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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 42935/18
Emin GENÇ
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 5 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. Emin Genç, est un ressortissant turc né en 1974 et résidant à Ankara. Il a été représenté devant la Cour par Me M. Alsan, avocat exerçant 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 5 décembre 1995, le requérant acheta des parts (correspondant à une superficie de 68 m^2) d'un terrain situé à Ankara.

4. Au moment de l'achat, le bien en question était classé sur le plan d'urbanisme en « zone publique destinée à un complexe sportif », et ce depuis le 2 février 1989.

5. À une date non précisée, le requérant demanda à l'administration d'exproprier le bien.

6. En l'absence de réponse, valant rejet implicite de la demande, le 4 août 2015, le requérant saisit le tribunal administratif d'Ankara afin que

celui-ci prononçât le transfert de propriété à l'administration et fixât le montant de l'indemnité lui revenant.

7. Le 14 novembre 2016, le tribunal rejeta cette demande sans statuer sur le fond de l'affaire.

8. Le requérant fit appel de cette décision.

9. Le 12 mai 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 5 octobre 2015 le plan d'aménagement des sols à l'échelle 1/1 000e avait été modifié et que le bien en question était désormais classé sur le plan d'urbanisme en « zone privée destinée à un complexe sportif », ce qui permettait d'y construire un complexe sportif privé, de le louer ou de le vendre à des tiers. Pour la cour administrative, il n'était dès lors plus possible de conclure que le droit de propriété du requérant avait été restreint pour une durée indéterminée et, par conséquent, il y avait lieu de rejeter la demande.

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

11. Le 30 mars 2018, la Cour constitutionnelle déclara irrecevable, pour défaut manifeste de fondement, le recours individuel introduit par le requérant. Cette décision fut notifiée à celui-ci le 5 avril 2018.

12. La haute juridiction débouta l'intéressé de sa demande pour les motifs indiqués ci-après.

13. Elle indiqua d'abord qu'en principe une incertitude de longue durée sur le sort d'un bien frappé d'inconstructibilité faisait supporter à son propriétaire 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 se référa à cet égard à l'arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, série A no 52).

14. Elle observa ensuite que le plan d'aménagement des sols à l'échelle 1/1 000e avait été modifié par l'administration et que la zone concernée était devenue sur le plan d'urbanisme une « zone privée destinée à un complexe sportif ».

15. Elle considéra que le terrain était ainsi devenu constructible et que la restriction initiale dénoncée avait été levée.

16. La Cour constitutionnelle ajouta que l'obligation de construire un établissement sportif pouvait certes s'analyser en une restriction au droit de propriété, mais que cette situation ne pouvait pas pour autant être considérée comme faisant peser sur le requérant 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'intéressé.

GRIEFS

17. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 et l'article 6 de la Convention, le requérant allègue que l'affectation de son terrain, sans contrepartie, à l'édification d'un établissement sportif a restreint l'usage potentiel de ce terrain et porté atteinte à son droit au respect de ses biens.

EN DROIT

18. Le Gouvernement combat 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 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.

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

20. 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 sur le fondement de la Convention et de ses Protocoles et qu'elle peut décider de la qualification juridique à donner aux faits à l'origine d'un grief en examinant celui-ci sur le terrain d'articles ou de dispositions de la Convention autres que ceux invoqués par l'intéressé (*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.

21. Elle considère que, au regard de sa jurisprudence constante, la circonstance qu'un terrain soit frappé d'une interdiction de construire (en l'occurrence en raison de son affectation, sur un 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).

22. 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 pour autant renoncer à son pouvoir de contrôle.

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

24. Elle constate ensuite que le bien en question a d'abord été classé en « zone publique destinée à un complexe sportif » et de ce fait frappé

d'inconstructibilité, puis en « zone privée destinée à un complexe sportif ». La seconde mesure a rendu le bien constructible sous réserve cependant que la construction fût conforme au but visé dans le plan local d'urbanisme. Autrement dit, la portée de la restriction qui frappait le terrain a été réduite.

25. La Cour note que le requérant, soutenant que lorsqu'elles ont pris ces mesures d'ingérence les autorités 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. Sa demande d'indemnisation a été dûment examinée par les juridictions nationales, qui ont estimé, à la lumière de la jurisprudence pertinente de la Cour et après avoir entendu contradictoirement les arguments des parties et examiné tous les éléments appropriés, que le préjudice subi par lui n'ouvrait pas droit à indemnisation. La Cour ne décèle aucun élément permettant de conclure que leurs décisions seraient entachées d'arbitraire ou manifestement déraisonnables.

26. En effet, elle observe qu'à la date de l'achat par l'intéressé, le bien litigieux était déjà classé en « zone publique destinée à un complexe sportif » (paragraphe 4 ci-dessus) et donc frappé d'inconstructibilité. Autrement dit, la restriction dénoncée existait déjà lorsque le requérant a acquis le terrain en cause.

27. La Cour estime dès lors que l'intéressé savait ou aurait dû savoir que, selon le plan d'urbanisme en vigueur au moment où il a acheté le terrain en question, la propriété était classée en « zone publique destinée à un complexe sportif ». Il ne pouvait donc raisonnablement s'attendre à obtenir un permis d'aménagement, notamment pour construire sur ce terrain, et par conséquent il doit être considéré comme ayant accepté l'existence d'un risque dès l'achat du terrain litigieux (*Matczyński c. Pologne*, n° 32794/07, § 109, 15 décembre 2015).

28. De plus, la Cour relève que la modification du plan d'aménagement des sols à l'échelle 1/1 000e a réduit la portée de la restriction dénoncée, le bien se trouvant désormais dans une zone classée constructible sous réserve que la construction concerne un complexe sportif. Le terrain peut également être vendu ou loué à quiconque souhaite faire un tel investissement.

29. Concernant par ailleurs l'arrêt *Ziya Çevik* invoqué par le requérant, la Cour ne voit pas en quoi il conforterait la thèse de l'intéressé, la situation dénoncée étant différente en l'espèce puisque 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*.

30. Aussi, à la lumière des considérations qui précèdent, la Cour estime que le juste équilibre devant régner entre les intérêts en jeu a été maintenu.

31. 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