



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

ANCIENNE DEUXIÈME SECTION

**AFFAIRE FENER RUM ERKEK LİSESİ VAKFI c. TURQUIE**

*(Requête n° 34478/97)*

ARRÊT

STRASBOURG

9 janvier 2007

**DÉFINITIF**

*09/04/2007*

*Cette version a été rectifiée conformément à l'article 81  
du règlement de la Cour le 22 mai 2007.*

**En l'affaire Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi c. Turquie,**

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

MM. J.-P. COSTA, *président*,

A.B. BAKA,

I. CABRAL BARRETO,

R. TÜRMEŒ,

V. BUTKEVYCH,

M<sup>me</sup> D. JOČIENĚ,

M. D. POPOVIĆ, *juges*,

et de M. S. NAISMITH, *greffier adjoint de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 20 septembre 2005 et le  
5 décembre 2006,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 34478/97) dirigée  
contre la République de Turquie et dont une fondation de droit turc, *Fener  
Rum Erkek Lisesi Vakfi* (« la requérante »), avait saisi la Commission  
européenne des droits de l'homme (« la Commission ») le 25 novembre  
1996 en vertu de l'ancien article 25 de la Convention de sauvegarde des  
droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. La requérante est représentée par M<sup>e</sup> G. Alkan, avocate à Istanbul.

3. Dans sa requête, elle alléguait en particulier que la législation sur les  
fondations et son interprétation par les tribunaux nationaux avaient porté  
atteinte à son droit au respect de ses biens, au sens de l'article 1 du Protocole  
n° 1. Elle s'estimait aussi victime d'une discrimination contraire à l'article 14  
de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1.

4. La requête a été transmise à la Cour le 1<sup>er</sup> novembre 1998, date  
d'entrée en vigueur du Protocole n° 11 à la Convention (article 5 § 2 dudit  
Protocole).

5. Elle a été attribuée à la troisième section de la Cour (article 52 § 1 du  
règlement). Au sein de celle-ci, la chambre chargée d'examiner l'affaire  
(article 27 § 1 de la Convention) a été constituée conformément à l'article 26  
§ 1 du règlement.

6. Par une décision du 8 juillet 2004, la Cour a déclaré la requête  
recevable.

7. Tant la requérante que le Gouvernement ont déposé des observations  
écrites sur le fond de l'affaire (article 59 § 1 du règlement).

8. Le 1<sup>er</sup> novembre 2004, la Cour a modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête est ainsi échue à la deuxième section telle que remaniée (article 52 § 1).

9. Une audience s'est déroulée en public au Palais des droits de l'homme, à Strasbourg, le 20 septembre 2005 (article 59 § 3 du règlement).

Ont comparu :

– *pour le Gouvernement*

M.	A.M. ÖZMEN,	coagent,
M.	B. YILDIZ,	
M <sup>me</sup>	V. SIRMEN,	
M <sup>me</sup>	İ. YAŞAR,	
M <sup>me</sup>	N. ÇETIN,	
M <sup>me</sup>	O. ERCIL,	
M.	Z.B. AVCIOĞLU,	
M <sup>me</sup>	Ö. GAZIALEM,	<i>conseillers ;</i>

– *pour la requérante*

M <sup>e</sup>	G. ALKAN,	
M <sup>e</sup>	M.A. HATEMI,	<i>conseils,</i>
M.	P. FILIPOS, président du conseil d'administration de la requérante,	
M.	T. ANGELIDIS, membre constituant,	<i>conseillers.</i>

La Cour a entendu en leurs déclarations M<sup>e</sup> Alkan et M. Özmen.

10. Le 1<sup>er</sup> avril 2006, la Cour a de nouveau modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête a cependant continué à être examinée par la chambre de l'ancienne deuxième section telle qu'elle existait avant cette date.

## EN FAIT

### I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

11. La requérante est une fondation de droit turc qui a pour tâche d'assurer l'instruction dans le lycée grec de Fener, à Istanbul. Son statut est conforme aux dispositions du Traité de Lausanne relatives à la protection des anciennes fondations qui effectuent des services publics pour les minorités religieuses. Elle est l'une des fondations créées sous l'Empire

ottoman. Après la proclamation de la République, son statut fut régi par la loi n° 2762 du 13 juin 1935, en vertu de laquelle elle acquit la personnalité morale. En 1936, conformément à l'article 44 de cette loi, elle présenta une déclaration spécifiant ses buts et détaillant ses biens immobiliers.

