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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requêtes nos 56471/21 et 56472/21
Hasan KARADENİZ et KEMAL KARADENİZ
contre la Türkiye

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant le 10 décembre 2024 en une chambre composée de :

Arnfinn Bårdsen*, président*,
Saadet Yüksel,
Pauliine Koskelo,
Jovan Ilievski,
Davor Derenčinović,
Gediminas Sagatys,
Stéphane Pisani*, juges*,

et de Hasan Bakırcı, *greffier de section*,

Vu les requêtes susmentionnées introduites le 3 novembre 2021,

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

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

1. Le requérant de la première requête, M. Hasan Karadeniz, est un ressortissant turc né en 1959 et résidant à Eskişehir. Le requérant de la seconde requête, M. Kemal Karadeniz, est un ressortissant turc né en 1957 et résidant à Eskişehir. Les requérants ont été représentés devant la Cour par Me N. Çetinkaya, avocat exerçant à Eskişehir.

2. Le Gouvernement turc (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent de l'époque, M. Hacı Ali Açıkgül, ancien chef du service des droits de l'homme du ministère de la Justice de la République de Türkiye.

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

4. Le 4 février 1988, les requérants achetèrent une parcelle de terrain constructible (parcelle no 4238 de l'îlot no 4238) d'une superficie de 250 m^2, située à Odunpazarı, Eskişehir.

5. Le plan local d'urbanisme à l'échelle 1/1000e daté de 1987, qui était en vigueur au moment de l'acquisition par les requérants du bien en question, indiquait que cette parcelle de terrain serait divisée. Une partie, de 124,03 m^2, devait être utilisée pour la construction d'une route et l'autre partie, de 125,96 m^2, comme zone résidentielle.

6. Le plan local d'urbanisme fut révisé plusieurs fois en 1998, en 2004 et en 2007. À chaque fois, il fut indiqué que la parcelle de terrain appartenant aux requérants serait divisée et qu'une partie du terrain serait utilisée pour la construction d'une route.

7. Les requérants demandèrent à maintes reprises à la mairie d'Odunpazarı de les exproprier de leur bien, arguant notamment que dans le plan local d'urbanisme une partie de leur terrain était réservée à la construction d'une route.

8. Faute de ressources budgétaires, ces demandes furent toutes rejetées par la mairie le 26 août 2011, le 6 mai 2014 et le 30 mars 2015.

9. Les requérants intentèrent alors devant les juridictions administratives, par l'intermédiaire de leur avocat, une action en réparation contre l'administration. Ils prétendaient ne pas avoir l'usage de leur bien et affirmaient que leur droit de propriété avait été vidé de sa substance du fait qu'une partie de leur terrain avait été réservée à la construction d'une route dans le plan local d'urbanisme sans qu'on les en eût expropriés.

10. Les intéressés furent déboutés de leur demande. Les juridictions administratives observèrent que le terrain litigieux était nu et que l'administration ne l'avait pas occupé. Elles considérèrent dès lors que les conditions d'une expropriation *de facto* n'étaient pas réunies.

11. Les requérants saisirent la Cour constitutionnelle d'un recours individuel. Ils arguaient que leur terrain n'était plus libre de contrainte depuis son affectation à la construction d'une route dans le plan local d'urbanisme.

12. Par une décision du 10 décembre 2019, la Cour constitutionnelle conclut à une violation du droit au respect des biens des requérants.

13. Elle considéra que le fait que l'administration n'ait pas exproprié les requérants de leur bien alors qu'une partie dudit bien avait été affectée au service public dans le plan local d'urbanisme imposait un fardeau excessif aux intéressés.

14. Elle ajouta qu'alors qu'ils avaient été lésés les requérants n'avaient reçu aucune compensation de l'administration, et estima que, dans ces circonstances, l'ingérence litigieuse était disproportionnée.

15. Dans l'intervalle, le 7 décembre 2018, les requérants avaient intenté devant le tribunal administratif d'Eskişehir, par l'intermédiaire de leur avocat, une nouvelle action en réparation contre l'administration et demandé que leur soit octroyée la somme de 75 000 livres turques (TRY). Ils soutenaient une nouvelle fois que leur droit de propriété avait été vidé de sa substance dès lors qu'une partie de leur terrain avait été affectée à la

construction d'une route dans le plan d'urbanisme, sans qu'ils eussent été expropriés par l'administration.

