



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

ANCIENNE DEUXIÈME SECTION

**AFFAIRE FENER RUM PATRIKLİĞİ (PATRIARCAT  
ŒCUMÉNIQUE) c. TURQUIE**

*(Requête n° 14340/05)*

ARRÊT  
(fond)

STRASBOURG

8 juillet 2008

*Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.*

**En l'affaire Fener Rum Patrikliği (Patriarcat œcuménique)  
c. Turquie,**

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

Françoise Tulkens, *présidente*,

András Baka,

Ireneu Cabral Barreto,

Rıza Türmen,

Mindia Ugrekhelidze,

Antonella Mularoni,

Danutė Jočienė, *juges*,

et de Sally Dollé, *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 27 novembre 2007 et  
17 juin 2008,

Rend l'arrêt que voici, adopté à cette date :

## PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 14340/05) dirigée  
contre la République de Turquie et dont Fener Rum Patrikliği (le Patriarcat  
œcuménique) (« le requérant »), a saisi la Cour le 19 avril 2005 en vertu de  
l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des  
Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le requérant soutient que l'inscription au registre foncier d'un bien  
immobilier qui lui appartenait depuis plus d'un siècle au nom de la  
Fondation de l'orphelinat grec de Büyükada pour garçons, actuellement  
gérée par les autorités administratives turques, constitue un acte de  
confiscation arbitraire portant atteinte à ses droits garantis par les articles 1  
du Protocole n° 1 et 14 de la Convention. Il allègue en outre une violation de  
l'article 6 § 1 de la Convention.

3. Le 2 mai 2005, le président de la chambre a décidé d'accepter la  
demande du requérant de traiter en priorité la requête précitée en vertu de  
l'article 41 du règlement de la Cour.

4. Par une décision du 12 juin 2007, la chambre a déclaré la requête  
recevable.

5. Une audience s'est déroulée en public au Palais des droits de  
l'homme, à Strasbourg, le 27 novembre 2007 (article 59 § 3 du règlement).

Ont comparu :

– *pour le Gouvernement*

MM. A.M. ÖZMEN,

M.H. ÜNLER,

M<sup>mes</sup> Ö.G. ERGÜN,

V. SIRMEN,

Y. RENDA,

D. AKPAK,

O. ERCIL,

MM. B. AVCIOĞLU,

A. DEMIR,

M.A. UMAY,

M.Z. ADLI,

Y. BEYAZIT,

*co-agent,*

*conseillers ;*

– *pour le requérant*

MM. A. SAKMAR,

N.C. ALIVIZATOS,

I. KTISTAKIS,

*conseils.*

L'archevêque Démétrios d'Amérique, le métropolite Méliton de Philadelphie et le métropolite Emmanuel de France étaient également présents à l'audience au nom de la partie requérante.

La Cour a entendu en leurs déclarations MM. Sakmar, Alivizatos et Ktistakis, ainsi que M. Özmen.

EN FAIT

## I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

6. Le requérant, Fener Rum Patrikliği (le Patriarcat œcuménique), est une Église orthodoxe établie à Istanbul qui dispose d'une primauté d'honneur et d'un rôle d'initiative et de coordination dans l'ensemble du monde orthodoxe. Actuellement, il réunit et représente la minorité orthodoxe en Turquie. Il est représenté par Sa Sainteté le patriarche œcuménique Bartholoméos I<sup>er</sup>.

7. Par un contrat de vente du 6 janvier 1902, le requérant fit l'acquisition d'un bien pour la somme de 246 650 livres sterling. Ce bien consistait en un terrain d'une superficie de 23 255 m<sup>2</sup>, sis au sommet de la colline principale de l'île de Büyükada (Istanbul), sur lequel existaient un bâtiment principal

de cinq étages, initialement destiné à être utilisé comme hôtel, et un bâtiment annexe de deux étages. Selon la loi ottomane régissant à l'époque le statut des biens immobiliers, le transfert du bien au requérant fut officiellement consacré par l'édition d'un *firman* (acte de fondation) du Sultan, et inscrit au registre impérial (cahier impérial).

8. En 1903, l'usage du bien fut cédé à une fondation de la minorité orthodoxe, la « Fondation de l'orphelinat grec de Büyükada pour garçons » (« la Fondation de l'orphelinat »). Par ailleurs, dans le registre foncier, l'affectation de ce bien était mentionnée comme étant « l'orphelinat en bois des Grecs ».

9. La Fondation de l'orphelinat avait été fondée en 1853 par des Grecs orthodoxes d'Istanbul. Installée initialement dans un bâtiment situé à Yedikule (Istanbul), elle avait été obligée d'interrompre son activité à la suite d'un séisme ayant détruit ses locaux.

10. Avec l'entrée en vigueur de la loi sur les fondations du 13 juin 1935 (loi n° 2762), la personnalité morale de la Fondation de l'orphelinat fut officiellement reconnue et le bien immobilier en question fut mentionné dans sa déclaration déposée en 1936 conformément à l'article 1 (provisoire) de cette loi. En vertu de cette déclaration, la Fondation gérait « l'orphelinat grec pour garçons ».

11. En 1964, pour des raisons de sécurité, notamment devant le risque d'incendie, les autorités turques ordonnèrent l'évacuation des locaux par la Fondation de l'orphelinat. Le requérant soutient avoir repris la même année la possession et la gestion du bien immobilier.

12. En 1995, en vue de trouver des moyens financiers pour l'entretien et la rénovation des bâtiments, le requérant conclut un accord avec une société privée (*Büyükada Turizm ve Ticaret anonim şirketi*) à laquelle il accorda l'exploitation desdits locaux pour une durée de 49 ans. Cependant, cet accord ne put voir le jour en raison de l'opposition des autorités administratives.

#### **A. La procédure administrative et judiciaire concernant la Fondation de l'orphelinat**

13. Le 22 janvier 1997, invoquant l'article 1 de la loi n° 2762, la Direction générale des fondations émit un arrêté dans lequel elle qualifia la Fondation de l'orphelinat de fondation « désaffectée » (« *mazbut* ») alors que celle-ci appartenait jusqu'à cette date à la catégorie des fondations « attachées » (« *mülhak* »). L'arrêté mentionnait que, la Fondation de l'orphelinat ayant cessé d'avoir une activité caritative, son conseil d'administration avait été révoqué et sa gestion confiée à la Direction générale des fondations.

14. Le 4 avril 1997, la Fondation de l'orphelinat saisit le tribunal administratif d'Istanbul d'une demande d'annulation dudit arrêté.

15. Par un jugement du 12 mars 1998, le tribunal rejeta cette demande. Le 19 février 2001, le Conseil d'État infirma ledit jugement.

16. Par un jugement du 3 avril 2002, le tribunal rejeta la demande de la Fondation de l'orphelinat. Par un arrêt du 19 novembre 2003, le Conseil d'État confirma le jugement attaqué. Il ressort du dossier que le recours en rectification formé par la Fondation de l'orphelinat est toujours en cours.

