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

DEUXIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 49659/18
Muazzez VAİZOĞLU et autres
contre la Turquie

La Cour européenne des droits de l'homme (deuxième section), siégeant le 22 juin 2021 en un comité composé de :

Aleš Pejchal, *président,*
Branko Lubarda,
Pauliine Koskelo, *juges,*

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

Vu la requête susmentionnée introduite le 3 octobre 2018,

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. La liste des parties requérantes figure en annexe. Les requérants ont été représentés devant la Cour par Me H.T. Ulus, avocat à Ankara. 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.

3. Le litige porte sur un terrain situé à Çankaya (Ankara). La superficie totale du terrain est de 26 564 m^2.

4. Les requérants sont propriétaires des surfaces suivantes :

– Aynur Sönmezer, Ayla Ercan, İlhan Cihanbilir, Mualla Cihanbilir, Ayhan Cihanbilir : 123 m2 (conjointement)
– Halil Pakdemir : 65 m2
– Keziban Türkgenç : 124 m2
– Muazzez Vaizoğlu : 164 m2

5. Le 9 mars 1989, le terrain fut classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé publics ».

6. Le 27 octobre 2014, les requérants saisirent le tribunal administratif d'Ankara afin que celui-ci prononçât le transfert de propriété du terrain à l'administration et fixât le montant de l'indemnité leur revenant.

7. Par un jugement du 18 novembre 2016, le tribunal administratif débouta les requérants de leur demande. Il tint le raisonnement suivant.

8. Il 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 les exigences de l'intérêt général et la sauvegarde du droit au respect des biens. Il s'appuya à cet égard sur l'arrêt rendu par la Cour européenne dans l'affaire *Hakan Arı c. Turquie* (n° 13331/07, 11 janvier 2011).

9. Il constata ensuite qu'il n'y avait pas eu de mainmise de la municipalité sur le terrain.

10. Il releva enfin que, le 14 juillet 2015, le plan d'aménagement des sols à l'échelle de 1/5000e avait été modifié, et que le bien en question était désormais classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé privés », ce qui permettait d'y construire un établissement de santé privé, de le louer ou de le vendre à des tiers.

11. Il considéra dès lors que la restriction initiale avait été levée.

12. Il conclut que, le terrain étant désormais affecté à un usage privé et non plus à un usage public, il n'était légalement plus possible d'en exproprier les requérants.

13. Les requérants interjetèrent appel.

14. Le 16 mars 2017, la cour administrative régionale d'Ankara confirma le jugement attaqué en toutes ses dispositions.

15. Les requérants saisirent la Cour constitutionnelle.

16. Le 26 avril 2018, la Cour constitutionnelle déclara leur recours irrecevable pour défaut manifeste de fondement. Cette décision leur fut notifiée le 2 mai 2018.

17. Le raisonnement de la Cour constitutionnelle était le suivant.

18. Elle observa d'abord que le terrain des requérants était désormais constructible et que la restriction initiale avait été levée par l'administration. Elle ajouta que le fait que la construction dût obligatoirement être un établissement de santé privé pouvait certes être considéré comme une restriction du droit de propriété, mais que pour autant, cette situation ne pouvait passer pour avoir fait supporter aux requérants une charge illégitime et excessive de nature à rompre le juste équilibre qui devait être ménagé entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux des intéressés. Elle s'appuya à cet égard sur l'arrêt rendu par la Cour européenne dans l'affaire *Sporrong et Lönnroth c. Suède* (23 septembre 1982, série A n° 52).

B. Le droit et la pratique internes pertinents

1. La reconnaissance du droit de propriété et la responsabilité de l'administration

19. L'article 35 de la Constitution turque dispose :

> « Chacun est titulaire des droits de propriété et d'héritage. 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. »

20. 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 propres actes et mesures. »

21. Le corollaire de ce principe est défini aux articles 11 à 13 de la loi nº 2577 sur la procédure administrative. En vertu de ces dispositions, toute victime d'un dommage résultant d'un acte de l'administration peut demander réparation à cette dernière dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte allégué. En cas de rejet de tout ou partie de la demande ou d'absence de réponse à l'issue d'un délai de soixante jours, la victime peut engager une procédure devant les juridictions administratives.