#### **A. Acquisition de biens immobiliers**

12. Le 10 octobre 1952, la requérante acquit, par donation, la propriété d'une partie d'un immeuble sis à Istanbul. Cette acquisition était fondée sur une attestation délivrée par le préfet d'Istanbul le 3 octobre 1952. La partie pertinente de cette attestation est libellée comme suit :

« Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi est une personne morale habilitée à acquérir des biens immobiliers en vertu de la loi sur les fondations. Elle est gérée par un conseil d'administration composé de (...) Le présent document est délivré à la suite de la demande introduite par le registre des titres immobiliers de Beyoğlu le 3 octobre 1952, aux fins de son utilisation dans le cadre de la transaction concernant l'immeuble sis à (...), en vertu de l'article 2 de la loi sur le registre foncier [loi n° 2644 sur le registre foncier du 29 décembre 1934, voir le paragraphe 27 ci-dessous]. »

13. Le bien immobilier en question fut alors inscrit au registre foncier au nom de la requérante, qui s'acquitta par la suite des taxes et impôts immobiliers y afférents.

14. Par ailleurs, le 16 décembre 1958, la requérante acquit, à titre onéreux, la copropriété d'une autre partie du même immeuble. Le 15 novembre 1958, le préfet d'Istanbul avait délivré l'attestation requise par l'article 2 de la loi sur le registre foncier, qui précisait toujours que « *Fener Rum Erkek Lisesi Vakfi* [était] une personne morale habilitée à acquérir des biens immobiliers en vertu de la loi sur les fondations ». Le titre de propriété de la requérante fut inscrit au registre foncier, et l'intéressée acquitta par la suite les taxes et impôts immobiliers afférents au bien en question.

#### **B. Annulation des titres de propriété**

15. Le 15 juillet 1992, le Trésor public introduisit devant le tribunal de grande instance de Beyoğlu (Istanbul) un recours tendant à l'annulation des titres de propriété relatifs aux biens immobiliers susmentionnés et à l'inscription de ceux-ci au nom de leurs anciens propriétaires par application de la jurisprudence établie par les chambres civiles réunies de la Cour de cassation le 8 mai 1974 (paragraphe 28 ci-dessous), en vertu de laquelle, faute d'une mention expresse à cet effet dans sa déclaration de 1936, laquelle devait être considérée comme son acte de fondation (*vakifname*) valant statuts, la requérante ne disposait pas de la capacité d'acquérir des biens immobiliers et ne pouvait donc conserver les titres de propriété en question.

16. Le 19 décembre 1994, un expert géomètre qui avait été désigné par le tribunal de grande instance déposa son rapport sur l'affaire. Se référant à ladite jurisprudence de la Cour de cassation, il y faisait observer que les fondations appartenant aux minorités religieuses telles que définies par le Traité de Lausanne qui ne s'étaient pas réservé dans leurs statuts la capacité d'acquérir des biens immobiliers ne pouvaient ni acheter des immeubles ni en accepter en tant que donataires. Par conséquent, le patrimoine immobilier de ces fondations était limité aux biens immobiliers indiqués dans leurs statuts devenus définitifs par le dépôt de leur déclaration en 1936. Il concluait qu'il convenait en conséquence d'annuler les titres de propriété de la fondation requérante et de réinscrire les biens en question au nom de leurs anciens propriétaires.

17. Devant le tribunal de grande instance, la requérante s'opposa à la qualification attribuée aux déclarations de 1936 par le Trésor public. Elle soutint notamment que ces déclarations étaient exigées par l'Etat pour l'enregistrement des patrimoines et revenus des fondations et qu'elles ne pouvaient être considérées comme les actes fondateurs de ces dernières. Elle plaida par ailleurs que les fondations avaient la capacité d'acquérir des biens en vertu de la loi sur le registre foncier.

18. Par un jugement du 7 mars 1996, le tribunal de grande instance, faisant droit à la demande du Trésor public, ordonna, d'une part, l'annulation des titres de propriété de la requérante et, d'autre part, l'inscription de ces titres au nom des anciens propriétaires. Il s'exprima notamment comme suit :

« Comme l'a fait observer le Trésor public, la fondation défenderesse n'a pas mentionné dans sa déclaration de 1936 (...) les acquisitions par achat et par donation. Ainsi, comme le souligne le rapport d'expertise, les acquisitions ici en cause sont dépourvues de base juridique et les biens concernés doivent par conséquent être rayés du registre foncier et réenregistrés au nom de leurs anciens propriétaires. »

19. Le 17 avril 1996, la requérante se pourvut en cassation. Elle invoqua notamment son droit au respect de ses biens tel que consacré par l'article 1 du Protocole n° 1. Son pourvoi fut rejeté le 11 juin 1996.