16. Les juges administratifs ordonnèrent une expertise. Les experts évaluèrent le préjudice subi à 93 022 TRY, correspondant à la valeur du terrain de 124,03 m^2 réservé à la construction d'une route dans le plan local d'urbanisme.

17. Les requérants contestèrent le rapport d'expertise arguant notamment que la situation dénoncée avait été créée par le plan local d'urbanisme lui-même, que la partie du terrain restante de 125,96 m^2 réservée comme zone résidentielle n'était pas suffisante pour une construction et que, par conséquent, il convenait de leur octroyer une indemnisation globale, correspondant à la valeur de la totalité du terrain.

18. Les requérants ne demandèrent cependant pas la réévaluation de leur demande pécuniaire initiale.

19. Le tribunal administratif d'Eskişehir rejeta l'objection formulée par les requérants. Il observa que l'ingérence litigieuse ne concernait que la partie du terrain de 124,03 m^2 réservée à la route dans le plan local d'urbanisme et que l'indemnisation ne pouvait dès lors concerner que cette partie du terrain affectée au service public. Concernant la partie du terrain de 125,96 m^2 réservée comme zone résidentielle dans le plan local d'urbanisme, il considéra qu'il n'y avait pas d'emprise de la mairie sur cette partie du bien litigieux et que, dès lors, les conditions d'indemnisation pour une expropriation *de facto* n'étaient pas réunies.

20. Par un jugement du 14 novembre 2019, le tribunal administratif d'Eskişehir alloua aux requérants la totalité de la somme qu'ils avaient demandée, à savoir 75 000 TRY (soit 11 848 euros (EUR) à l'époque des faits). Cette somme fut assortie d'intérêts moratoires au taux le plus élevé applicable aux créances publiques en vertu de l'article 46 de la Constitution à compter du 7 décembre 2018.

21. Le tribunal administratif indiqua que l'incertitude de longue durée sur le sort du bien de 124,03 m^2, qui n'avait pas fait l'objet d'une expropriation malgré son affectation au service public dans le plan local d'urbanisme, avait fait supporter aux propriétaires une charge spéciale et exorbitante, et rompu le juste équilibre devant régner entre les exigences de l'intérêt général et la sauvegarde du droit au respect des biens. Il s'appuya notamment à cet égard sur l'arrêt rendu par la Cour dans l'affaire *Hakan Arı c. Turquie* (n° 13331/07, 11 janvier 2011). Il précisa également qu'il ne pouvait pas statuer *ultra petita* en allant au-delà de la demande des requérants.

22. Par un arrêt du 27 octobre 2020, la Cour administrative régionale d'Ankara confirma l'approche adoptée par le tribunal administratif de première instance. Elle jugea cependant que la somme de 75 000 TRY allouée aux intéressés devait être assortie d'intérêts moratoires au taux légal et non au taux le plus élevé applicable aux créances publiques.

23. Le 20 janvier 2021, l'administration versa conjointement aux requérants la somme de 88 869 TRY (soit 9 852 EUR à l'époque des faits).

24. Le 22 janvier 2021, elle leur fit un nouveau versement d'un montant de 4 035 TRY (soit 447 EUR à l'époque des faits).

25. La somme totale de 92 904 TRY (soit 10 299 EUR à l'époque des faits) fut donc versée aux requérants par l'administration.

26. Les requérants saisirent la Cour constitutionnelle d'un recours individuel. Dans leur requête, ils alléguaient une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de leurs biens. Ils se plaignaient notamment d'avoir perdu l'usage de leur terrain de 125,96 m^2 au motif que, dans les faits, il était désormais devenu inconstructible en raison de sa surface et avait ainsi perdu de sa valeur. Ils soutenaient également que leur créance de 75 000 TRY aurait dû être assortie d'intérêts moratoires au taux le plus élevé applicable aux créances publiques.