## **B. La procédure judiciaire concernant le requérant**

17. Le 16 mars 1999, la Direction générale des fondations, agissant au nom de la Fondation de l'orphelinat, introduisit devant le tribunal de grande instance d'Adalar un recours en vue de l'annulation du titre de propriété du requérant et de la réinscription du bien sur le registre foncier au nom de la Fondation de l'orphelinat.

18. Par un jugement du 18 décembre 2002, le tribunal de grande instance accueillit la demande de la Direction générale des fondations et ordonna l'inscription du bien immobilier litigieux au nom de la Fondation de l'orphelinat, gérée depuis 1997 par la Direction. A cet égard, rappelant que la Fondation de l'orphelinat avait été qualifiée de fondation « désaffectée », il constata que ledit bien figurait dans la déclaration déposée en 1936 par celle-ci. Par ailleurs, il prit en considération que le Patriarcat n'avait entrepris aucun travail pour l'entretien du bien, qui constitue un monument historique d'une importance internationale.

19. Le 30 septembre 2003, la Cour de cassation infirma ce jugement pour vice de procédure.

20. Le 25 février 2004, s'alignant sur le raisonnement énoncé dans son jugement du 18 décembre 2002, le tribunal de grande instance annula à nouveau le titre de propriété du requérant et ordonna l'inscription du bien au nom de la Fondation de l'orphelinat. Il tint le raisonnement suivant :

« (...) L'affaire porte sur la demande [de la Direction des fondations] tendant, d'une part, à l'annulation du titre de propriété au motif que le Patriarcat grec n'a pas la capacité d'acquérir des biens immobiliers en vertu de la loi sur les fondations et des traités de Lausanne, et, d'autre part, à son transfert à la Fondation de l'orphelinat de Büyükada, désaffectée (...) »

(...) le représentant de la partie défenderesse soutient que le Patriarcat a acquis la propriété de ce bien par un acte du Sultan, lequel a été validé après par la République (...)

Les registres produits par la direction du registre foncier à la suite de la demande du tribunal et les documents issus de l'action engagée devant les tribunaux administratifs (...) démontrent que les dispositions relatives à des fondations caritatives ayant cessé leurs activités doivent être appliquées, en l'occurrence l'article 1 d) de la loi n° 2762 portant sur les fondations qualifiées de « désaffectées » (...)

Il est clair que la partie demanderesse cherche à obtenir l'annulation du titre de propriété au motif que la fondation était désaffectée (...) Par ailleurs, les immeubles se trouvant sur le bien en question sont des monuments historiques et, comme il a été établi lors de visites des lieux, ils étaient abandonnés (« *atıl vaziyette* »), et la partie défenderesse, alors qu'elle en était propriétaire, n'a entrepris aucun travaux afin de consolider l'immeuble, nonobstant le fait qu'elle le considérait comme un monument ayant une importance historique. [De même], il ressort clairement du dossier que, ni comme propriétaire ni comme fondation, la partie défenderesse n'a accompli de démarche tendant à s'acquitter de ses obligations. [Par ailleurs], le dossier ne contient aucun élément donnant à penser que la fondation poursuivait ses activités. Le fait que les donations sont faites sous forme de bourse à un nombre restreint d'étudiants ne serait pas de nature à empêcher de déclarer la fondation désaffectée. Bien que l'immeuble ait été considéré comme un orphelinat, le dossier ne contient aucun élément démontrant qu'il est actuellement utilisé pour de telles activités, et la visite des lieux n'a pas davantage fourni d'élément concernant un tel usage. Par conséquent, il peut passer pour établi que la Fondation de l'orphelinat constitue une fondation désaffectée (...)

A la lumière de ce qui précède, il convient d'ordonner la radiation de l'inscription du titre de propriété au registre foncier du fait de la désaffectation de la Fondation de l'orphelinat en vertu du code civil, des traités internationaux et de la loi sur les fondations (...)

21. Le requérant attaqua le jugement devant la Cour de cassation et demanda la tenue d'une audience.

22. Le 21 octobre 2004, la Cour de cassation confirma le jugement attaqué et rejeta la demande d'audience au motif que les frais y afférents n'avaient pas été réglés. Elle considéra que le bien litigieux, depuis la déclaration de la Fondation de l'orphelinat déposée en 1936, figurait au patrimoine de celle-ci et n'appartenait plus au requérant.

23. Par un arrêt du 7 février 2005, la Cour de cassation rejeta la demande en rectification de l'arrêt.

### **C. Documents présentés par le requérant**

24. Le requérant soumet à l'attention de la Cour deux décisions adoptées par l'administration fiscale. Dans sa première décision du 18 juillet 1944, celle-ci décida que le requérant, en tant que propriétaire du bâtiment litigieux et contribuable, devait être soumis à l'impôt, compte tenu du fait que les 135 chambres du bâtiment en question n'étaient pas utilisées par la Fondation de l'orphelinat. Cependant, comme il ressort de la décision du 18 juin 1945 rendue par l'administration chargée d'examiner les oppositions formées contre les décisions relatives à l'impôt, cette dernière considéra que le requérant ne devait pas être soumis à l'impôt, étant donné que ces locaux non occupés par la Fondation de l'orphelinat n'étaient pas utilisés pour percevoir un revenu.

25. Par ailleurs, par une lettre du 1<sup>er</sup> décembre 1959, la direction de l'aménagement de la municipalité d'Istanbul exposa que le requérant, qui

disposait (« *Patrikhanenin tahtı tasarrufunda bulunan* ») de l'immeuble de la Fondation de l'orphelinat, pouvait procéder à des travaux de restauration. Quant à la demande tendant à la construction d'un deuxième bâtiment, la municipalité souligna que le requérant devait s'adresser au ministère de l'Intérieur.

De même, par un courrier du 5 novembre 1962, la municipalité confirma le contenu de sa lettre précitée. En outre, par un courrier du 9 février 2004, la municipalité des îles informa le requérant des mesures prises contre le risque d'incendie.

26. Enfin, le 4 novembre 2004, la municipalité d'Istanbul informa de nouveau le requérant des mesures prises contre le risque d'incendie.

## II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

### A. Traité de Lausanne

27. Les dispositions du Traité de Lausanne (1923) concernant la protection des anciennes fondations assurant les services publics pour les minorités religieuses se lisent ainsi :

#### Article 37

« La Turquie s'engage à ce que les stipulations contenues dans les articles 38 à 44 soient reconnues comme lois fondamentales, à ce qu'aucune loi, aucun règlement, aucune action officielle ne soient en contradiction ou en opposition avec ces stipulations et à ce qu'aucune loi, aucun règlement ni aucune action officielle ne prévalent contre elles. »

#### Article 42 § 3

« Le gouvernement turc s'engage à accorder toute protection aux églises, synagogues, cimetières et autres établissements religieux des minorités précitées. Toutes facilités et autorisations seront données aux fondations pieuses et aux établissements religieux et charitables des mêmes minorités actuellement existant en Turquie (...) »

### B. Fener Rum Patriklığı (le Patriarcat œcuménique)

28. A l'époque ottomane, le Patriarcat, établi à Istanbul, était reconnu comme *milletbasi* (chef de la communauté), à la fois chef spirituel et responsable envers la Sublime Porte, de la communauté orthodoxe, laquelle s'intégrait aux rouages administratifs de l'Empire par l'intermédiaire de l'Église.