22. L'article 683 § 1 du code civil 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. »

2. Les principes relatifs au plan d'aménagement du territoire et à l'expropriation

a) Les principes directeurs et la jurisprudence

23. Les articles 5 et 6 de la loi nº 3194 définissent ainsi le plan directeur de zonage et le plan de mise en œuvre du zonage :

> « Le plan directeur de zonage est un plan complet accompagné d'un rapport explicatif détaillé, établi sur la base des cartes indiquant les statuts cadastraux. Il sert de base à l'élaboration du plan de mise en œuvre du zonage. Le plan de mise en œuvre du zonage contient le détail des éléments constitutifs des différentes zones (...) Il précise les phases de mise en œuvre du projet d'aménagement par étapes. »

24. L'article 7 de la même loi précise que les villes de plus de 10 000 habitants ont l'obligation d'établir des plans de zonage.

25. Aux termes de l'article 10, les municipalités 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.

26. L'article 13 § 1, qui a entretemps 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 cet article contraire à la Constitution et elle l'a annulé. Elle a en effet considéré, au vu de l'arrêt *Sporrong et Lönnroth* de la Cour européenne (précité), que la restriction qu'il posait vidait de sa substance le droit de propriété et ne pouvait être justifiée par des impératifs d'intérêt public.

27. Par ailleurs, après l'arrêt rendu par l'Assemblée des chambres civiles de la Cour de cassation le 15 décembre 2010 et l'arrêt (précité) rendu par la Cour européenne dans l'affaire *Hakan Arı* (précité), la législation a été modifiée et un droit de délaissement a été institué au profit des propriétaires des biens affectés à un emplacement réservé dans le plan d'urbanisme. Désormais, le propriétaire d'un bien devenu inconstructible en raison de son affectation dans le plan d'urbanisme peut, après l'écoulement d'un délai de cinq ans, exiger d'en être exproprié.

b) Le règlement de zonage et les conditions de mise en œuvre de l'expropriation

28. L'article 4 du règlement de zonage publié au Journal officiel du 3 juillet 2017 définit les zones d'établissements de santé comme des zones affectées dans le plan de zonage aux établissements de santé. Pour chaque zone affectée aux établissements de santé, il est précisé si elle relève du domaine public ou du domaine privé. Ces zones peuvent être utilisées pour la construction d'un hôpital, d'une maternité, d'un dispensaire, d'une polyclinique, d'un centre de soins dentaires ou d'un centre de physiothérapie et de rééducation. Avant la détermination des zones à affecter aux établissements de santé privés, le ministère de la Santé est consulté.

29. Les dispositions pertinentes en l'espèce de la loi n° 2942 sur l'expropriation, telles que modifiées par la loi n° 4650 du 24 avril 2001, sont ainsi libellées :

« CONDITIONS D'EXPROPRIATION

Article 3. – Les administrations peuvent procéder à l'expropriation des biens immeubles, des sources et des droits de servitude nécessaire pour la conduite des services et entreprises publics qui leur incombe en vertu des lois, à condition de payer l'indemnité (...) au comptant (...)

(...)

(Paragraphe ajouté par l'article 1 de la loi nº 4650) Les procédures d'expropriation ne peuvent pas être engagées tant que l'administration n'a pas réuni les fonds nécessaires. »

c) La jurisprudence pertinente de la Cour constitutionnelle

30. Les passages pertinents en l'espèce de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 1er mars 2018 (requête nº 2017/29144) se lisent comme suit :

« Dans la présente affaire, le terrain de la partie requérante a d'abord été classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé publics », puis en « zone d'établissements de santé privés ». Ces modifications du plan d'urbanisme constituent une ingérence dans le droit de propriété de la requérante en raison des restrictions apportées à l'usage de son terrain.

L'ingérence contestée a une base légale. Elle découle de l'article 10 de la loi nº 3194 sur l'aménagement du territoire.

En vertu de l'article 35 de la Constitution, le droit de propriété peut être restreint à des fins d'intérêt public. Cette restriction est étroitement liée au principe de l'État social, principe visé à l'article 2 de la Constitution et dans les arrêts de la Cour constitutionnelle. La notion d'intérêt public est considérée comme l'un des éléments qui doivent être pris en considération dans la définition de l'État social. À cet égard, différentes politiques économiques et sociales peuvent être mises en œuvre de temps en temps par l'administration pour faire respecter le principe de l'État social. Ainsi, il peut être nécessaire d'apporter des restrictions au droit de propriété pour mettre en œuvre ces politiques à des fins d'intérêt public (Cour constitutionnelle, annexe nº 2000/77, décision nº 2000/49 du 21 novembre 2000).

L'intérêt public, qui est un intérêt commun supérieur à l'intérêt individuel, constitue une raison qui justifie l'apport de restrictions au droit de propriété au regard de l'article 35 de la Constitution.

