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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 45307/18
İsa EROL
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 21 septembre 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. İsa Erol, est un ressortissant turc né en 1973 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 17 juillet 2007, le requérant acheta des parts (correspondant à 24 m^2) d'un terrain situé à Ankara.

4. Au moment de l'achat, le bien en question était classé dans le plan d'urbanisme d'abord en « zone à arboriser », et ce depuis le 29 juin 2001, et ensuite en « zone de commerces et de loisirs », et ce depuis le 14 octobre 2016, date de la modification du plan local d'urbanisme. Le bien était dès lors « inconstructible » dans un premier temps, puis « constructible sous réserve » dans un second temps.

5. À une date non précisée, le requérant saisit l'administration d'une demande visant à engager une procédure d'expropriation concernant le bien.

6. Cette demande fut rejetée par l'administration.

7. Le 20 janvier 2012, le requérant saisit alors le tribunal de grande instance d'Ankara pour que celui-ci prononce le transfert de propriété à l'administration et fixe le montant de l'indemnité lui revenant.

8. Le 19 janvier 2015, le requérant saisit alors le tribunal administratif d'Ankara.

9. Le 30 novembre 2016, le tribunal rejeta cette demande sans statuer sur le fond de l'affaire.

10. Le requérant fit appel de cette décision.

11. Le 29 novembre 2017, la Cour administrative régionale d'Ankara décida de statuer sur le fond de l'affaire. Elle constata d'abord qu'il n'y avait pas eu de mainmise de la municipalité sur le terrain. Elle releva ensuite que le 14 octobre 2016 le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e avait été modifié et que le bien en question était désormais classé dans le plan d'urbanisme en « zone de commerces et de loisirs », permettant ainsi de construire des complexes commerciaux et de loisir, de louer ou de vendre le bien à des tiers. Pour la Cour administrative, il n'était pas dès lors possible de conclure que le droit de propriété du requérant avait été restreint pour une durée indéterminée. Elle débouta ainsi l'intéressé de sa demande.

12. Le requérant saisit la Cour constitutionnelle d'un recours individuel.

13. Le 11 juin 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 18 juin 2018.

14. Par la suite, le 28 mars 2019, le tribunal administratif d'Ankara annula le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e au motif qu'il n'était pas conforme aux règles d'urbanisme.

GRIEFS

15. Invoquant l'article 1 du Protocole no 1 et l'article 6 de la Convention, le requérant allègue que l'affectation de son terrain, sans contrepartie, à l'édification d'une zone de commerces et de loisirs a restreint l'usage potentiel de ce terrain et a porté atteinte à son droit au respect de ses biens.

EN DROIT

16. Le Gouvernement conteste cette thèse et invite la Cour à déclarer la requête irrecevable pour défaut manifeste de fondement. À cet égard, il soutient notamment 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. Il attire également l'attention de la Cour sur le fait que le plan d'urbanisme litigieux a été annulé, ce qui a eu pour

conséquence qu'il n'y a plus de restriction sur le terrain appartenant au requérant.

17. Le requérant réitère ses griefs en se référant à l'arrêt *Ziya Çevik c. Turquie*, n° 19145/08, 21 juin 2011.

18. 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). 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 n° 1.

19. Elle rappelle ensuite 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).

20. La Cour rappelle enfin 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 c. Suède*, 23 septembre 1982, § 69, série A n° 52). Néanmoins, la Cour ne saurait renoncer pour autant à son pouvoir de contrôle.

21. En l'espèce, la Cour relève d'emblée qu'il n'y a jamais eu de mainmise de la municipalité sur le terrain du requérant.

22. Elle constate ensuite que le bien en question a été classé d'abord en « zone à arboriser » et qu'il a été frappé d'inconstructibilité, puis en « zone de commerces et de loisirs ». La seconde mesure 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.

23. La Cour note que le requérant, soutenant que ces mesures d'ingérences n'ont pas ménagé un « juste équilibre » entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde de ses droits fondamentaux, a saisi les tribunaux internes. La demande d'indemnisation du requérant a été dûment examinée par les juridictions nationales, lesquelles ont estimé, après avoir entendu contradictoirement les arguments des parties et examiné tous les éléments appropriés, que le préjudice subi par le requérant n'ouvrait pas droit à indemnisation. La Cour ne décèle aucun élément permettant de

conclure que leurs décisions seraient entachées d'arbitraire ou seraient manifestement déraisonnables.

24. En effet, elle observe qu'au moment de l'acquisition du bien litigieux par le requérant, ce bien était déjà classé en « zone à arboriser » (paragraphe 4 ci-dessus). Il était donc frappé d'inconstructibilité à la date de l'achat par l'intéressé. Autrement dit, la restriction en cause existait lorsque le requérant a fait l'acquisition du bien.

25. La Cour estime dès lors que le requérant savait ou aurait raisonnablement dû savoir que, selon le plan d'urbanisme en vigueur au moment de l'acquisition du terrain en question, la propriété était classée en « zone à arboriser ». Il ne pouvait donc raisonnablement s'attendre à obtenir un permis pour l'aménager, notamment pour y construire, et, par conséquent, il doit ainsi être considéré comme ayant accepté un tel risque lors de l'acquisition du terrain litigieux (*Matczyński c. Pologne*, n° 32794/07, § 109, 15 décembre 2015).

26. De plus, la Cour relève que le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/1000e a par la suite été annulé par le tribunal administratif (paragraphe 14 ci-dessus), ce qui a pour conséquence que le terrain n'est donc plus frappé de la restriction en cause.

27. Par ailleurs, quant à l'arrêt *Ziya Çevik* précité auquel se réfère le requérant, la Cour ne voit pas en quoi cet arrêt conforterait la thèse de l'intéressé dans la mesure où la situation dénoncée est différente en l'espèce, dès lors que le terrain était déjà frappé d'inconstructibilité au moment de son acquisition par le requérant, ce qui n'était pas le cas dans l'affaire *Ziya Çevik*.

28. Aussi, la Cour conclut qu'en l'espèce, 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.

29. 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 12 novembre 2020.

Hasan Bakırcı	Valeriu Griţco
Greffier adjoint	Président