Actuellement, le Patriarcat réunit et représente la minorité orthodoxe en Turquie.

### C. Loi sur le cadastre

29. L'article 3 de la loi sur le cadastre dispose que les biens immobiliers des établissements étrangers religieux, scolaires et de bienfaisance dont la personnalité est reconnue par l'État turc, acquis selon un acte de fondation et une décision administrative, peuvent être enregistrés au nom de la personne morale des établissements, sous réserve d'utilisation conforme au but initial et d'autorisation administrative.

### D. Code civil

30. Le 4 octobre 1926, à la suite de la proclamation de la République de Turquie, le code civil entra en vigueur. Puis, le 8 décembre 2001, le nouveau code civil, qui succéda à l'ancien code, fut publié au *Journal officiel*.

31. La loi n° 864 sur l'application du code civil entra en vigueur le 4 octobre 1926. Son article 8 disposait :

« Il sera promulgué une loi spéciale régissant le fonctionnement des fondations établies avant l'entrée en vigueur du code civil.

Les établissements fondés après l'entrée en vigueur du code civil sont soumis aux dispositions du code civil. »

32. L'inscription d'un bien au registre foncier confère à son propriétaire toutes les prérogatives liées au droit de propriété. L'article 705 du code civil est rédigé comme suit (voir également l'article 633 de l'ancien code civil) :

« L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière. (...) »

33. L'article 932 de l'ancien code civil (voir également l'article 1024 du nouveau code civil) disposait que les inscriptions aux registres fonciers devaient être fondées sur une cause légitime. Par ailleurs, en vertu de l'article 933 de l'ancien code civil (voir également l'article 1025 du nouveau code civil), la radiation ou la modification d'une inscription au registre foncier n'était possible que dans les cas où l'inscription avait été faite sans cause légitime et où les droits du véritable propriétaire avaient été violés. La partie pertinente de l'article 1025 du nouveau code civil est libellée comme suit :

« La personne dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime peut en exiger la radiation ou la modification.

Demeurent réservés les droits acquis aux tiers de bonne foi par l'inscription, ainsi que tous dommages-intérêts. »

34. L'article 1007 du code civil dispose que l'État est responsable de tout dommage résultant de la tenue du registre foncier.

35. Dans un arrêt rendu le 10 juin 1953 (n° 1953/5), l'assemblée plénière de la Cour de cassation a reconnu la validité des *firman* adoptés par les Grands vizirs (Premiers ministres de l'époque ottomane, « *Tezkere-i Samiye* ») avant l'instauration de la République.

### E. Fondation (*vakıf*) en droit turc

36. Jusqu'en 1912, les fondations (*vakıf*) n'étaient pas reconnues en tant que personnes morales dans le système juridique de l'Empire ottoman. La loi provisoire sur le droit des personnes morales à disposer de biens immobiliers, promulguée le 16 février de l'an 1328 de l'hégire (1912), reconnut la personnalité morale aux fondations et leur accorda le droit d'acquérir des biens immobiliers. Ces institutions appartenant aux communautés chrétiennes étaient nommées *Osmanlı müessesatı hayriyesi* (institutions ottomanes de bienfaisance). A cet égard, l'une des spécificités du droit ottoman venait du fait que de nombreux services publics étaient assurés par des fondations caritatives.

37. Le 13 juin 1935 fut promulguée la loi n° 2762 sur les fondations. Elle régissait le fonctionnement des fondations créées avant l'entrée en vigueur du code civil et leur reconnaissait la personnalité morale. Le statut juridique des fondations créées postérieurement à l'entrée en vigueur du code civil était régi par les dispositions de ce dernier.

38. L'article 1 d) de la loi n° 2762 régissait le statut des fondations déclarées « désaffectées ». La partie pertinente de cette disposition était libellée comme suit :

« Parmi les fondations créées avant le 4 octobre 1926, (...) d) [celles] qui ont juridiquement et réellement cessé de mener une activité caritative (...) sont déclarées « désaffectées » et leur administration est confiée à la Direction générale des fondations. »

39. La loi n° 2762 imposait aux fondations, qui avaient été transférées de l'Empire ottoman, l'obligation d'inscrire leurs biens immobiliers au registre foncier. A cette fin, son article transitoire disposait :

« A. Les représentants (...) des fondations qui n'ont pas rendu compte à la Direction générale des fondations (...) sont obligés de lui présenter une déclaration [*beyanname*] indiquant la nature et les sources des revenus, les dépenses, la quantité et la qualité des revenus et des dépenses de l'année précédente (...) de la fondation, dans un délai de trois mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi. (...) »

40. En outre, l'article 44 de la loi n° 2762 prévoyait que les fondations pouvaient enregistrer à leur nom les biens immobiliers dont elles avaient la possession.

41. La Direction générale des fondations est un établissement public fondé en 1924. Bien qu'elle soit dotée de la personnalité juridique de droit public pour sa gestion interne, elle dépend directement du Premier ministre.

42. Dans la jurisprudence établie le 8 mai 1974, les chambres civiles réunies de la Cour de cassation décidèrent que les déclarations faites en 1936 devaient être considérées comme les actes de création des fondations précisant leur statut. En l'absence d'une clause explicite, ces fondations ne pouvaient acquérir d'autres biens immobiliers que ceux figurant sur leur déclaration. La Cour de cassation indiqua que l'acquisition par les fondations de ce type de biens immobiliers en supplément de ceux figurant dans leur statut pouvait constituer une menace pour la sécurité nationale.

43. De nombreuses modifications à la législation régissant les fondations ont été effectuées par les lois n° 4771 du 9 août 2002 et n° 4778 du 2 janvier 2003, ainsi que par le règlement du 24 janvier 2003 relatif à l'acquisition de biens immeubles par les fondations des communautés.

44. La loi n° 5737 sur les fondations a été adoptée le 20 février 2008 et publiée au *Journal officiel* le 27 février 2008. Cette loi a abrogé la loi n° 2762 sur les fondations.

#### **F. Législation concernant la protection du patrimoine culturel et naturel**

45. La loi n° 2863 du 21 juillet 1983 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel détermine les conditions dans lesquelles doivent être prises des mesures visant notamment à préserver le patrimoine architectural, lorsqu'il s'agit de biens immeubles ayant une valeur culturelle, architecturale ou historique. En particulier, en vertu de l'article 15 de ladite loi, « les biens immobiliers faisant partie du patrimoine culturel ainsi que leur domaine de protection » peuvent être expropriés.