Le droit de propriété ne peut cependant être restreint que dans l'intérêt public (arrêt *Yunis Ağlar*, nº 2013/1239 du 21/1/1999, § 28).

Il doit exister un rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé (*Sporrong et Lönnroth c. Suède*, arrêt de la CEDH du 23 septembre 1982, § 69).

L'objectif général du plan de zonage est de former un cadre juridique dans l'intérêt public. L'article 1er de la loi nº 3194 énonce qu'il doit être mis en place conformément aux cartes d'urbanisme, à la science, aux règles d'hygiène et aux dispositions environnementales. L'aménagement du territoire doit prévoir suffisamment de zones pour les services publics, de zones constructibles privées et de zones agricoles.

Outre l'objectif d'assurer un développement urbain organisé, la loi vise à répondre aux besoins communs du public tels que l'accès à l'emploi, à des lieux de loisirs, à un hébergement, à des établissements de santé et à des lieux socio-culturels. Le but est de

faire en sorte que les citoyens vivent dans un environnement sain et organisé comportant une infrastructure suffisante pour répondre aux besoins de la société.

En l'espèce, le terrain de la requérante ayant été classé en « zone d'établissements de santé privés », il convient d'admettre que les constructions y sont devenues possibles, sous réserve du respect du nouveau plan d'urbanisme. Les restrictions initiales, applicables lorsque le terrain était classé dans le plan d'urbanisme en « zone d'établissements de santé publics », ont ainsi été levées.

À la lumière des considérations qui précèdent, il convient de reconnaître que le fait que la construction doive obligatoirement être un établissement de santé privé peut certes être considéré comme une restriction du droit de propriété, mais que pour autant, cette situation ne peut passer pour avoir fait supporter à la requérante une charge illégitime et excessive de nature à rompre le juste équilibre qui devait être maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'intéressée. »

GRIEFS

31. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et l'article 6 de la Convention, les requérants allèguent que l'affectation de leur terrain à l'édification d'un établissement de santé, sans contrepartie, a restreint l'usage qu'ils pouvaient en faire et porté atteinte à leur droit au respect de leurs biens.

EN DROIT

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

33. Le Gouvernement combat cette thèse. Il soulève plusieurs exceptions d'irrecevabilité, dont les requérants contestent la pertinence. Il estime en premier lieu que les requérants n'ont pas le statut de victime dès lors que la restriction initiale a été levée. Il soutient ensuite qu'ils n'ont pas épuisé les voies de recours internes, puisqu'ils ne se sont pas opposés au plan d'urbanisme litigieux et n'en ont pas demandé l'annulation. Il fait observer que pendant de nombreuses années, ils sont restés passifs et n'ont pas saisi l'administration concernée d'un recours gracieux ni demandé l'échange de leur bien contre un bien appartenant au Trésor public. Il estime également qu'ils auraient dû saisir les tribunaux administratifs d'un recours de plein contentieux. Enfin, il est d'avis que leurs griefs sont en toute hypothèse manifestement mal fondés. Il fait valoir à cet égard que les juridictions nationales ont considéré qu'ils n'avaient pas démontré 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.

34. Les requérants répètent leurs griefs. Ils allèguent une violation de leur droit au respect de leurs biens. Ils se plaignent de ne pas pouvoir faire un usage normal de leur bien et jouir de tous les attributs du droit de propriété, en raison de la restriction dont leur terrain est frappé depuis de longues années. Ils soutiennent que le fait que le terrain soit désormais classé en « zone d'établissements de santé privés » ne supprime pas l'atteinte selon eux disproportionnée portée à leur droit au respect de leurs biens. Ils considèrent que l'administration aurait dû les exproprier de leur terrain.

35. La Cour estime qu'il n'est pas nécessaire qu'elle se prononce sur l'ensemble des exceptions préliminaires soulevées par le Gouvernement, la requête étant de toute façon irrecevable pour les raisons exposées ci-dessous.

36. En vertu du principe *jura novit curia*, la Cour n'est pas tenue par les moyens de droit avancés par un requérant sur le terrain de la Convention et de ses Protocoles, elle peut décider de la qualification juridique à donner aux faits d'un grief en examinant celui-ci sous l'angle 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*, et *Radomilja et autres c. Croatie* [GC], nos 37685/10 et 22768/12, § 126, 20 mars 2018).