20. Le 9 décembre 1996, la Cour de cassation rejeta le recours en rectification de l'arrêt du 11 juin 1996 introduit par la requérante.

21. Le 16 octobre 2000, celle-ci introduisit auprès de la Direction générale des fondations (« la Direction ») une demande visant à la modification de ses statuts. Elle sollicita l'établissement d'un nouvel acte de fondation lui conférant la capacité d'acquérir des biens immobiliers. Sa demande fut rejetée le 20 octobre 2000. Dans les motifs de sa décision, la Direction, invoquant l'arrêt des chambres civiles réunies de la Cour de cassation du 8 mai 1974, considéra que les déclarations de 1936 déposées par les fondations des minorités religieuses tenaient lieu d'« actes fondateurs » valant statuts de ces établissements et que, pour des raisons d'ordre public, il n'était pas question de modifier ces statuts.

22. Le Gouvernement soutient que la radiation des titres litigieux du registre foncier n'intervint qu'en 2002. A cet égard, il se réfère à une décision de la municipalité de Beyoğlu du 13 mars 2001 infligeant à la requérante, en tant que propriétaire, ainsi qu'au locataire de celle-ci, une amende pour avoir, sans autorisation, ajouté un étage au bâtiment.

## II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

23. Avant 1912, les fondations (*vakıf*) n'étaient pas reconnues en tant que personnes morales dans le système juridique de l'Empire ottoman. Dépourvues de personnalité juridique, elles faisaient enregistrer leurs immeubles au registre foncier au nom de personnes saintes décédées ou à celui de personnes vivantes auxquelles elles accordaient leur confiance. La loi du 16 février 1328 de l'Hégire (1912) reconnut le droit de propriété des fondations et, partant, leur personnalité morale. En application de cette loi, les fondations enregistrèrent leurs biens immobiliers au registre foncier.

24. A la suite de l'avènement de la République en 1923, le code civil ainsi que la loi n° 864 sur la mise en vigueur et l'application du code civil entrèrent en vigueur le 4 octobre 1926. L'article 8 de la loi n° 864 disposait ce qui suit :

« 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 de ce dernier. »

25. La loi n° 2762 fut promulguée le 13 juin 1935 et reconnut la personnalité morale des fondations créées sous l'Empire ottoman. En revanche, le statut juridique des *vakıf* fondées à une date postérieure à l'entrée en vigueur du code civil le 4 octobre 1926 fut soumis à ce dernier.

26. La loi n° 2762 imposa aux fondations qui avaient été créées sous l'Empire ottoman l'obligation de présenter une déclaration précisant entre autres la nature et la quantité de leurs revenus. A cet effet, son article transitoire était libellé en ces termes :

« A. Les représentants (...) des fondations qui n'ont pas rendu compte à la Direction générale des fondations (...) sont obligés de présenter à celle-ci, dans un délai de trois mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, une déclaration [*beyanname*] précisant la nature et la quantité de leurs revenus (...) pour l'année écoulée (...) »

27. De son côté, la loi n° 2644 du 29 décembre 1934 sur le registre foncier disposait ce qui suit en son article 2 :

« Pour pouvoir effectuer des opérations au registre foncier, les personnes morales doivent solliciter de l'autorité supérieure du district où se trouve leur siège social ou celui de leurs agences, la délivrance d'une attestation précisant qu'elles ont la capacité d'acquérir des biens immobiliers et que le représentant de la personne morale est compétent pour procéder à de telles transactions. (...) »

28. Dans sa jurisprudence établie par son arrêt du 8 mai 1974, la Cour de cassation décida que les déclarations faites en 1936 devaient être considérées comme les actes fondateurs valant statuts des *vakıf*. En l'absence d'une clause explicite dans leurs déclarations, ces fondations ne pouvaient acquérir des biens immobiliers supplémentaires à ceux mentionnés dans le document en question. La Cour de cassation sembla considérer que l'acquisition de biens immobiliers par les fondations de ce type pouvait constituer une menace pour la sécurité nationale. Elle s'exprima notamment comme suit :

« Sont interdites les acquisitions de biens immobiliers par des personnes morales constituées par des non-Turcs. Il est évident que l'Etat serait exposé à des dangers divers s'il reconnaissait auxdites fondations la capacité d'acquérir des biens immobiliers (...) »