27. Le 12 juillet 2021, la Cour constitutionnelle déclara leur recours irrecevable pour défaut manifeste de fondement.

28. Parallèlement à ces actions en justice, le 23 janvier 2021, les requérants avaient une nouvelle fois saisi le tribunal administratif d'Eskişehir. Dans leur requête, ils déclaraient avoir réclamé et obtenu une indemnisation de 75 000 TRY dans le cadre de leur action précédente mais faisaient valoir que l'expertise judiciaire avait démontré que leur préjudice s'élevait en réalité à 93 022 TRY. Ils demandaient au tribunal administratif, sans préjudice de leurs droits sur le surplus, d'ordonner le paiement de la somme restante de 18 022 TRY avec des intérêts moratoires.

29. Par un jugement du 21 avril 2021, le tribunal administratif leur donna gain de cause.

30. Le 18 novembre 2022, l'administration versa conjointement aux requérants la somme de 31 100 TRY (soit 1 613 EUR à l'époque des faits).

31. Par un arrêt du 12 décembre 2022, la Cour administrative régionale de Bursa infirma le jugement du 21 avril 2021. Elle considéra que les juridictions judicaires étaient compétentes pour connaître de l'affaire au fond.

32. Le 12 janvier 2023, le tribunal administratif d'Eskişehir se déclara incompétent *ratione materiae*.

33. Le 30 mai 2023, la Cour administrative régionale de Bursa confirma le jugement du 12 janvier 2023.

34. Le 15 août 2023, les requérants, par l'intermédiaire de leur avocat, saisirent le tribunal de grande instance d'Eskişehir.

35. Selon les éléments du dossier, la procédure demeure pendante devant cette juridiction.

36. Par ailleurs, le 27 février 2024, la mairie d'Odunpazarı saisit le tribunal de grande instance d'Eskişehir d'une action visant à l'annulation du titre de propriété porté sur le registre foncier au nom des requérants concernant la parcelle de terrain de 124,03 m^2 réservée à la construction d'une

route dans le plan local d'urbanisme. Cette procédure demeure également pendante.

LE CADRE JURIDIQUE ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

37. L'article 35 de la Constitution turque dispose ce qui suit :

> « Le droit de propriété et le droit d'héritage sont reconnus à chacun. Ces droits peuvent être limités par la loi, mais uniquement dans un but d'intérêt public. Le droit de propriété ne peut être exercé d'une manière contraire à l'intérêt de la société. »

38. Aux termes des paragraphes 1 et 7 de l'article 125 de la Constitution,

> « Tout acte ou décision de l'administration est susceptible d'un contrôle juridictionnel.
>
> (...)
>
> L'administration est tenue de réparer tout dommage résultant de ses actes et mesures. »

39. L'article 683 § 1 du Code civil turc se lit comme suit :

> « Quiconque possède une chose peut l'utiliser, en jouir et en disposer comme il le souhaite, dans les limites de la réglementation existante. »

40. Aux termes de l'article 10 de la loi n° 3194, les mairies élaborent des plans d'urbanisme qui sont révisables tous les cinq ans. Les zones affectées au service public dans le plan d'urbanisme doivent être expropriées par les administrations concernées pendant la période de cinq ans couverte par ce plan. Les crédits budgétaires nécessaires à ces expropriations sont intégrés dans le budget des administrations concernées. Les droits reconnus aux propriétaires par les autres dispositions légales demeurent en vigueur jusqu'à ce que la zone affectée au service public dans le plan d'urbanisme soit expropriée ou que les projets de service public soient réalisés.

41. L'article 13 § 1 de la loi n° 3194, qui a dans l'intervalle été abrogé par suite d'une décision de la Cour constitutionnelle, prévoyait qu'il ne pouvait être délivré de permis de construire ni de permis de rénovation dans les zones réservées à la construction d'établissements officiels, d'écoles, de routes ou d'espaces verts, notamment. Cependant, il était possible de demander le réexamen de la situation cinq ans après l'adoption du plan d'urbanisme. Un permis de construire ne pouvait être délivré selon le plan d'urbanisme modifié que si l'autorité compétente avait renoncé à la construction d'un espace ou bâtiment public sur les terrains concernés. Dans une décision du 29 décembre 1999 (Déc. E. 1999/33, K. 1999/51), la Cour constitutionnelle a jugé cette disposition contraire à la Constitution et l'a annulée. Elle a en effet considéré, au vu de l'arrêt rendu par la Cour dans l'affaire *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, série A n° 52), que la restriction qu'elle posait vidait de

sa substance le droit de propriété et ne pouvait être justifiée par des impératifs d'intérêt public.