### **EN DROIT**

#### **I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1**

46. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, le requérant allègue qu'en ordonnant d'inscrire son domaine au nom de la Fondation de l'orphelinat,

gérée par la Direction générale des fondations, les juridictions internes ont violé son droit au respect de ses biens.

Dans sa partie pertinente, l'article 1 du Protocole n° 1 est ainsi rédigé :

« 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. (...) »

## A. Thèses des parties

### 1. Le requérant

47. Le requérant soutient qu'en ordonnant d'inscrire le bien litigieux au nom de la Fondation de l'orphelinat, gérée depuis 1997 par la Direction générale des fondations, les juridictions internes ont violé son droit au respect de ses biens. Cette privation de propriété, au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1, ne poursuit pas un but d'utilité publique et est intervenue dans des conditions illégales. En outre, elle est contraire aux principes généraux du droit international.

48. Le requérant déclare non seulement avoir acquis le bien litigieux légalement en 1902 mais également l'avoir dûment enregistré dans les « cahiers impériaux » de l'époque ottomane à son nom. Il en va de même en ce qui concerne le registre foncier de la République en 1929. Il affirme avoir depuis lors exercé pleinement ses droits de propriété, aussi bien devant les autorités compétentes que pour son entretien, y compris sa protection en cas d'incendie. Se référant à un arrêt de la Cour de cassation du 10 juin 1953 (paragraphe 35 ci-dessus), il soutient par ailleurs que les *firman* du Sultan consacrant l'acquisition de propriétés sont toujours en vigueur dans l'ordre public actuel de la Turquie.

49. Le requérant se réfère également aux courriers que lui ont adressés les autorités depuis les années 1940, qui confirment sans la moindre réserve sa qualité de propriétaire unique du bien en question (paragraphe 24-26 ci-dessus).

50. Le requérant réfute également l'argument du Gouvernement selon lequel le bien en question a été acheté au nom de la Fondation de l'orphelinat. Selon lui, ce n'est qu'en 1903 que l'usage de cette propriété a été transmis à la Fondation de l'orphelinat, qui n'a jamais revendiqué un quelconque titre de propriété sur ce bien. Par ailleurs, à partir de 1964, la Fondation de l'orphelinat a continué ses activités dans d'autres lieux.

51. Le requérant fait également valoir qu'alors que la protection des biens immobiliers des minorités non musulmanes en Turquie est une obligation du droit international conventionnel qui résulte de l'article 42 § 2 du Traité de Lausanne et de la Convention, les autorités n'invoquent aucun motif d'utilité publique pour la privation de propriété. Par conséquent, cette

privation est arbitraire et ne vise qu'à restreindre les droits d'une communauté religieuse.

52. Par ailleurs, le requérant conteste la thèse du Gouvernement selon laquelle la propriété litigieuse avait été « déclarée » par la Fondation de l'orphelinat en 1936 comme faisant partie de son patrimoine immobilier et que cette même déclaration attestait d'un transfert pur et simple de la propriété à la Fondation de l'orphelinat. En effet, cette déclaration ne mentionnait pas le bien en cause de façon précise et ne saurait, en aucun cas, être tenue comme un acte ou une demande d'enregistrement de la propriété litigieuse de la part de la Fondation de l'orphelinat. Pareilles déclarations visaient simplement à ce que les fondations concernées rendent compte de leur situation financière. Par conséquent, la loi n° 2762, qui imposait à ces fondations de déposer cette déclaration, n'était pas une loi « accessible », « précise » et « prévisible ».

53. Selon le requérant, cette ingérence ne poursuit aucun but d'utilité publique. Dans des affaires ayant trait au droit de propriété des fondations non musulmanes, les juridictions turques ont invoqué des motifs de sécurité nationale. Or ce motif ne saurait être retenu dans le cas d'espèce car il est manifestement dépourvu de base raisonnable.

54. Le requérant considère que la privation de propriété dont il a été victime est manifestement disproportionnée, puisqu'elle a été effectuée sans indemnisation et ne repose sur aucune justification.

## 2. Le Gouvernement

55. Le Gouvernement considère que le bien litigieux appartenait à la Fondation de l'orphelinat et non au requérant ; il n'entre donc pas dans la notion de « biens » protégés par l'article 1 du Protocole n° 1. Cette disposition ne vaut que pour les biens actuels et l'annulation des titres de propriété du requérant ne constitue que la rectification d'une erreur d'enregistrement.

56. Le Gouvernement soutient non seulement que le régime juridique du bien litigieux doit être analysé à la lumière des dispositions du code civil mais qu'il convient aussi de prendre en considération les particularités du droit ottoman. A cet égard, il déclare qu'il s'agit d'un régime *sui generis*, comme en témoigneraient plusieurs faits. En premier lieu, en droit ottoman, les autorités religieuses représentaient les intérêts patrimoniaux des communautés religieuses. A ce titre, de nombreux biens destinés à l'usage de ces communautés étaient inscrits au nom des autorités religieuses. Cela était notamment dû au fait que les fondations caritatives ne disposaient pas de personnalité légale. C'est ainsi que, dans les registres fonciers, les titres de propriété étaient inscrits au nom des institutions religieuses qui supervisaient la gestion de ces biens. Il en va de même pour le régime du bien litigieux qui était inscrit au nom du requérant en 1902. En deuxième lieu, dans le droit des fondations de l'époque ottomane, la propriété était

reliée à la fondation caritative. La fondation avait été créée pour la gestion de cet immeuble en tant qu'orphelinat. Il en découle que l'affectation de la propriété à une fin caritative ne peut être modifiée et que la propriété en elle-même ne peut pas non plus se séparer de ces fondations. Même le Sultan ne pouvait intervenir dans ce domaine. Par conséquent, cette affectation était inscrite au registre foncier, ce qui interdisait toute autre affectation que celle prévue dans ce registre. Le transfert de ce bien, qui était relié à la fondation dénommée *Sehzade Sultan Mehmet Vakfi*, avait été effectué au nom du requérant dans l'unique but de fonder un orphelinat et cela était clairement mentionné dans le registre foncier. Le Gouvernement en conclut que le véritable propriétaire en était *ab initio* la Fondation et non le Patriarcat.

57. Cependant, à la suite de la proclamation de la république laïque, ces compétences des communautés ont été abolies. Ainsi, la déclaration de 1936, déposée par cette fondation en application des dispositions de la loi sur les fondations qui tendait à régulariser le statut des fondations appartenant aux minorités religieuses, démontre sans conteste que la mention du nom du requérant dans le registre foncier était nulle et non avenue dès le début. Par conséquent, la Fondation de l'orphelinat a clairement indiqué dans sa déclaration de 1936 que ce bien était en sa possession. Ainsi, l'annulation du titre de propriété n'était que la rectification d'une erreur.