37. Maîtresse de la qualification juridique des faits, elle estime en l'espèce qu'il convient d'examiner les griefs des requérants sous le seul angle de l'article 1 du Protocole no 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. »

38. La Cour rappelle sa jurisprudence selon laquelle l'article 1 du Protocole no 1, qui garantit en substance le droit de propriété, contient trois normes distinctes (voir, par exemple, *Lekić c. Slovénie* [GC], no 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], nº 60642/08, § 98, CEDH 2014, et *Broniowski c. Pologne* [GC], nº 31443/96, § 134, CEDH 2004-V).

39. Elle rappelle également 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 nº 1 (*Hakan Arı*, précité, § 37, et *Ziya Çevik c. Turquie*, nº 19145/08, § 46, 21 juin 2011).

40. L'article 1 du Protocole nº 1 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], nº 25701/94, § 79, CEDH 2000-XII).

41. 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 nº 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*, précité).

42. La Cour relève que dans les circonstances de la cause, il n'y a jamais eu de mainmise de la municipalité sur le terrain des requérants. Autrement dit, il n'y a pas eu de privation formelle de propriété puisque le droit de propriété des requérants est resté juridiquement intact.

43. Néanmoins, 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).

44. La Cour constate que le bien en question a été d'abord classé en « zone d'établissements de santé publics » et frappé d'inconstructibilité, puis reclassé en « zone d'établissements de santé privés ». Cette seconde mesure a rendu le bien constructible, sous réserve cependant que la construction soit conforme au but visé dans le plan local d'urbanisme. Autrement dit, la restriction visant l'usage du terrain s'est trouvée atténuée.

45. La Cour note que les requérants ont saisi les tribunaux internes, soutenant que ces mesures, constitutives selon eux d'une ingérence, 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 juridictions nationales. Après avoir entendu contradictoirement les arguments des parties et examiné tous les éléments pertinents, celles-ci ont estimé, à la lumière de la jurisprudence pertinente de la Cour, que les requérants n'avaient pas subi un préjudice ouvrant droit à indemnisation. La Cour ne décèle aucun élément permettant de conclure que leurs décisions soient entachées d'arbitraire ou manifestement déraisonnables.

46. Comme les juridictions nationales l'ont effectivement souligné, la modification du plan d'aménagement des sols a eu pour effet d'atténuer la restriction initiale en question. Le bien se trouve désormais en zone classée constructible sous réserve que la construction soit un établissement de santé privé. Le terrain peut également être vendu ou loué par les requérants à toute personne souhaitant faire un tel investissement.

47. À cet égard, la Cour note qu'elle a déjà examiné un grief similaire dans l'affaire *Verga et Cannarella c. Italie* ((déc.), nº 20984/08, 15 novembre 2016 [comité]) et qu'elle l'a déclaré irrecevable (voir également dans le même sens, *Reale c. Italie* (déc.), nº 16430/13, §§ 35-37, 15 septembre 2020 [comité], et *Muammer Şahin et autres c. Turquie* (déc.), nº 14732/19, 20 avril 2021 [comité]).

48. Dans les circonstances de l'espèce, la Cour estime-t-elle, comme les juridictions du fond et la Cour constitutionnelle turque, que la restriction introduite par l'administration et dénoncée par les requérants n'a pas rompu le juste équilibre devant être ménagé entre la protection du droit de propriété des intéressés et les exigences de l'intérêt général au sens de l'article 1 du Protocole nº 1.

49. En effet, sur ce point, la Cour observe que l'objet du litige devant les tribunaux internes était le transfert de propriété du terrain à l'administration et la fixation du montant de l'indemnité revenant aux requérants. Or,

l'administration, qui avait modifié le plan d'urbanisme, n'était plus légalement tenue d'exproprier les requérants de leur bien dans la mesure où la zone litigieuse n'était plus considérée comme une zone publique réservée à l'édification d'un établissement de santé mais était devenue une zone privée réservée à l'édification d'un établissement de santé.

50. 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 le plan d'urbanisme de 1989. Autrement dit, les requérants ne se sont pas plaints de l'interdiction prolongée de construire pour la période allant de 1989 à 2014. Ce n'est qu'en 2014 qu'ils se sont manifestés. Jusqu'à cette date, ils se sont contentés d'attendre passivement que l'administration procédât à l'expropriation de leur terrain. À compter de 2015, l'administration a remédié à l'incertitude qui régnait concernant le terrain en atténuant considérablement la restriction dénoncée. Pour la Cour, il s'agit là d'une différence notable par rapport à son arrêt de principe *Hakan Arı* (précité), puisque les requérants ne se trouvent plus aujourd'hui dans une incertitude complète quant au sort de leur bien (voir les paragraphes 42 et 43 de l'arrêt en question).