Le dernier alinéa de l'article 1 de la loi sur les fondations prévoit que la gestion des fondations appartenant à des minorités religieuses et à des artisans est assurée par les personnes et organes désignés par ces communautés et artisans. Ainsi, un statut juridique est créé pour ces fondations, sans préjudice de leur personnalité morale. En vertu de l'article 44 de la loi sur les fondations, les lieux (*yerler*) mentionnés dans les cahiers et documents similaires déposés au registre foncier à la suite de la promulgation de la loi du 16 février 1328 sont transmis par ce biais au registre des fondations. Par conséquent, il convient de considérer les déclarations, prévues à l'article 44 de la loi précitée, déposées par ces organismes – transformés en fondations – appartenant aux minorités religieuses et menant des activités caritatives, scientifiques ou artistiques, comme les statuts juridiques des fondations (*vakıfname*). A l'instar des fondations, les organismes caritatifs ne peuvent acquérir des biens s'ils n'ont pas explicitement indiqué dans leurs statuts juridiques qu'ils ont la capacité de le faire. Ces organismes ne peuvent acquérir des biens immobiliers ni directement ni par héritage s'ils n'ont pas clairement indiqué dans leur déclaration qu'ils peuvent accepter des donations (...) »

29. Enfin, la législation régissant le statut des fondations subit une modification en 2002. L'article 4 de la loi n° 4771 du 9 août 2002 dispose comme suit :

« A. Les alinéas ci-dessous sont ajoutés à la fin de l'article 1 de la loi n° 2762 du 5 juin 1935 sur les fondations.

Les fondations des minorités religieuses, qu'elles soient ou non dotées de statuts, peuvent acquérir ou posséder des biens immeubles, avec l'autorisation du Conseil des ministres, pour faire face à leurs besoins dans les domaines religieux, de bienfaisance, sociaux, éducatifs, sanitaires et culturels.

Si la demande est introduite dans les six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, les biens immeubles dont la possession, sous quelque forme que ce soit, est établie par des registres fiscaux, des baux ou autres documents, sont inscrits au registre foncier au nom de la fondation pour faire face aux besoins de cette dernière dans les domaines religieux, de bienfaisance, sociaux, éducatifs, sanitaires et culturels. Les biens qui ont été donnés ou légués à la fondation sont soumis aux dispositions de cet article. »

30. Par ailleurs, l'article 3 de la loi n° 4778 du 2 janvier 2003 prévoit que les « fondations des minorités religieuses » peuvent désormais acquérir des biens immobiliers et en disposer, et ce qu'elles soient ou non dotées de statuts (acte de fondation).

## EN DROIT

### I. SUR L'EXCEPTION DU GOUVERNEMENT

31. Dans ses observations présentées le 16 décembre 2004, le Gouvernement soulève une exception de non-épuisement par la requérante des voies de recours internes au sens de l'article 35 § 1 de la Convention. Il estime qu'après les modifications législatives de 2002 et 2003, qui ont reconnu aux fondations des minorités religieuses la capacité d'acquérir des biens (paragraphe 29-30 ci-dessus), l'intéressée aurait pu introduire un recours contre les nouveaux propriétaires afin d'obtenir la réinscription des titres de propriété à son nom dans le registre foncier. De même, elle aurait pu entamer une action sur le fondement de « l'enrichissement sans cause », au sens des articles 60 et 61 du code civil.

32. La requérante combat les thèses du Gouvernement.

33. D'emblée, la Cour rappelle qu'aux termes de l'article 55 de son règlement, si la partie défenderesse entend soulever une exception d'irrecevabilité, elle doit le faire dans ses observations écrites ou orales sur la recevabilité de la requête ; dans le cas contraire, il y a forclusion. Il était donc loisible au Gouvernement de formuler ses arguments au stade de la recevabilité, ce qu'il n'a pas fait. Vu l'absence de raisons particulières justifiant cette omission et étant donné que la législation en question a été modifiée avant que la requête soit déclarée recevable le 8 juillet 2004, la Cour estime que le Gouvernement est maintenant forclos à soulever son exception (voir, *mutatis mutandis*, *Hartman c. République tchèque*, n° 53341/99, §§ 53-54, CEDH 2003-VIII, et *Prodan c. Moldova*, n° 49806/99, § 36, CEDH 2004-III).