58. Par ailleurs, le Gouvernement souligne que le requérant n'a jamais contesté ladite affectation inscrite sur le registre foncier. A ses yeux, puisqu'il s'agit d'un usage public, on ne saurait plus changer cette destination. Par conséquent, les compétences du Patriarcat sur le bien litigieux correspondent à un statut de « surveillant » ou de « dépositaire », ce qui n'équivaut nullement à la propriété.

59. Le Gouvernement explique que la Direction des fondations est chargée de surveiller les activités des fondations et que, dans ce cadre, elle a demandé à la fondation de rectifier ces registres. Pour lui, il ne s'agit ni d'une confiscation ni d'une expropriation, mais simplement de la rectification d'une erreur d'enregistrement. Il souligne également que le titre de propriété était enregistré au nom du véritable propriétaire et non au nom du Trésor public.

## **B. Appréciation de la Cour**

### *1. Sur l'existence d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1*

60. La Cour rappelle que la notion de « biens » prévue par la première partie de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui est indépendante par rapport aux qualifications formelles du droit interne (*Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, § 100, CEDH 2000-I). En fait, il

importe d'examiner si les circonstances de l'affaire, considérées dans leur ensemble, ont rendu le requérant titulaire d'un intérêt substantiel protégé par l'article 1 du Protocole n° 1 (*Ex-roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, § 60, CEDH 2000-XII). Dans cette optique, la Cour estime qu'il y a lieu de tenir compte des éléments de droit et de fait suivants.

61. Tout d'abord, la Cour ne saurait suivre le Gouvernement lorsqu'il argue que le requérant ne disposait d'aucun bien dans la mesure où selon les actes de l'époque le « véritable propriétaire » était la fondation et non le Patriarcat. Il est vrai que, dès le début, l'immeuble litigieux a été affecté à un usage déterminé, en l'occurrence un orphelinat, mais la Cour ne voit pas pourquoi pareille affectation excluait en soi que le requérant en soit propriétaire.

62. A cet égard, la Cour observe que le bien litigieux a été acquis par le requérant en 1902, qui l'a payé avec ses fonds propres. Du reste, le Gouvernement n'a produit aucun document indiquant que le requérant, en qualité de propriétaire depuis 1902, a cédé le bien litigieux ou en a fait don à la Fondation, laquelle en a effectivement joui. Même si les registres fournis par le Gouvernement attestent que ce bien était affecté à l'usage de la Fondation de l'orphelinat, ils prouvent aussi que le requérant y a toujours été mentionné comme étant son « propriétaire ». En outre, en maintes occasions, les autorités se sont directement adressées au Patriarcat en qualité de « propriétaire » du bien (paragraphe 24-26 ci-dessus).

63. Par ailleurs, il ressort du jugement du 25 février 2004 que le tribunal de grande instance a également considéré le requérant comme le propriétaire légitime du bien litigieux. Il suffit à cet égard de souligner qu'un des motifs de la radiation du titre de propriété du requérant consiste en l'absence de travaux de consolidation à entreprendre par le propriétaire (paragraphe 20 ci-dessus). La Cour estime que cette conclusion n'a pu que s'appuyer sur le principe que le requérant était le propriétaire du bien litigieux. Si celui-ci ne lui avait jamais appartenu ou si sa propriété avait été valablement transmise en 1936 de sorte que la Fondation de l'orphelinat en aurait déjà été propriétaire, ces motifs n'auraient eu aucun fondement.

64. Quant à l'argument tiré par le Gouvernement des dispositions particulières du droit ottoman qui s'appliquaient aux biens utilisés par les fondations appartenant aux minorités religieuses, la Cour constate que ces prérogatives ont été abolies à la suite de la proclamation de la République. L'entrée en vigueur du code civil et de la loi sur les fondations respectivement les 4 octobre 1926 et 13 juin 1935 ont profondément modifié le régime juridique de ces fondations. A cet égard, la Cour accorde de l'importance au fait qu'à la suite de l'adoption des lois précitées les autorités publiques n'ont jamais contesté la qualité de propriétaire du requérant et que la Fondation de l'orphelinat n'a pas davantage revendiqué un quelconque titre de propriété.

65. Eu égard à ce qui précède, même si elle concède que le bien en question jouissait d'un régime spécial, la Cour ne saurait conclure qu'il revêtait un caractère quasi public, avec cette conséquence qu'il n'aurait jamais appartenu au requérant. Elle estime dès lors que le bien en cause appartenait au requérant ; partant, il constituait un « bien » aux fins de l'article 1 du Protocole n° 1, qui trouve dès lors à s'appliquer en l'espèce.

## 2. Sur l'observation de l'article 1 du Protocole n° 1

### a) Sur l'existence d'une ingérence dans le droit de propriété

66. Ayant admis que le bien litigieux appartenait au requérant, la Cour estime que l'annulation de son titre de propriété constitue une ingérence dans le droit de l'intéressé au respect de ses biens. A cet égard, elle rappelle que, la Convention visant à protéger des droits « concrets et effectifs », il importe de rechercher si la situation en question équivalait à une expropriation de fait (*Sporrong et Lönnroth c. Suède*, arrêt du 23 septembre 1982, série A n° 52, pp. 24-25, § 63).

67. Le Gouvernement affirme qu'il ne s'agit pas d'une expropriation ni *de facto* ni *de jure* mais simplement de la rectification d'une erreur d'enregistrement. Il souligne notamment que le titre de propriété était enregistré au nom du véritable propriétaire et non du Trésor public, et ce afin de préserver la destination initiale du bien en question.

68. La Cour s'estime cependant tenue de regarder au-delà des apparences et d'analyser les réalités de la situation litigieuse. A cet égard, elle note que les juridictions internes, qui ont annulé le titre de propriété du requérant, ont décidé de transférer la propriété du bien litigieux à la Fondation de l'orphelinat, qui était qualifiée par la Direction des fondations de fondation « désaffectée » ayant cessé ses activités caritatives. Par conséquent, il ne fait pas de doute que le bien en question n'appartient plus au requérant et qu'il sera géré par ladite Direction, un établissement public placé sous la tutelle du Premier ministre (paragraphe 41 ci-dessus).

69. Dès lors, le droit du requérant au respect de son bien a subi une ingérence qui s'analyse en une privation de propriété au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

### b) Sur le respect du principe de légalité

70. L'article 1 du Protocole n° 1 exige, avant tout et surtout, qu'une ingérence de l'autorité publique dans la jouissance du droit au respect des biens soit légale. La prééminence du droit, l'un des principes fondamentaux d'une société démocratique, est inhérente à l'ensemble des articles de la Convention (*Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 58, CEDH 1999-II). Le principe de légalité présuppose l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles (*Hentrich c. France*, arrêt

du 22 septembre 1994, série A n° 296-A, pp. 19-20, § 42 ; *Lithgow et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 8 juillet 1986, série A n° 102, p. 47, § 110 ; *La Rosa et Alba c. Italie (n° 1)*, n° 58119/00, § 76, 11 octobre 2005).