51. Les requérants soutiennent cependant que le fait de convertir une zone publique réservée à l'édification d'un établissement de santé en une zone privée réservée à l'édification d'un établissement de santé ne change rien à leur situation.

52. La Cour ne partage pas cette analyse. Elle estime que l'allégation des requérants qui consiste à dire que la valeur de leur terrain a diminué et qu'ils ont notamment perdu la possibilité de le vendre ou de le louer aux conditions normales du marché reste spéculative étant donné que les intéressés ne fournissent à cet égard aucune explication convaincante étayée par des éléments concrets.

53. D'ailleurs, il n'appartient assurément pas à la Cour d'entrer dans ces considérations spéculatives. La Cour estime que, grâce à une connaissance directe de leur société et de ses besoins, les autorités nationales se trouvent en principe mieux placées que le juge international pour déterminer ce qui est « d'utilité publique ». Dans le mécanisme de protection créé par la Convention, il leur appartient par conséquent de se prononcer les premières sur l'existence d'un problème d'intérêt général justifiant des mesures applicables dans le domaine de l'exercice du droit de propriété, y compris des mesures impliquant des privations et restitutions de biens. Dès lors, elles jouissent ici d'une certaine marge d'appréciation, comme en d'autres domaines auxquels s'étendent les garanties de la Convention (*Jahn et autres c. Allemagne* [GC], n^{os} 46720/99 et 2 autres, § 91, CEDH 2005-VI).

54. De ce point de vue, la Cour estime qu'il est normal que l'administration dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, et elle respecte la manière dont celle-ci conçoit les impératifs de l'« utilité publique », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En effet, l'urbanisme moderne exige, en particulier dans les vastes zones urbaines, des réflexions et des évaluations parfois difficiles, et sa mise en œuvre demande souvent un temps considérable. De même, on ne peut guère contester que la planification et les préparatifs d'un projet d'aménagement urbain puissent changer en fonction de l'évolution des convictions et des attentes de la collectivité. Cela est illustré en l'espèce par la modification apportée au plan local d'urbanisme à Çankaya, un district de la ville d'Ankara.

55. À cet égard, il convient de garder à l'esprit que dans la recherche du juste équilibre, la Cour tient compte de la situation juridique et de fait actuelle des propriétaires. En l'espèce, les requérants demeurent toujours propriétaires du terrain litigieux. Ils ont le droit d'en disposer dans les limites inhérentes à tout projet d'urbanisme. Du reste, il ne faut pas oublier que les propriétaires des terrains situés dans les villes à forte densité sont tributaires de bien d'autres facteurs que des décisions officielles du type dont il s'agit ici. Par exemple, dans les circonstances de la présente cause, l'un des facteurs qui restreignent l'usage du bien est que les requérants ont de faibles parts par rapport à la superficie totale du terrain (paragraphes 3 et 4 ci-dessus). En tout état de cause, dès que les autorités révèlent leurs intentions quant à l'usage futur des terres et immeubles sis dans leurs zones, les propriétaires peuvent subir des effets préjudiciables comme ceux dont les requérants se plaignent en l'espèce. L'article 1 du Protocole n° 1 ne représente pas à cet égard une garantie contre toutes les activités de l'État qui peuvent influer sur la valeur marchande d'un bien. En outre, dans les circonstances de la cause, il n'a pas été démontré que le développement urbain s'était traduit par une dépréciation de la valeur du terrain litigieux depuis son acquisition par les requérants.

56. Aussi, à la lumière des considérations qui précèdent, la Cour conclut que la requête est manifestement mal fondée et qu'elle 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 15 juillet 2021.

{signature_p_2}

Hasan Bakırcı
Greffier adjoint

Aleš Pejchal
Président

ANNEXE

Nº	Prénom NOM	Année de naissance	Nationalité	Lieu de résidence
1.	Muazzez VAİZOĞLU	1936	turque	Ankara
2.	Ayhan CİHANBİLİR	1959	turque	Ankara
3.	İlhan CİHANBİLİR	1960	turque	Ankara
4.	Mualla CİHANBİLİR	1957	turque	Ankara
5.	Ayla ERCAN	1963	turque	Ankara
6.	Halil PEKDEMİR	1945	turque	Ankara
7.	Aynur SÖNMEZER	1969	turque	Ankara
8.	Keziban TÜRKGENÇ	1942	turque	Ankara