préjudices liés à la tenue des registres. Il souligna que les mesures qui avaient été prises dans le cadre des travaux cadastraux et dont la rectification pouvait être obtenue par usage des voies de recours offertes par la loi ne relevaient pas de la notion de « tenue des registres fonciers ».

10. Cette solution fut confirmée par la Cour de cassation, qui rejeta le pourvoi du requérant le 28 novembre 2005. L'arrêt de la haute juridiction semble avoir été notifié le 23 décembre 2005.

11. Parallèlement à ces procédures, certains des propriétaires des parcelles concernées par la modification du registre, dont Z.Ö. et Z.Y., deux des co-indivisaires du requérant, contestèrent ladite modification devant le tribunal d'instance de Gölbaşı.

12. Le tribunal fit droit aux recours de Z.Ö. et de Z.Y. par un jugement du 3 juin 2004 et annula la modification du registre pour autant qu'elle concernait la parcelle 495. Il releva que ce n'était pas une simple modification de la superficie figurant sur le registre foncier qui était en cause, mais une modification des limites et de la forme géométrique du terrain, laquelle entraînait un transfert de propriété. Il précisa que les services du cadastre ne pouvaient se livrer à une telle modification sans méconnaître le droit. Il souligna qu'une position similaire avait d'ailleurs déjà été retenue par la Cour de cassation dans un arrêt de la quatorzième chambre civile du 14 novembre 2002 (E. 2002/8027 – K. 2002/7696).

B. Le droit et la pratique internes pertinents

1. La responsabilité de l'État quant à la tenue des registres fonciers

13. L'article 1007 du nouveau CC, qui reprend l'article 917 de l'ancien CC, pose le principe selon lequel l'État est responsable de tout dommage résultant d'erreurs dans la tenue des registres fonciers.

14. Selon la jurisprudence précitée, établie depuis l'arrêt du 26 novembre 1980 de l'Assemblée des chambres civiles de la Cour de cassation, la responsabilité ainsi prévue par le CC exige l'existence d'un lien entre le préjudice dont l'indemnisation est réclamée et la tenue des registres. Les actes relevant des travaux cadastraux et pouvant faire l'objet de rectification ou de contestation par l'usage de voies de droit spécifiques ne relèvent pas de la tenue des registres.

2. La garantie du vendeur en matière immobilière

15. Selon l'article 215 du code des obligations en vigueur à l'époque des faits :

> « Sauf convention contraire, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur lorsque l'immeuble n'a pas la contenance indiquée dans l'acte de vente. Si l'immeuble vendu n'a pas la contenance portée au registre foncier d'après un mesurage officiel, le vendeur n'est tenu d'indemniser l'acheteur que lorsqu'il s'y est expressément engagé. »

GRIEFS

Le requérant soutient en substance avoir été victime d'une atteinte à son droit au respect des biens. Il prétend en outre que son droit à un procès équitable n'a pas été respecté.

EN DROIT

16. Invoquant l'article 6 de la Convention, le requérant se plaint de ne pas avoir été indemnisé du préjudice qu'il estime avoir subi en raison d'une erreur commise par les services de l'État dans le registre foncier, précisant que cette erreur concernait la superficie du terrain sur lequel il a acquis des parts sur la foi de ce même registre. Il reproche aux tribunaux qui se sont prononcés en l'espèce d'avoir insuffisamment motivé leurs décisions et d'avoir adopté une position qu'il qualifie de déraisonnable et d'inéquitable.

17. Le Gouvernement excipe du non-épuisement des voies de recours internes. Il considère que le requérant aurait dû intenter un recours en contestation à l'instar de ses co-indivisaires. Il indique par ailleurs que le requérant disposait également de la faculté d'actionner le vendeur.

18. Le Gouvernement soulève en outre une exception tirée du non-respect du délai de six mois qu'il fait débuter à la date de l'arrêt de la Cour de cassation rendu en l'espèce.

19. Dans la présente affaire, la Cour note que le requérant allègue avoir subi une diminution de son patrimoine. Elle note que l'intéressé a acheté une part correspondant à 1 410 m² (superficie figurant au registre foncier au moment de l'achat) dans une propriété en indivision et qu'il prétend ne plus détenir qu'une part correspondant à 143 m² (superficie après rectification du registre foncier).

20. Bien que le requérant n'invoque pas explicitement l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, la Cour estime que, compte tenu de leur formulation, ses griefs appellent un examen sur le terrain exclusif de cette disposition. En effet, c'est en substance d'une atteinte à son droit de propriété que le requérant se plaint.