71. Le Gouvernement affirme tout d'abord qu'en vertu des articles 1024 et 1025 du code civil, les registres fonciers peuvent être rectifiés par une décision de justice si l'inscription a été faite sans cause légitime et les droits du véritable propriétaire ont été violés. Il argue que les juridictions internes ont décidé de rectifier les registres fonciers en s'appuyant sur le fait que la Fondation de l'orphelinat avait mentionné la propriété du bien en question dans sa déclaration de 1936.

72. Le requérant soutient que cette confiscation n'avait aucune base légale.

73. La Cour remarque tout d'abord que, dans son jugement du 25 février 2004, le tribunal de grande instance s'est borné à citer « [le] code civil, [les] traités internationaux et (...) la loi sur les fondations » pour justifier l'annulation du titre de propriété du requérant, sans toutefois spécifier ni les articles ni les traités internationaux pertinents (paragraphe 20 ci-dessus).

74. Bien que la motivation donnée par le tribunal de première instance pour justifier l'ingérence en question soit assez vague et sujette à des analyses divergentes, la Cour observe que, dans son arrêt du 21 octobre 2004, la Cour de cassation s'est référée explicitement à la déclaration déposée par la Fondation de l'orphelinat en 1936 et aux conséquences de cette déclaration. Par conséquent, compte tenu de ce raisonnement, la Cour partira du principe que l'annulation du titre de propriété du requérant était fondée sur lesdites dispositions, en l'occurrence la loi n° 2762 (paragraphe 22 ci-dessus).

75. Reste à savoir si la norme juridique en question remplissait également les exigences d'accessibilité et de prévisibilité. Eu égard à la conclusion à laquelle elle parvient sous l'angle de la proportionnalité de l'ingérence, la Cour juge inutile de trancher cette question (paragraphe 90 ci-dessous ; voir dans le même sens, par exemple, *Çetin et autres c. Turquie*, n°s 40153/98 et 40160/98, § 44, CEDH 2003-III).

**c) « Pour cause d'utilité publique »**

76. La Cour doit maintenant rechercher si cette privation de propriété poursuivait un but légitime, à savoir s'il existait une « cause d'utilité publique » au sens de la seconde règle énoncée par l'article 1 du Protocole n° 1.

77. Le Gouvernement soutient que l'annulation du titre de propriété du requérant était motivée par la nécessité de protéger l'affectation initiale du bien litigieux. Cette décision visait donc un but légitime.

78. Faisant valoir que l'affectation énoncée par le Gouvernement n'a plus de sens, le requérant soutient que la mainmise sur sa propriété ne relevait d'aucun but légitime. En effet, très peu d'orphelins grecs sont

encore hébergés à Istanbul dans d'autres locaux plus appropriés. L'intéressé estime d'ailleurs que le Gouvernement n'explique pas en quoi la dépossession du propriétaire de son bien sert l'ordre public puisque le but de la fondation a disparu.

79. La Cour rappelle avoir toujours considéré que la notion d'« utilité publique » est ample par nature. En particulier, la décision d'adopter des lois portant privation de propriété implique d'ordinaire l'examen de questions politiques, économiques et sociales. Estimant normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, la Cour respecte la manière dont il conçoit les impératifs de l'« utilité publique », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (*James et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 21 février 1986, série A n° 98, p. 32, § 46 ; *Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique*, arrêt du 20 novembre 1995, série A n° 332, pp. 22-23, § 3 ; *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 149, CEDH 2004-V).

80. La Cour observe tout d'abord que l'un des motifs énoncés par le tribunal de grande instance d'Adalar pour justifier l'ingérence litigieuse consistait en l'absence de mesures prises par son propriétaire afin de consolider l'immeuble en question, qui a une importance historique. Toutefois, en l'espèce, il semble qu'un tel but ne soit pas pertinent puisque ni les tribunaux internes ni le Gouvernement ne se sont prévalus de la législation pertinente (paragraphe 45 ci-dessus) qui détermine les conditions dans lesquelles doivent être prises des mesures visant notamment à préserver le patrimoine architectural, lorsqu'il s'agit de biens immeubles ayant une valeur culturelle, architecturale ou historique, comme c'est le cas en l'occurrence (voir, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, précité, § 112 ; *SCEA Ferme de Fresnoy c. France* (déc.), n° 61093/00, CEDH 2005-... ; en dernier lieu, *Debelianovi c. Bulgarie*, n° 61951/00, § 54, 29 mars 2007).

81. La Cour ne doute cependant pas que l'État turc ait eu à résoudre une question juridique relative au statut des fondations et aux biens appartenant à celles-ci. En effet, elle rappelle avoir déjà dit que les États contractants doivent jouir d'une ample marge d'appréciation en matière de réglementation du régime d'acquisition de biens immobiliers et fonciers par des personnes morales telles que les fondations. Ainsi, ils peuvent mettre en œuvre les mesures nécessaires, conformément à l'intérêt général, afin de veiller à ce que celles-ci puissent réaliser des buts et des objectifs déclarés et protéger l'ordre public et les intérêts de ses membres (*Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi c. Turquie*, n° 34478/97, § 52, CEDH 2007-...).

82. Par conséquent, même si le fait que l'action tendant à l'annulation du titre de propriété a été engagée en 1997, soit plus de soixante et un ans après le dépôt de la déclaration de 1936, peut susciter quelques interrogations quant aux motifs qui ont inspiré la mesure litigieuse, cette circonstance à elle seule ne saurait suffire à priver de légitimité l'objectif général de la loi

sur les fondations, à savoir servir une « cause d'utilité publique » (voir, dans le même sens, *mutatis mutandis*, *Ex-roi de Grèce et autres*, précité, § 88).

#### d) Proportionnalité de l'ingérence

83. Une mesure d'ingérence dans le 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, p. 26, § 69). Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier, donc aussi dans la seconde phrase, qui doit se lire à la lumière du principe consacré par la première. En particulier, il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété (*Pressos Compania Naviera S.A. et autres*, précité, p. 23, § 38).

84. En l'espèce, le requérant a été privé de son bien sans obtenir la moindre contrepartie. Selon la jurisprudence établie de la Cour, si une ingérence satisfait à la condition de légalité et n'est pas arbitraire, l'absence d'indemnisation ne rend pas *eo ipso* et toujours illégitime la mainmise de l'État sur les biens des requérants (voir *Jahn et autres c. Allemagne* [GC], nos 46720/99, 72203/01 et 72552/01, § 95, CEDH 2005-VI). La Cour rappelle avoir conclu ci-dessus que le droit du requérant au respect de son bien a subi une ingérence qui s'analyse en une privation de propriété au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1. Dès lors, il reste à rechercher si le requérant, privé de son bien, a eu à supporter une charge disproportionnée et excessive. A ce sujet, la Cour a déjà dit que, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive, et qu'un manque total d'indemnisation ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans des circonstances exceptionnelles (*ibidem*, § 94).