34. Par ailleurs, la Cour rappelle qu'elle a déjà examiné et rejeté l'exception de non-épuisement des voies de recours internes dans sa décision du 8 juillet 2004. Elle estime n'avoir aucune raison de revenir sur celle-ci (voir *Wloch c. Pologne*, n° 27785/95, §§ 89-93, CEDH 2000-XI). Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'exception du Gouvernement.

## II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

35. La requérante allègue que la législation sur les fondations et son interprétation par les tribunaux nationaux ont porté atteinte à son droit au respect de ses biens garanti à l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect des 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 qu'ont les Etats 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. »

### A. Thèses des parties

#### 1. *La Fondation requérante*

36. La requérante soutient pour l'essentiel que l'interdiction pour elle d'acquérir des biens immobiliers en raison de laquelle ses titres de propriété ont été annulés n'avait pas de base légale.

37. Elle fait observer que l'interdiction litigieuse n'était pas prévue par la législation mais reposait sur une jurisprudence de la Cour de cassation. Dans un arrêt rendu le 8 mai 1974, cette dernière aurait en effet décidé que les déclarations déposées en 1936 par les fondations des minorités religieuses devaient être considérées comme les actes fondateurs valant statuts de celles-ci. Elle en aurait conclu qu'en l'absence d'une clause explicite dans leurs déclarations, ces fondations ne pouvaient acquérir de nouveaux biens immobiliers. Elle aurait précisé que la reconnaissance d'une telle possibilité aux *vakıf* pouvait constituer une menace pour la sécurité nationale (paragraphe 28 ci-dessus).

#### 2. *Le Gouvernement*

38. Le Gouvernement soutient que la requérante ne possédait pas des « biens » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Cette clause ne vaudrait que pour les biens actuels, et l'annulation des titres de propriété de la requérante s'analyserait en une simple rectification d'une erreur d'enregistrement. Ces titres ayant été annulés, il y aurait lieu de considérer que jamais les biens en question n'auraient appartenu à la fondation requérante. Le Gouvernement fait observer par ailleurs que les titres ont été réenregistrés au nom des propriétaires initiaux et non à celui du Trésor public. Le transfert de propriété aurait été effectué en application de la loi sur les successions.

39. A titre subsidiaire, le Gouvernement soutient qu'à supposer même qu'il y ait eu atteinte au droit de la requérante protégé par l'article 1 du Protocole n° 1 il s'agit uniquement d'une restriction apportée à la capacité de l'intéressée d'acquérir des biens immobiliers.

40. Le Gouvernement souligne que les fondations ne peuvent acquérir de biens immobiliers que dans les limites de leurs statuts. Il soutient que si la requérante n'était pas habilitée à acquérir des biens immobiliers, c'est parce qu'elle ne s'était pas réservé, dans sa déclaration de 1936, la capacité juridique d'acquérir d'autres biens immobiliers par achat ou par donation.

41. Selon lui, la restriction litigieuse était fondée sur différentes dispositions de la législation turque régissant les fondations, à savoir celles des articles 73-81 du code civil et de la loi n° 2762. Il ressortirait de ces dispositions telles qu'elles s'appliquaient à l'époque pertinente que si les fondations voulaient pouvoir acquérir des biens immobiliers, elles devaient indiquer explicitement dans leur déclaration qu'elles avaient la capacité d'acquérir, par achat ou par donation, les biens nécessaires à la réalisation de leurs objectifs. Faute pour elle d'avoir inscrit pareille mention dans sa déclaration, la requérante aurait été dépourvue de cette capacité.

42. Le Gouvernement souligne par ailleurs que la requérante a acquis la personnalité juridique à la suite du dépôt de la déclaration en question en mars 1936. Cette déclaration aurait constitué l'acte fondateur de l'intéressée et elle aurait recensé tous les biens immobiliers lui appartenant. La fondation ainsi reconnue aurait dû insérer dans sa déclaration une clause explicite lui permettant d'acquérir d'autres biens immobiliers par achat ou par donation. Seule, en effet, pareille clause aurait pu lui conférer le pouvoir et la compétence juridiques nécessaires pour procéder à des transactions de la même manière qu'une personne physique.

43. Par conséquent, selon le Gouvernement, l'acquisition par la requérante des biens immobiliers en cause aurait constitué un acte outrepassant la capacité juridique de celle-ci, et les juridictions nationales n'auraient fait que protéger l'intérêt public en annulant ces transactions, dénuées de fondement juridique. Par ailleurs, il ressortirait du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Beyoğlu qu'il n'existait aucune constatation selon laquelle la requérante aurait eu une personnalité morale étrangère. Le tribunal ne se serait d'ailleurs pas référé à la jurisprudence des chambres civiles réunies de la Cour de cassation établie le 8 mai 1974 (« la jurisprudence de 1974 ») relative aux minorités étrangères.