42. L'article 12 de la loi nº 2942, intitulé « Expropriation partielle », dispose ce qui suit :

> « Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion du bien immobilier et que la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander à l'administration concernée l'emprise totale dans les trente jours suivant la notification de la décision d'expropriation, si toutefois aucune action n'a été intentée devant les tribunaux administratifs contre l'expropriation. »

43. Les passages pertinents de l'article 46 de la Constitution, tel que modifié par l'article 18 de la loi nº 4709 du 3 octobre 2001, sont ainsi libellés :

> « (...) L'indemnité d'expropriation et l'indemnité complémentaire devenue définitive seront versées en espèces et au comptant (...) Les indemnités d'expropriation demeurant impayées pour une raison quelconque seront productives d'intérêts au taux maximum applicable aux créances publiques (...) »

44. Selon la jurisprudence bien établie de la Cour de cassation, le taux prévu par l'article 46 de la Constitution n'est applicable qu'à partir de la date à laquelle la décision relative à l'indemnité d'expropriation est devenue définitive et si cette indemnité est restée impayée (voir, entre autres, les arrêts de l'Assemblée générale des Chambres civiles de la Cour de cassation du 22 juin 2005 (E. 2005/12-384, K. 2005/400) et du 12 avril 2006 (E. 2006/12-135, K. 2006/150)).

45. Les effets de l'inflation en Turquie peuvent être déterminés à partir de l'indice des prix de détail publié par l'Institut des statistiques de l'État. Selon la calculatrice d'inflation de la Banque centrale de la République de Turquie (http://www.tcmb.gov.tr/), constituée à partir de l'indice des prix de détail publié par l'Institut des statistiques de l'État (http://www.tuik.gov.tr/), les données économiques pertinentes pour la présente affaire se présentent comme suit : entre décembre 2018 (date de la saisine des tribunaux administratifs par les requérants) et janvier 2021 (date du versement des indemnités par l'administration), le taux d'inflation moyen était de 30,32 %.

GRIEFS

46. Invoquant l'article 1 du Protocole nº 1 à la Convention et l'article 6 de la Convention, les requérants allèguent que l'affectation de leur terrain, sans contrepartie, à la construction d'une route a restreint l'usage potentiel de ce terrain et porté atteinte à leur droit au respect de leurs biens. Ils se plaignent également du montant de l'indemnité fixée par les juridictions administratives qu'ils jugent insuffisante par rapport au préjudice réel subi. Les intéressés soutiennent en outre que les intérêts moratoires au taux légal assortis par les tribunaux administratifs à leur créance n'ont pas suffi à compenser la dépréciation monétaire liée aux effets de l'inflation. Ils

précisent que l'indemnité qui leur a été accordée aurait dû être assortie des intérêts prévus par l'article 46 de la Constitution.

EN DROIT

47. Les requérants soutiennent que les circonstances de la cause ont emporté violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et de l'article 6 de la Convention.

48. Le Gouvernement conteste cette thèse. Il soulève plusieurs exceptions d'irrecevabilité. Il soutient, en premier lieu, que les requérants n'ont pas la qualité de victime dès lors qu'ils ont perçu des indemnités à l'issue de la procédure menée devant les juridictions administratives. Il fait ensuite observer que les requérants connaissaient l'existence du plan local d'urbanisme de 1987 avant de faire l'acquisition du terrain en 1988. Il excipe également du non-épuisement des voies de recours internes, reprochant aux intéressés de ne pas s'être opposés au plan local d'urbanisme litigieux et de ne pas en avoir demandé l'annulation. Il plaide que les requérants, qui se plaignent du montant de l'indemnisation qui leur a été octroyée, auraient pu demander en cours d'instance une réévaluation de leur demande initiale chiffrée. Sur ce point, il fait également valoir qu'une action complémentaire est pendante devant les juridictions judiciaires. Il ajoute que les requérants ont la possibilité de demander à l'administration de faire application de l'article 12 de la loi n° 2942. Enfin, il allègue que les griefs formulés par les intéressés sont en toute hypothèse manifestement mal fondés. Il soutient à cet égard que ces derniers n'ont pas pu démontrer avoir eu à supporter une charge spéciale et exorbitante qui aurait rompu le juste équilibre devant régner entre les exigences de l'intérêt général et la sauvegarde du droit au respect des biens.

