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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 5814/09
Faik DEMİR
contre la Turquie

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

Aleš Pejchal, *président,*
Egidijus Kūris,
Carlo Ranzoni, *juges,*

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

Vu la requête susmentionnée, introduite le 14 janvier 2009,

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. Faik Demir, est un ressortissant turc né en 1955 et résidant à İzmit. Il a été représenté devant la Cour par Mes E. Toklu, M. Karaaslan et G. Biçen, avocats exerçant dans la même ville.

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

A. Les circonstances de l'espèce

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

1. La première action du requérant

3. En 1993 et 1995, le requérant fit l'acquisition par acte de vente ordinaire, dit « acte de village » (*köy senedi*), de deux terrains sis à Kocaeli.

Or ces deux terrains n'étaient pas inscrits dans le registre foncier au moment de la vente.

4. Le 27 juin 1995, se prévalant d'une prescription acquisitive de vingt ans, le requérant saisit le tribunal de grande instance de Kocaeli (« le tribunal ») aux fins d'obtenir l'inscription des terrains à son nom sur le registre foncier. À l'appui de sa demande, il argua qu'il avait exercé une possession paisible et continue des terrains en question pendant plus de vingt ans.

5. Par un jugement rendu le 17 avril 2001, le tribunal fit droit à la demande du requérant et ordonna l'inscription des terrains en cause au nom de l'intéressé sur le registre foncier.

6. Le 28 mars 2002, saisie d'un pourvoi formé par le Trésor public, la Cour de cassation infirma ledit jugement, considérant qu'au regard des éléments du dossier, les conditions de la prescription acquisitive n'étaient pas réunies.

7. Par un jugement rendu le 29 mai 2003, le tribunal, statuant sur renvoi et se conformant à l'arrêt de la Cour de cassation, débouta le requérant de sa demande. Faute de pourvoi, ce jugement devint définitif.

2. La seconde action du requérant et l'action du Trésor public

8. Le 17 septembre 2004, se prévalant toujours d'une prescription acquisitive de vingt ans, le requérant saisit à nouveau le tribunal d'une requête aux fins d'obtenir l'inscription des deux terrains à son nom sur le registre foncier.

9. Le 2 décembre 2004, le Trésor public introduisit également une action aux fins d'obtenir l'inscription des terrains à son nom sur le registre foncier.

10. À une date non précisée, le tribunal décida de joindre les deux actions.

11. Le 27 octobre 2005, le tribunal accueillit la requête du requérant et ordonna que les biens en question fussent inscrits au nom de l'intéressé sur le registre foncier. Il considérait en effet que les conditions de la prescription acquisitive posées par l'article 713 du nouveau code civil et par l'article 14 de la loi n° 3402 sur le cadastre étaient réunies.

12. Par un arrêt du 5 février 2007, la Cour de cassation, saisie d'un pourvoi par le Trésor public, infirma le jugement de première instance. Elle fonda sa décision sur un arrêt de principe qui avait été rendu le 19 janvier 2007 par son assemblée plénière et dont il ressortait que pour se prévaloir de la prescription acquisitive, la possession devait avoir été continue et paisible tout au long du délai de vingt ans requis. Or, précisa-t-elle, dès lors qu'une (seconde) action tendant à obtenir un titre de propriété était engagée, le délai en question commençait à courir à compter de la date à laquelle la (première) décision était devenue définitive. À cet égard, elle souligna que la requête du requérant avait été rejetée par un jugement qui était devenu définitif le 21 février 2005. Par conséquent, elle conclut qu'il y avait lieu de

rejeter sa deuxième requête, dans la mesure où vingt ans ne s'étaient pas écoulés depuis cette date.

13. Par un jugement du 4 octobre 2007, le tribunal, se conformant à l'arrêt de la Cour de cassation, débouta le requérant de sa demande et ordonna l'inscription des terrains au nom du Trésor public sur le registre foncier.