## **B. Appréciation de la Cour**

44. La Cour note que les parties ont des vues divergentes quant à la question de savoir si la requérante était ou non titulaire de biens susceptibles d'être protégés par l'article 1 du Protocole n° 1. Par conséquent, elle est appelée à déterminer si la situation juridique dans laquelle la requérante s'est

trouvée du fait de l'acquisition, par donation ou par achat, des biens immobiliers en question est de nature à relever du champ d'application de l'article 1 du Protocole n° 1, alors que les transactions litigieuses ont été annulées par la suite.

*1. Sur l'existence d'une ingérence*

45. La Cour rappelle que l'article 1 du Protocole n° 1, qui tend pour l'essentiel à prémunir l'individu contre toute atteinte de l'Etat au respect de ses biens, peut également impliquer des obligations positives impliquant l'adoption par l'Etat de certaines mesures nécessaires pour protéger le droit de propriété (*Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 143, CEDH 2004-V).

Dans chaque affaire impliquant la violation alléguée de cette disposition, la Cour doit vérifier si, compte tenu de l'action ou de l'inaction de l'Etat, un juste équilibre a été ménagé entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu et si la personne concernée n'a pas dû supporter une charge disproportionnée et excessive (*Sporrong et Lönnroth c. Suède*, arrêt du 23 septembre 1982, série A n° 52, § 69).

46. Pour apprécier la conformité de la conduite de l'Etat à l'article 1 du Protocole n° 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 « concrets et effectifs ». Elle doit aller au-delà des apparences et rechercher la réalité de la situation litigieuse. En effet, lorsqu'une question d'intérêt général est en jeu, les pouvoirs publics sont tenus de réagir en temps utile, de façon correcte et avec la plus grande cohérence (*Vasilescu c. Roumanie*, arrêt du 22 mai 1998, *Recueil des arrêts et décisions* 1998-III, p. 1078, § 51).

47. En l'espèce, par l'inscription de son nom au registre foncier en 1952 et en 1958, la requérante est devenue propriétaire de deux parties d'un bien immobilier sis à Beyoğlu. Elle a pu jouir de ces biens en toute tranquillité de leurs dates d'acquisition respectives (1952 et 1958) au 17 avril 1996 au moins, date de l'arrêt de la Cour de cassation. Elle s'est par ailleurs acquittée des taxes et impôts immobiliers y afférents.

48. Il serait par conséquent artificiel de dire que l'annulation définitive de ces titres le 17 avril 1996 par la Cour de cassation, quarante-quatre et trente-huit ans après l'acquisition des biens, n'a pas eu pour conséquence de priver la requérante de biens actuels.

49. En conclusion, la radiation judiciaire des titres de propriété de la requérante des registres fonciers a porté au droit au respect des biens de l'intéressée une atteinte 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 (*Brumărescu c. Roumanie* [GC], n° 28342/95, § 77, CEDH 1999-VII, et *Zich et autres c. République tchèque*, n° 48548/99, § 67, 18 juillet 2006). A

cet égard, le fait que la décision de justice définitive en question n'a été exécutée qu'en 2002 ne change pas fondamentalement la situation. Il s'agit seulement d'un élément à prendre en considération dans l'examen du préjudice découlant de ladite privation de propriété (paragraphe 76 ci-dessous).

## 2. Sur le respect du principe de légalité

50. 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 (*Jatridis 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, et *La Rosa et Alba c. Italie (n° 1)*, n° 58119/00, § 76, 11 octobre 2005).

51. Comme elle l'a dit à maintes reprises, la Cour n'estime pas utile de juger dans l'abstrait si le rôle qu'un principe jurisprudentiel occupe dans un système de droit continental est assimilable à celui occupé par des dispositions législatives, ce qui compte étant – en tout état de cause – que la base légale réponde aux critères de prévisibilité, d'accessibilité et de précision. Considérant que la seule existence d'une base légale ne suffit pas à satisfaire au principe de légalité, elle estime utile de se pencher sur la question de la qualité de la loi (voir, parmi d'autres, *La Rosa et Alba c. Italie (n° 1)*, précité, § 77).