49. Les requérants ne répondent pas aux observations du Gouvernement et se contentent de rappeler les faits et de présenter leur demande de satisfaction équitable au titre de l'article 41 de la Convention.

50. Compte tenu de la similitude des requêtes, la Cour estime approprié de les examiner conjointement en une seule décision (article 42 § 1 du règlement de la Cour).

51. Eu égard à sa jurisprudence et à la nature des griefs des requérants, la Cour, maîtresse de la qualification juridique des faits de la cause (voir, par exemple, *Radomilja et autres c. Croatie* [GC], nos 37685/10 et 22768/12, §§ 114 et 126, 20 mars 2018, et *Grosam c. République tchèque* [GC], n° 19750/13, § 90, 1er juin 2023), considère qu'il convient d'examiner les griefs formulés par les requérants sous le seul angle de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, 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. »

52. La Cour estime qu'il n'est pas nécessaire qu'elle se prononce sur l'ensemble des exceptions préliminaires soulevées par le Gouvernement, les requêtes étant, en tout état de cause, irrecevables pour les raisons exposées ci-dessous.

53. Elle rappelle sa jurisprudence selon laquelle l'article 1 du Protocole n° 1, qui garantit en substance le droit de propriété, contient trois normes distinctes (voir, par exemple, *Lekić c. Slovénie* [GC], n° 36480/07, § 92, 11 décembre 2018) : la première, qui s'exprime dans la première phrase du premier alinéa et revêt un caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ; la deuxième, figurant dans la seconde phrase du même alinéa, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ; quant à la troisième, consignée dans le second alinéa, elle reconnaît aux États contractants le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général. Les deuxième et troisième normes, qui ont trait à des exemples particuliers d'atteintes au droit de propriété, doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première (voir, entre autres*, Ališić et autres c. Bosnie-Herzégovine, Croatie, Serbie, Slovénie et l'ex-République yougoslave de Macédoine* [GC], n° 60642/08, § 98, CEDH 2014, et *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 134, CEDH 2004-V).

54. La Cour rappelle également qu'il est de jurisprudence constante que la circonstance qu'un terrain soit soumis à une restriction légale à son utilisation 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 c. Turquie*, n° 19145/08, § 46, 21 juin 2011).

55. La Cour tient aussi à rappeler, une nouvelle fois, que l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention exige, avant tout et surtout, qu'une ingérence de l'autorité publique dans la jouissance du droit au respect des biens soit légale, étant entendu que la prééminence du droit, l'un des principes fondamentaux d'une société démocratique, est une notion inhérente à l'ensemble des articles de la Convention (*Ex-roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, § 79, CEDH 2000-XII).

56. En l'espèce, ni la légalité de l'ingérence ni sa finalité, qui relève d'une politique générale d'aménagement du territoire, ne soulèvent de question. À cet égard, la Cour rappelle 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, *Mellacher et*