85. Le Gouvernement affirme que, puisque l'annulation du titre de propriété ne constitue que la rectification d'une erreur d'enregistrement, il est tout à fait légitime qu'aucune contrepartie ne soit octroyée au requérant.

86. Le requérant argue que la mainmise sur son bien sans que soient prévues les modalités d'indemnisation était totalement disproportionnée. L'affectation à un usage déterminé d'un bien acquis légalement par une personne ne déprécie pas celui-ci de sorte qu'on puisse l'en déposséder sans verser d'indemnisation. L'exigence de proportionnalité commande que le propriétaire soit justement indemnisé pour la perte du bien, quelle que soit la manière dont il a acquis le bien dont il est dépossédé.

87. La Cour ne saurait en l'espèce suivre l'argumentation du Gouvernement qui, pour justifier la privation de propriété du requérant sans indemnisation, soutient que dans la réalité le bien en question appartenait à la Fondation de l'orphelinat et que le droit du requérant correspondait donc

à un statut de « surveillant » ou de « dépositaire ». En effet, comme la Cour l'a déjà indiqué plus haut, il n'est pas contesté que le bien en question a été acquis par le requérant avec ses fonds propres. Même si, tout de suite après son acquisition, ce bien a été affecté à un usage déterminé, le requérant a toujours été considéré comme propriétaire. En outre, comme l'indiquent les décisions adoptées par l'administration chargée de l'impôt les 18 juillet 1944 et 18 juin 1945 (paragraphe 24 ci-dessus), cet usage ne concernait qu'une partie de ce bien.

88. Par ailleurs, il ressort du dossier dont dispose la Cour que, ni après son acquisition en 1902 ni après le dépôt de la déclaration en 1936, le titre de propriété du requérant n'a été mis en cause par les tribunaux ou les autorités administratives, et ce jusqu'en 1997, date à laquelle l'action en annulation a été engagée. Il en va de même en ce qui concerne la période qui se situe entre 1964, date à laquelle l'immeuble a été évacué pour des raisons de sécurité, et 1997. En effet, après 1964, l'affectation en question a pratiquement cessé d'exister.

89. Qui plus est, depuis qu'elle a obtenu l'usage du bien litigieux en 1903, la Fondation de l'orphelinat n'a jamais prétendu être propriétaire de celui-ci, que ce soit lors du dépôt de sa déclaration en 1936 ou plus tard, jusqu'à ce qu'elle soit considérée comme « désaffectée » par la Direction générale des fondations en 1995. Ce n'est qu'à cette dernière date que ladite Direction, agissant au nom de cette Fondation, a réclamé le titre de propriété en s'appuyant sur la déclaration de 1936. Il importe à cet égard de souligner qu'aux termes de cette déclaration (paragraphe 10 ci-dessus), la Fondation a déclaré gérer « l'orphelinat grec pour les garçons » sans qu'aucune référence à une quelconque qualité de « propriétaire » ne soit mentionnée. De même, la législation pertinente imposait aux fondations l'obligation de déposer une déclaration dans laquelle elles devaient indiquer « la nature et les sources des revenus, les dépenses, la quantité et la qualité des revenus et des dépenses ». Aux yeux de la Cour, contrairement à ce que dit l'arrêt de la Cour de cassation (paragraphe 22 ci-dessus), on peut difficilement conclure que ces deux textes attestaient *ipso facto* d'un transfert de propriété en faveur de la Fondation de l'orphelinat, laquelle était essentiellement chargée de la gestion de ce bien pour le but indiqué dans cette déclaration.

90. Au sujet des déclarations de 1936, la Cour rappelle avoir déjà conclu que l'application de la jurisprudence de 1974, en vertu de laquelle les déclarations déposées en 1936 par les fondations appartenant aux minorités religieuses tenaient lieu d'« actes de fondation » de ces établissements, ne répondait pas aux exigences de « prévisibilité » (*Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi*, précité, § 57). Or, il semble que la conclusion selon laquelle la Fondation de l'orphelinat a acquis le bien en cause en le mentionnant dans sa déclaration de 1936 était également fondée sur ladite jurisprudence (notamment paragraphes 20 et 22 ci-dessus).

91. Par conséquent, même en considérant que le bien en question a été destiné à un usage déterminé pendant de longues années, rien ne donne à penser que cette affectation devait aboutir à vider de son contenu le droit de propriété. Même si le fait que le Gouvernement défendeur a voulu préserver la destination initiale du bien en question ne pose pas problème en soi, la Cour estime que les autorités turques ne pouvaient procéder à une telle privation de propriété sans prévoir une indemnisation adéquate pour le requérant. Or force est de constater qu'en l'espèce, celui-ci n'a pas reçu la moindre indemnisation.

92. Dans ces conditions, à supposer même que l'on ait pu démontrer que la privation de propriété était prévue par la loi et servait une cause d'utilité publique, la Cour estime que le juste équilibre à ménager entre la protection de la propriété et les exigences de l'intérêt général a été rompu et que le requérant a supporté une charge spéciale et exorbitante. Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

## II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DES ARTICLES 6 ET 14 DE LA CONVENTION, CE DERNIER COMBINÉ AVEC L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

93. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant allègue qu'il n'a pas bénéficié d'un procès équitable devant les juridictions internes dans la mesure où celles-ci auraient commis des erreurs de droit interne. Il soutient en outre que l'arrêt de la Cour de cassation n'était pas suffisamment motivé. Il se plaint également d'une atteinte à son droit de se défendre pour autant que sa demande d'audience devant la Cour de cassation a été rejetée.

94. Par ailleurs, selon le requérant, l'inscription au registre foncier du bien immobilier au nom de la Fondation de l'orphelinat, actuellement gérée par les autorités administratives turques, constitue un acte de confiscation arbitraire portant atteinte à ses droits garantis par l'article 14 de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1.

95. Le Gouvernement conteste ces thèses.

96. La Cour relève que ces griefs sont liés à celui examiné ci-dessus et doivent donc aussi être déclarés recevables.

97. Toutefois, eu égard au constat relatif à l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 92 ci-dessus), la Cour estime qu'il n'y a pas lieu d'examiner ces griefs séparément.

### III. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

98. Aux termes de l'article 41 de la Convention,

« Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. »

99. A titre principal, le requérant souligne que la manière la plus adéquate pour le Gouvernement de réparer le préjudice causé serait de lui restituer l'ensemble du bien litigieux. Pour le cas où le Gouvernement ne pourrait le restituer, le requérant se dit prêt à envisager un dédommagement et réclame une somme équivalant à la valeur marchande du bien. Si cela n'est pas possible, il demande une juste contrepartie, qu'il chiffre à 80 000 000 euros (EUR).