52. La Cour rappelle par ailleurs que l'article 1 du Protocole n° 1 ne garantit pas un droit à acquérir des biens (*Jantner c. Slovaquie*, n° 39050/97, § 34, 4 mars 2003). Il ne fait aucun doute que les Etats contractants doivent jouir d'une ample latitude pour réglementer l'acquisition de biens immobiliers et fonciers par des personnes morales, telles que les fondations. Il s'agit en effet de leur laisser la possibilité de mettre en œuvre, conformément à l'intérêt général, les mesures nécessaires pour protéger l'ordre public et les intérêts de la collectivité tout en permettant à ces personnes morales de réaliser leurs buts et objectifs déclarés.

53. La Cour observe d'emblée qu'il ressort clairement du jugement du 7 mars 1996 que le tribunal de grande instance de Beyoğlu s'est fondé sur les conclusions du rapport d'expertise du 19 décembre 1994 (paragraphe 18 ci-dessus) pour considérer que les acquisitions litigieuses étaient dépourvues de base légale. La même conclusion figurait en effet dans ledit rapport, qui indiquait qu'en vertu de la jurisprudence de 1974 les fondations des minorités religieuses qui ne s'étaient pas réservé dans leur déclaration la capacité d'acquérir des biens immobiliers ne pouvaient, de quelque manière

que ce soit, acquérir semblables biens après le dépôt de cette déclaration (paragraphe 16 ci-dessus).

54. Or aucune disposition de la loi n° 2762 n'interdisait aux fondations régies par elle d'acquérir des biens après le dépôt de leur déclaration. Dès lors que ni en 1952 ni en 1958, au moment des acquisitions litigieuses, une autorité publique ne s'opposa aux transactions en cause (paragraphe 12-14 ci-dessus), c'est une interprétation jurisprudentielle des dispositions de la loi n° 2762 par la Cour de cassation en 1974 qui est à l'origine de ladite restriction.

55. A cet égard, la Cour souligne que l'acquisition du 10 octobre 1952 était validée par une attestation délivrée par la préfecture d'Istanbul le 3 octobre 1952 (paragraphe 12 ci-dessus). Ce document, établi sur le fondement de la loi n° 2644 du 22 décembre 1934 sur le registre foncier, mentionnait explicitement que la requérante, en sa qualité de personne morale, était habilitée à acquérir des biens immobiliers. Il en va de même de l'acquisition, par achat, du 16 décembre 1958. C'est ainsi que les titres de copropriété afférents à ces biens ont pu être inscrits au registre foncier (paragraphe 14 ci-dessus).

56. Pour la Cour, il ne fait aucun doute qu'au moment des acquisitions de 1952 et 1958 la requérante avait la certitude que ces transactions étaient conformes au droit turc de l'époque. Elle a pu croire en outre à la « sécurité juridique » de sa capacité d'acquérir des biens immobiliers jusqu'à l'adoption de la jurisprudence de 1974.

57. Par conséquent, on ne saurait considérer que l'annulation des titres de propriété en cause, en application d'une jurisprudence adoptée respectivement seize et vingt-deux ans après l'acquisition des biens en question, était prévisible pour la requérante. En effet, celle-ci ne pouvait raisonnablement prévoir que ses titres seraient annulés plusieurs années après en raison d'une nouvelle lecture jurisprudentielle des textes en vigueur, lesquels étaient muets quant à sa capacité d'acquérir des biens. De plus, en délivrant à la requérante des attestations validant ses acquisitions, l'administration avait bel et bien reconnu la capacité de celle-ci en la matière. Pendant les trente-huit et quarante-quatre ans qui se sont respectivement écoulés entre l'enregistrement de ses titres et leur annulation définitive, la requérante, réputée en être la propriétaire légitime, a pu jouir de ses biens en toute tranquillité, acquittant les taxes et impôts immobiliers y afférents.

58. La Cour prend également acte de ce que le système juridique turc a subi une modification en vertu de laquelle la capacité des fondations des minorités religieuses d'acquérir des biens immobiliers est désormais explicitement reconnue (paragraphe 29 ci-dessus). Elle constate toutefois que cette évolution n'a pas profité à l'intéressée.

59. A la lumière de ces considérations, la Cour estime que l'ingérence litigieuse n'est pas compatible avec le principe de légalité et qu'elle a donc enfreint le droit de la requérante au respect de ses biens.

60. Dès lors, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

### III. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 14 DE LA CONVENTION COMBINÉ AVEC L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

61. Sur la base des mêmes faits, la requérante allègue une violation de l'article 14 de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1.