autres c. Autriche, 19 décembre 1989, § 55, série A nº 169, *Chapman c. Royaume-Uni* [GC], nº 27238/95, § 104, CEDH 2001-I, *Elia S.r.l. c. Italie*, nº 37710/97, § 77, CEDH 2001-IX, *Saliba et autres c. Malte*, nº 20287/10, § 45, 22 novembre 2001, et *Terazzi S.r.l. c. Italie*, nº 27265/95, § 85, 17 octobre 2002). En l'absence de choix manifestement arbitraires ou déraisonnables, la Cour ne saurait substituer sa propre appréciation à celle des autorités nationales quant aux moyens les plus appropriés pour obtenir, au niveau interne, les résultats visés par cette politique (*Galtieri c. Italie* (déc.), nº 72864/01, 24 janvier 2006, et *Campanile et autres c. Italie* (déc.), nº 32635/05, § 31, 15 janvier 2013). En outre, dans le cadre de l'aménagement du territoire, la modification ou le changement de la réglementation est communément admis et pratiqué. En effet, si les titulaires de droits de créance pécuniaires peuvent, en général, se prévaloir de droits fermes et intangibles, il n'en est pas de même en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, domaines qui portent sur des droits de nature différente et qui sont par essence évolutifs (*Gorraiz Lizarraga et autres c. Espagne*, nº 62543/00, § 70, CEDH 2004-III, et *Galtieri*, décision précitée).

57. La Cour relève que, dans les circonstances de la cause, il n'y a pas eu d'emprise de la mairie sur le terrain des requérants. En d'autres termes, il n'y a pas eu de privation formelle de propriété puisque le droit de propriété des requérants est resté juridiquement intact.

58. Cependant, pour apprécier la conformité de la conduite de l'État à l'article 1 du Protocole nº 1, la Cour doit se livrer à un examen global des divers intérêts en jeu, en gardant à l'esprit que la Convention a pour but de sauvegarder des droits qui sont « concrets et effectifs ». Elle doit aller au-delà des apparences et rechercher la réalité de la situation litigieuse (*Brumărescu c. Roumanie* [GC], nº 28342/95, § 76, CEDH 1999-VII).

59. En l'espèce, la Cour constate qu'au moment de l'acquisition du bien litigieux par les requérants en 1988, une partie du terrain (124,03 m^2) était déjà réservée à la construction d'une route dans le plan local d'urbanisme de 1987. Dès lors, dans les faits, compte tenu de la surface restante (125,96 m^2), le terrain était en réalité frappé d'inconstructibilité à la date d'achat par les intéressés. Autrement dit, la restriction en cause existait lorsque les requérants ont fait l'acquisition du bien.

60. La Cour estime dès lors que les requérants savaient ou auraient dû savoir que, selon le plan local d'urbanisme en vigueur au moment de l'acquisition du terrain en question, une partie de la propriété serait utilisée par l'administration pour la construction d'une route. Ils ne pouvaient donc raisonnablement s'attendre à obtenir un permis pour l'aménager, notamment pour y construire, et, par conséquent, ils doivent être considérés comme ayant accepté un tel risque lors de l'acquisition du terrain litigieux (*Matczyński c. Pologne*, nº 32794/07, § 109, 15 décembre 2015).

61. La Cour note également que les requérants n'ont jamais manifesté leur intention de bâtir sur le terrain, et qu'ils n'ont ni sollicité de l'administration une modification du plan d'aménagement des sols ni entamé des procédures administratives visant à l'obtention d'un permis de construire en dénonçant notamment la restriction causée par les plans d'urbanisme.

62. Toujours est-il que la mairie d'Odunpazarı, qui avait décidé d'affecter la zone au service public dans le plan d'urbanisme, était tenue d'exproprier les requérants de leur bien conformément à l'article 10 de la loi nº 3194, ce qu'elle n'a pas fait faute de ressources budgétaires suffisantes.

63. Cette situation a incontestablement créé une incertitude sur le sort de la propriété des requérants et entravé la pleine jouissance par les intéressés de leur droit de propriété.

64. La Cour constate que les requérants n'ont vu leur perte compensée par aucune indemnisation de la part de l'administration, et qu'il leur a fallu attendre la décision de la Cour constitutionnelle qui, la première, a constaté que la situation dénoncée imposait un fardeau excessif aux intéressés et que, dès lors, l'ingérence litigieuse était disproportionnée (paragraphes 12 à 14 ci-dessus).