21. La Cour rappelle que la finalité de l'article 35 § 1 de la Convention est de ménager aux États contractants l'occasion de prévenir ou redresser les violations alléguées contre eux avant que ces allégations ne lui soient soumises. Ainsi, le grief dont on entend saisir la Cour doit d'abord être soulevé, au moins en substance, dans les formes et délais prescrits par le droit interne, devant les juridictions nationales appropriées (*Paksas c. Lituanie* [GC], n° 34932/04, § 75, CEDH 2011 (extraits)).

22. La Cour rappelle aussi que l'obligation d'épuiser les recours internes impose aux requérants de faire un usage normal des recours disponibles et suffisants pour leur permettre d'obtenir réparation des violations qu'ils allèguent. Ces recours doivent exister à un degré suffisant de certitude, en pratique comme en théorie, sans quoi leur manquent l'effectivité et l'accessibilité voulues. Pour pouvoir être jugé effectif, un recours doit être susceptible de remédier directement à la situation incriminée et présenter des perspectives raisonnables de succès (*Mocanu et autres c. Roumanie* [GC], nos 10865/09, 45886/07 et 32431/08, § 222, CEDH 2014 (extraits)).

23. C'est au gouvernement qui excipe du non-épuisement des voies de recours internes qu'il appartient de prouver que le requérant n'a pas utilisé une voie de recours qui était à la fois effective et disponible (*McFarlane c. Irlande* [GC], n° 31333/06, § 107, 10 septembre 2010). L'accessibilité d'une voie de recours de cette nature doit être suffisamment certaine en droit et dans la pratique (voir *Wasserman c. Russie (n° 2)*, n° 21071/05, § 54, 10 avril 2008). La base de la voie de recours doit donc être claire en droit interne (voir *Scavuzzo-Hager et autres c. Suisse* (déc.), n° 41773/98, 30 novembre 2004). L'évolution et la disponibilité du recours invoqué, y compris sa portée et son champ d'application, doivent être exposées avec clarté et confirmées ou complétées par la pratique ou la jurisprudence (voir *Mikolajová c. Slovaquie*, n° 4479/03, § 34, 18 janvier 2011).

24. Si le requérant dispose de plusieurs voies de recours pouvant être effectives, il est uniquement dans l'obligation d'utiliser l'une d'entre elles (*Aquilina c. Malte* [GC], n° 25642/94, § 39, CEDH 1999-III). En effet, lorsqu'une voie de recours a été utilisée, l'usage d'une autre voie dont le but est pratiquement le même n'est pas exigé (*Kozacıoğlu c. Turquie* [GC], n° 2334/03, § 40 et suivants, 19 février 2009).

25. La Cour observe qu'en l'espèce le requérant à uniquement exercé le recours qu'offrait l'article 977 de l'ancien CC et qui visait à l'obtention du versement d'une indemnité de la part de l'État.

26. Or, compte tenu de la jurisprudence de la Cour de cassation, il était établi que ce recours n'était d'aucune utilité lorsque, comme dans le cas du requérant, le préjudice découlait d'une modification du cadastre. Il était également établi par cette même jurisprudence que le recours approprié dans pareil cas était une action en contestation de la modification du cadastre (paragraphe 14).

27. En ce qui concerne l'effectivité en pratique de cette action, la Cour estime que celle-ci ne fait aucun doute. En effet, dans les exemples y relatifs fournis par le Gouvernement, conformément à l'approche suivie en la matière par la Cour de cassation, le tribunal saisi a fait droit aux recours des demandeurs, lesquels n'étaient d'ailleurs autre que les co-indivisaires du requérant (paragraphe 12).

28. En d'autres termes, le requérant a fait usage d'un recours qui était inadéquat et a omis d'exercer celui qui l'était.

29. Dans ces circonstances, ses griefs se heurtent au non-respect de la règle de l'épuisement des voies de recours internes.

30. Au demeurant, bien que les parties ne se prononcent pas sur cette question, la Cour observe que le jugement rendu le 3 juin 2004 a annulé la modification du registre concernant la parcelle 495, de sorte que l'intéressé, qui détenait des parts sur ladite parcelle, pourrait désormais difficilement se prévaloir de la qualité de victime.

31. En conclusion, la Cour rejette les griefs du requérant, en application de l'article 35 §§ 1 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 9 avril 2015.

Stanley Naismith
Greffier

András Sajó
Président