14. Par un arrêt du 25 février 2008, la Cour de cassation confirma ledit jugement.

15. Le 30 juin 2008, elle rejeta la demande de rectification formée par le requérant.

B. Le droit et la pratique internes pertinents

1. L'acquisition de la propriété foncière

16. Selon l'article 632 du code civil en vigueur jusqu'au 1er janvier 2002 :

> « L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière.
>
> Celui qui acquiert un immeuble par occupation, succession, expropriation, exécution forcée ou jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie. »

17. La teneur de cette disposition a été reprise à l'article 705 du nouveau code civil.

2. Les conditions générales de la prescription acquisitive

18. Aux termes de l'article 713, alinéa 1, du nouveau code civil, qui reprend l'article 639, alinéa 1, de l'ancien code civil :

> « Toute personne ayant exercé une possession continue et paisible à titre de propriétaire pendant vingt ans sur un bien immeuble pour lequel aucune mention ne figure au registre foncier peut introduire une action en justice en vue d'obtenir que [...] ce bien soit enregistré comme étant sa propriété dans ce registre. »

19. L'article 14 de la loi nº 3402 énonce :

> « Le titre d'un bien immobilier ne figurant pas au registre foncier (...) est inscrit au nom de celui qui prouve, au moyen de documents, d'expertises ou de déclarations de témoins, qu'il en a exercé la possession de manière ininterrompue pendant plus de vingt ans à titre de propriétaire (...) »

20. La notion de « possession paisible », objet de nombreux arrêts controversés, est explicitée comme suit dans l'arrêt d'harmonisation jurisprudentielle rendu par l'assemblée plénière de la Cour de cassation le 19 janvier 2007 (E. 2005/1, K. 2007/1) :

> « Lorsque l'action tendant à obtenir l'inscription [d'un bien immobilier] sur le registre foncier est rejetée pour non-respect du délai prévu à l'article 713 §§ 1 et 2 du

code civil, une seconde action portant sur le même bien immobilier ne peut aboutir que si l'intéressé en a exercé une possession paisible et continue à titre de propriétaire pendant vingt ans à compter de la date à laquelle le premier jugement est devenu définitif (...) »

GRIEFS

21. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et l'article 6 de la Convention, le requérant se plaint du refus des juridictions nationales de lui reconnaître la propriété des terrains litigieux.

EN DROIT

22. Le requérant se plaint d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et de l'article 6 de la Convention.

Maîtresse de la qualification juridique des faits (*Lopes de Sousa Fernandes c. Portugal* [GC], n° 56080/13, § 145, 19 décembre 2017, et *Dönmez c. Turquie* (déc.), n° 19258/07, § 54, 30 janvier 2018), la Cour estime que le grief du requérant doit être examiné sous l'angle du seul article 1 du Protocole n° 1, qui est ainsi libellé :

« 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. »

23. La Cour rappelle que la notion de « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui ne se limite pas à la propriété de biens corporels et qui est indépendante des qualifications formelles du droit interne : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits de propriété » et donc des « biens » aux fins de cette disposition (*Béláné Nagy c. Hongrie* [GC], n° 53080/13, § 73, 13 décembre 2016).

24. Bien que l'article 1 du Protocole n° 1 ne vaille que pour les biens actuels et ne crée aucun droit d'en acquérir, dans certaines circonstances, l'« espérance légitime » d'obtenir une valeur patrimoniale peut également bénéficier de la protection de cette disposition (*ibidem*, § 74).

25. Lorsque l'intérêt patrimonial est de l'ordre de la créance, on peut considérer que l'intéressé dispose d'une espérance légitime si un tel intérêt présente une base suffisante en droit interne, par exemple lorsqu'il est confirmé par une jurisprudence bien établie des tribunaux (*Kopecký c. Slovaquie* [GC], n° 44912/98, § 52, CEDH 2004-IX). Toutefois, on ne saurait conclure à l'existence d'une « espérance légitime » lorsqu'il y a

controverse sur la façon dont le droit interne doit être interprété et appliqué et que les arguments développés par le requérant à cet égard sont en définitive rejetés par les juridictions nationales (*Centro Europa 7 S.r.l. et Di Stefano c. Italie* [GC], nº 38433/09, § 173, CEDH 2012, et *Kopecký*, précité, § 50).

26. En l'espèce, la Cour note que les revendications du requérant ne reposaient pas sur un titre de propriété, lequel eût seul constitué la preuve incontestable de l'existence d'un droit de propriété (*Çalıkuşu c. Turquie* (déc.), nº 25676/08, § 36, 11 février 2020).