65. La Cour note que les requérants ont également saisi les juridictions administratives, arguant qu'en l'absence d'indemnisation, les limitations ayant frappé leur terrain, constitutives selon eux d'une ingérence, avaient eu des répercussions qui n'avaient pas ménagé un « juste équilibre » entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde de leurs droits fondamentaux. Leur demande d'indemnisation a été dûment examinée par les tribunaux administratifs. Après avoir entendu contradictoirement les arguments des parties, ordonné une expertise judiciaire et examiné tous les éléments pertinents, ceux-ci ont estimé que les requérants avaient subi un préjudice ouvrant droit à une indemnisation. La Cour observe que les requérants ont intégralement obtenu gain de cause. Ils avaient réclamé 75 000 TRY et les tribunaux administratifs leur ont alloué la totalité de cette somme. La deuxième réponse judiciaire qu'ils ont obtenue peut ainsi passer pour efficace et adéquate.

66. Sur ce point, la Cour tient néanmoins à souligner que le mode de calcul des juridictions administratives n'est pas conforme à la jurisprudence de la Cour (*Lallement c. France*, nº 46044/99, §§ 18-24, 11 avril 2002, *Werra Naturstein GmbH & Co KG c. Allemagne*, nº 32377/12, §§ 36-57, 19 janvier 2017, et *Osmanyan et Amiraghyan c. Arménie*, nº 71306/11, §§ 49-71, 11 octobre 2018). En effet, les juridictions administratives ont indemnisé les requérants pour la seule partie du terrain réservée à la route dans le plan local d'urbanisme. Or la partie restante n'était désormais plus utilisable dans des conditions normales, en raison de sa surface réduite, et les intéressés auraient donc dû également être indemnisés à ce titre. Cela étant, la Cour ne s'attardera pas davantage sur ce point dans la mesure où les requérants ont intenté une

action complémentaire devant les juridictions judiciaires, laquelle demeure toujours pendante (paragraphe 35 ci-dessus).

67. En ce qui concerne l'allégation de l'insuffisance des intérêts moratoires appliqués à la créance des requérants, la Cour note que, selon l'article 46 de la Constitution, les indemnités d'expropriation restant dues, quelle que soit la cause du non-paiement, sont majorées d'intérêts au taux maximum applicable aux créances publiques. Selon la jurisprudence bien établie de la Cour de cassation, le taux prévu par l'article 46 de la Constitution n'est applicable que s'il existe une indemnité d'expropriation allouée d'une manière définitive et si cette indemnité est restée impayée (paragraphe 44 ci-dessus). Or cela n'est pas le cas en l'espèce. L'indemnité allouée aux requérants par les juridictions administratives a bien été versée aux requérants par la mairie. Dans ces circonstances, les intéressés ne pouvaient prétendre à l'application en droit interne de l'article 46 de la Constitution.

68. S'agissant ensuite du grief tiré de la dépréciation de l'indemnité face à l'inflation, la Cour doit s'assurer qu'un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi a été respecté et que les requérants ne se sont pas vu imposer une charge démesurée. À cet égard, elle rappelle que toute atteinte au droit au respect des biens doit ménager un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (voir, parmi d'autres, *Sporrong et Lönnroth*, précité, § 69). Afin de déterminer si la mesure litigieuse a respecté le « juste équilibre » voulu et, notamment, si elle n'a pas fait peser sur les requérants une charge disproportionnée, il y a lieu de prendre en considération les modalités d'indemnisation prévues par la législation interne. À cet égard, la Cour rappelle que, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive (*Papachelas, c. Grèce* [GC], n° 31423/96, § 48, CEDH 1999-II).

69. En l'espèce, la Cour relève que les requérants ont saisi les tribunaux administratifs d'une demande d'indemnisation le 7 décembre 2018. Par un jugement du 14 novembre 2019, le tribunal administratif a alloué aux intéressés 75 000 TRY (soit 11 848 EUR à l'époque des faits). Par un arrêt définitif du 27 octobre 2020, la Cour administrative régionale d'Ankara a confirmé ce jugement en précisant que cette somme devait être assortie d'intérêts moratoires au taux légal. Le montant total de 92 904 TRY (soit 10 299 EUR à l'époque des faits) a été versé aux requérants par l'administration les 20 et 22 janvier 2021 (paragraphes 23, 24 et 25 ci-dessus). Selon les éléments du dossier, en dépit de ce paiement, le transfert de propriété n'a toujours pas eu lieu. L'administration n'a pas procédé à l'emprise du terrain de 124,03 m^2 réservé à la route dans le plan local d'urbanisme, et la procédure concernant cette action est pendante devant les juridictions nationales (paragraphe 36 ci-dessus).