100. Le requérant réclame également 10 000 EUR pour préjudice moral. Il sollicite par ailleurs 50 000 EUR pour tous les frais et dépens afférents aux procédures menées devant les juridictions nationales et les organes de la Convention.

101. Le Gouvernement s'élève contre ces prétentions qu'il estime déraisonnables. Quant aux frais et dépens, il considère que le montant demandé est exorbitant et ne s'appuie pas sur des pièces justificatives suffisantes. Il déclare par ailleurs que le recours en rectification concernant le fait que la Fondation de l'orphelinat a été qualifiée de « désaffectée » est toujours pendant devant les juridictions internes (paragraphe 16 ci-dessus) et que l'issue de cette procédure peut être déterminante pour la présente affaire.

102. Dans les circonstances de la cause, la Cour estime que la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état, de sorte qu'il convient de la réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'État défendeur et le requérant (article 75 §§ 1 et 4 du règlement).

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
2. *Dit* qu'il n'est pas nécessaire d'examiner séparément les griefs tirés des articles 6 et 14 de la Convention, ce dernier combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit* que la question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état;  
en conséquence,

- a) la *réserve* en entier ;
- b) *invite* le Gouvernement et le requérant à lui adresser par écrit, dans le délai de 6 mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, leurs observations sur cette question et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;
- c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* à la présidente de la chambre le soin de la fixer au besoin.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 8 juillet 2008 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Sally Dollé  
Greffière

Françoise Tulkens  
Présidente

Au présent arrêt se trouve joint, conformément aux articles 45 § 2 de la Convention et 74 § 2 du règlement, l'exposé de l'opinion concordante commune des juges Baka, Ugrekhelidze et Mularoni.

F.T.  
S.D.

## OPINION CONCORDANTE COMMUNE DES JUGES BAKA, UGREKHELIDZE ET MULARONI

A l'instar de la majorité, nous estimons qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 en l'espèce. Cependant, nous arrivons à cette conclusion en considérant que l'ingérence litigieuse n'est pas compatible avec le principe de légalité. Il n'y a pas donc lieu de rechercher si cette privation de propriété poursuivait un but légitime, à savoir s'il existait une « cause d'utilité publique » au sens de la seconde règle énoncée par l'article 1 du Protocole n° 1.

En effet, dans son jugement du 25 février 2004, le tribunal de grande instance s'est borné à citer « [le] code civil, [les] traités internationaux et (...) la loi sur les fondations » pour justifier l'annulation du titre de propriété du requérant, sans toutefois spécifier ni les articles ni les traités internationaux pertinents. A nos yeux, la Cour n'est pas en mesure de rechercher par elle-même quels articles des textes mentionnés par les juridictions internes étaient applicables en l'espèce. Bien que la formule employée ci-dessus soit, à tout le moins, assez vague et sujette à des analyses discordantes, la Convention l'appelle cependant à déterminer si, aux fins de l'article 1 du Protocole n° 1, la « loi » litigieuse énonce avec une netteté suffisante les éléments essentiels des compétences des autorités en la matière.

A cet égard, nous estimons que, dans son jugement du 25 février 2004, le tribunal de grande instance n'a pas expliqué de manière convaincante pourquoi il a décidé d'annuler le titre de propriété du requérant. On peut admettre que le tribunal ait considéré de bonne foi qu'une erreur d'inscription justifiait l'annulation d'un titre de propriété, mais cette appréciation ne se trouve pas objectivement fondée, et ce pour les raisons suivantes.

D'abord, tant sous le régime ottoman qu'après la proclamation de la République, le requérant a toujours été considéré comme dépositaire d'un titre de propriété, fût-ce d'un bien affecté à un usage déterminé.

Ensuite, comme il a été souligné dans l'arrêt, ni après son acquisition en 1902 ni après le dépôt de la déclaration en 1936, le titre de propriété du requérant n'a été mis en cause par les tribunaux ou les autorités administratives, et ce jusqu'en 1997, date à laquelle l'action en annulation a été engagée. Il en va de même en ce qui concerne la période qui se situe entre 1964, date à laquelle l'immeuble a été évacué pour des raisons de sécurité, et 1997. En effet, après 1964, l'affectation en question a pratiquement cessé d'exister.

Qui plus est, depuis sa création en 1903, la Fondation de l'orphelinat n'a jamais prétendu être propriétaire du bien litigieux, que ce soit lors du dépôt de sa déclaration en 1936 ou plus tard, jusqu'à ce qu'elle soit considérée comme « désaffectée » par la Direction des fondations en 1995. Ce n'est

qu'à cette dernière date que ladite Direction, agissant au nom de la Fondation de l'orphelinat, a réclamé le titre de propriété en s'appuyant sur la déclaration de 1936.

Au sujet des déclarations de 1936, nous rappelons par ailleurs que, dans son arrêt *Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi c. Turquie* (n° 34478/97, § 57, CEDH 2007-...), la Cour a déjà conclu que l'application de la jurisprudence de 1974, en vertu de laquelle les déclarations déposées en 1936 par les fondations appartenant aux minorités religieuses tenaient lieu d'« actes de fondation » de ces établissements, ne répondait pas aux exigences de « prévisibilité ». Or, il semble que la conclusion selon laquelle la Fondation de l'orphelinat a acquis le bien en cause en le mentionnant dans sa déclaration de 1936 était également fondée sur ladite jurisprudence (voir notamment les paragraphes 20 et 22 de l'arrêt).

Nous considérons en outre qu'il ressort du libellé de la déclaration déposée par la Fondation de l'orphelinat en 1936 (paragraphe 10 de l'arrêt) que cette dernière s'est contentée de gérer « l'orphelinat grec pour les garçons » et n'a pas usé de la possibilité de demander l'enregistrement du bien litigieux à son nom, conformément à l'article 44 de la loi sur les fondations (paragraphe 40 de l'arrêt). De surcroît, la législation pertinente imposait aux fondations l'obligation de déposer une déclaration dans laquelle elles devaient indiquer « la nature et les sources des revenus, les dépenses, la quantité et la qualité des revenus et des dépenses ». A nos yeux, contrairement à ce que dit l'arrêt de la Cour de cassation, il est difficile de conclure que ces deux textes attestaient *ipso facto* d'un transfert de la propriété à la Fondation de l'orphelinat, laquelle était essentiellement chargée de la gestion de ce bien pour le but indiqué dans cette déclaration.

Par conséquent, même en considérant que le bien en question jouissait d'un régime spécial, nous sommes d'avis qu'un droit et une pratique administrative constants avaient créé, au fil des années, une sécurité juridique quant à la qualité de propriétaire du requérant sur le bien litigieux, qualité à laquelle celui-ci pouvait légitimement se fier.

A la lumière de ce qui précède, nous estimons que l'ingérence litigieuse ne saurait passer avant tout pour compatible avec le principe de légalité.