27. En effet, le requérant se plaint de l'issue de l'action qu'il avait engagée en vue d'obtenir un titre de propriété pour deux biens immobiliers par le jeu de la prescription acquisitive. Par conséquent, la procédure en question ne portait pas sur un « bien actuel », le requérant se trouvant dans la position d'un simple demandeur (voir, *mutatis mutandis*, *Gratzinger et Gratzingerova c. République tchèque* (déc.) [GC], nº 39794/98, § 71, CEDH 2002-VII, et *Glaser c. République tchèque*, nº 55179/00, § 54, 14 février 2008).

28. La Cour relève qu'en introduisant son recours, le requérant espérait obtenir un titre de propriété correspondant aux terrains litigieux sur lesquels il prétendait exercer une possession paisible et continue depuis plus de vingt ans. À cet égard, elle note qu'il s'est fondé sur l'article 713 du code civil et sur l'article 14 de la loi nº 3402 régissant les conditions générales de la prescription acquisitive.

29. Toutefois, l'espoir que les juridictions nationales trancheraient en sa faveur ne peut pas être considéré comme une forme d'« espérance légitime » au sens de l'article 1 du Protocole nº 1. Comme la Cour l'a énoncé à maintes reprises, il y a une différence entre un simple espoir, aussi compréhensible soit-il, et une espérance légitime, qui doit être de nature plus concrète et se fonder sur une disposition légale ou avoir une base jurisprudentielle solide en droit interne (*Kopecký*, précité, § 52). On ne peut pas conclure à l'existence d'une « espérance légitime » lorsqu'il y a controverse sur la façon dont le droit interne doit être interprété et appliqué et que les arguments développés par le requérant à cet égard seront en définitive rejetés par les juridictions nationales (voir, par exemple, *Khabarovskaya Toplivnaya Kompaniya c. Russie* (déc.), nº 10114/06, §§ 58-59, 19 septembre 2017, avec les références qui s'y trouvent citées).

30. En l'espèce, le requérant allègue qu'il jouissait d'un droit réel sur les biens en question et qu'en tout état de cause, il avait le droit d'en devenir propriétaire. La Cour relève cependant que les juridictions internes, après avoir analysé les différents fondements possibles pour l'acquisition par l'intéressé d'un droit sur les terrains revendiqués, ont conclu que les conditions de la prescription acquisitive n'étaient pas réunies. Pour cela, elles se sont appuyées sur l'arrêt d'harmonisation jurisprudentielle qui avait été rendu par l'assemblée plénière de la Cour de cassation le 19 janvier

2007 et qui renfermait une interprétation de la notion de possession « paisible » énoncée à l'article 713 du nouveau code civil. Or il ressort de cet arrêt de principe qu'une seconde action portant sur le même bien immobilier ne pouvait aboutir que si la possession avait été exercée à titre de propriétaire de manière paisible et continue pendant vingt ans à compter de la date à laquelle le premier jugement était devenu définitif. Il en ressort également que la possession ne pouvait plus être considérée comme paisible dès lors que le bien litigieux avait fait l'objet d'un recours devant les tribunaux internes, et ce, indépendamment de l'auteur de ce recours.

31. La Cour observe que les juridictions nationales ont rejeté la demande du requérant au motif que vingt ans ne s'étaient pas écoulés depuis la date à laquelle le jugement rendu dans le cadre de sa première action était devenu définitif. Elle considère qu'une telle interprétation des dispositions internes par les tribunaux n'était ni arbitraire ni manifestement déraisonnable. En outre, il n'est pas établi que la demande du requérant reposait sur une base jurisprudentielle solide en droit interne quant à l'interprétation de la notion de possession « paisible » (*Kopecký*, précité, § 52). En effet, l'arrêt d'harmonisation jurisprudentielle susmentionné devait clarifier ladite notion (paragraphe 20 ci-dessus).

32. À la lumière de ces considérations, la Cour estime que, en l'absence de base légale suffisante en droit interne, aucune espérance légitime de pouvoir continuer à jouir des « biens » et d'en devenir propriétaire sur le fondement des règles régissant l'usucapion n'avait pu juridiquement naître dans le chef du requérant (*Çalıkuşu*, décision précitée, § 40).

33. Il s'ensuit que la requête est incompatible *ratione materiae* avec les dispositions de la Convention au sens de l'article 35 § 3 et qu'elle doit être rejetée en application de l'article 35 § 4.

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	Aleš Pejchal
Greffier adjoint	Président