70. La Cour note que, pendant la période considérée (entre décembre 2018 et janvier 2021), l'inflation moyenne était de 30,32 %. Or, le taux des intérêts moratoires appliqué à la créance des requérants s'élevait à 9 % par an. En tenant compte de l'inflation, à la date du paiement (paragraphe 25 ci-dessus), les requérants qui devaient percevoir 97 739 TRY (soit 10 835 EUR à l'époque des faits) ont perçu seulement 92 904 TRY (soit 10 299 EUR à l'époque des faits). La perte de valeur de la créance des requérants est donc de 4,94 %.

71. Les requérants soutiennent qu'une telle dépréciation a fait peser sur eux une charge disproportionnée et excessive. Or la Cour rappelle qu'elle a déjà examiné la question de la dépréciation de l'indemnité d'expropriation dans le cadre de plusieurs affaires concernant la Türkiye (*Yetiş et autres c. Turquie*, nº 40349/05, §§ 41-60, 6 juillet 2010, *Güleç et Armut c. Turquie* (déc.), nº 25969/09, 16 novembre 2010, et *Bucak et autres c. Turquie* (déc.), nº 44019/09, 18 janvier 2011). Dans l'arrêt *Yetiş et autres* (précité), elle a considéré qu'une perte de valeur de 14,68 % et de 43 % avait fait supporter aux intéressés une charge disproportionnée et excessive qui avait rompu le juste équilibre devant régner entre la sauvegarde du droit de propriété et les exigences de l'intérêt général. En revanche, dans les affaires *Güleç et Armut*, et *Bucak et autres* (décisions précitées), elle a admis qu'une dépréciation de l'indemnité d'expropriation allant jusqu'à 10,74 % n'avait pas imposé aux intéressés une charge disproportionnée et excessive. Pour ce faire, elle a relevé, d'une part, que le taux observé était inférieur à ceux constatés dans l'affaire *Yetiş et autres* (arrêt précité), et, d'autre part, que les requérants avaient continué à utiliser leurs biens pendant la période en question. La Cour a estimé que l'utilisation par les requérants de leurs terrains pendant la période considérée avait suffisamment compensé la dépréciation de leur indemnité, même si elle ne l'avait pas compensée intégralement.

72. Dans une autre affaire, elle a également considéré qu'une petite différence (moins de 5 %) entre le montant versé et l'indemnisation intégrale pouvait s'interpréter comme une marge d'imprécision provoquée par la méthode de calcul (*Arabacı c. Turquie* (déc.), nº 65714/01, 7 mars 2002).

73. En l'espèce, la Cour note que les requérants n'ont pas été dépossédés de leur terrain pendant la période considérée. Elle estime que, compte tenu notamment du fait que la restriction en cause existait lorsque les requérants ont fait l'acquisition du bien, la charge qui a pesé sur les requérants en raison de cette perte de valeur s'en est trouvée allégée. La Cour considère dès lors que le préjudice découlant de l'indisponibilité du terrain pendant cette période a été suffisamment compensé par le paiement de l'indemnité en question. La dépréciation dénoncée n'a pas imposé aux intéressés une charge disproportionnée et excessive. En toute hypothèse, le versement d'un montant légèrement inférieur à celui que les requérants auraient perçu si l'indemnité avait été ajustée en tenant compte de l'inflation n'a pas compromis le juste

équilibre entre la sauvegarde de l'intérêt général et celle des droits des intéressés.

74. Aussi, à la lumière des considérations qui précèdent, la Cour conclut que les requêtes sont manifestement mal fondées et qu'elles doivent être rejetées en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention.

Par ces motifs, la Cour, à l'unanimité,

Décide de joindre les requêtes ;

Déclare les requêtes irrecevables.

Fait en français puis communiqué par écrit le 16 janvier 2025.

Hasan Bakırcı Greffier	Arnfinn Bårdsen Président