62. Eu égard au raisonnement développé par elle sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1, la Cour ne juge pas nécessaire d'examiner ce grief séparément.

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

63. 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. »

#### A. Dommage

64. La requérante demande réparation des préjudices qu'elle dit avoir subis du fait de l'annulation de ses titres de propriété en 1996 et de la non-jouissance de ses biens à partir de cette date.

65. Au titre de la valeur des biens, elle réclame 65 695 000 000 livres turques (TRL), soit 840 420 dollars américains (USD) selon la conversion a opérée par elle sur la base du taux de parité applicable en 1996. Elle se réfère notamment à un rapport d'expertise établi le 19 août 2004 par *Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Degerlendirme* (Vakıf, société anonyme d'expertise et d'estimation immobilière), qui concluait que la valeur des biens en 1996 était de 65 695 000 000 TRL.

66. La requérante se fonde également sur deux autres rapports d'expertise. L'un, établi le 19 août 2004 par la chambre des agents immobiliers d'Istanbul, qui concluait que la valeur des biens en 1996 était de 750 000 USD. L'autre, établi le 20 août 2004 par la chambre de commerce d'Istanbul, qui concluait que la valeur des biens s'élevait à 787 500 USD.

67. Pour le dommage qu'elle dit avoir subi du fait de la non-jouissance de ses biens à partir de 1996, la requérante réclame 924 232 USD, chiffre résultant de l'actualisation de la somme de 840 420 USD mentionnée au

paragraphe 65 ci-dessus sur la base du taux d'intérêt appliqué en Turquie pendant la période considérée (mai 1996-août 2005).

68. La requérante réclame également réparation du préjudice qu'elle dit avoir subi à raison de l'annulation d'un autre titre de propriété concernant un terrain sis à Göztepe (Istanbul).

69. Le Gouvernement conteste ces prétentions. En ce qui concerne le terrain sis à Göztepe, il explique que la présente requête ne concerne que les titres de propriété du bien immobilier sis à Beyoğlu.

70. Par ailleurs, il conteste l'évaluation effectuée par les experts désignés par la requérante. Il soutient également qu'aucune somme n'est due à celle-ci pour non-jouissance des biens en question étant donné que le jugement du 7 mars 1996 n'a été exécuté qu'en 2002 et que jusqu'à cette date les titres de propriété sont demeurés inscrits au registre foncier au nom de la requérante, qui a eu la possibilité de jouir pleinement de ses biens. Par ailleurs, les documents présentés par l'intéressée démontreraient qu'elle a continué à percevoir le loyer de ses biens jusqu'à ladite date.

71. En ce qui concerne le dommage censé être résulté de l'annulation d'un titre de propriété concernant un terrain sis à Göztepe, la Cour observe d'emblée que, dans sa requête, la requérante ne s'est plainte que de l'annulation de ses titres de propriété relatifs à deux biens sis à Beyoğlu. Par conséquent, elle rejette cette demande.

72. Quant à la demande relative aux propriétés sises à Beyoğlu, la Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'Etat défendeur l'obligation juridique de mettre un terme à la violation et d'en effacer les conséquences de manière à rétablir autant que faire se peut la situation antérieure à celle-ci (*Iatridis c. Grèce* (satisfaction équitable) [GC], n° 31107/96, § 32, CEDH 2000-XI).

73. Les Etats contractants parties à une affaire sont en principe libres de choisir les moyens dont ils useront pour se conformer à un arrêt constatant une violation. Ce pouvoir d'appréciation quant aux modalités d'exécution d'un arrêt traduit la liberté de choix dont est assortie l'obligation primordiale imposée par la Convention aux Etats contractants : assurer le respect des droits et libertés garantis (article 1). Si la nature de la violation permet une *restitutio in integrum*, il incombe à l'Etat défendeur de la réaliser, la Cour n'ayant ni la compétence ni la possibilité pratique de l'accomplir elle-même. Si, en revanche, le droit national ne permet pas ou ne permet qu'imparfaitement d'effacer les conséquences de la violation, l'article 41 habilite la Cour à accorder, s'il y a lieu, à la partie lésée la satisfaction qui lui semble appropriée (*Brumărescu c. Roumanie* (satisfaction équitable) [GC], n° 28342/95, § 20, CEDH 2001-I).

74. Eu égard aux circonstances de l'espèce, la Cour estime que la réinscription des biens litigieux au nom de la requérante dans le registre foncier placerait l'intéressée, autant que possible, dans une situation équivalant à celle où elle se trouverait si les exigences de l'article 1 du

Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues. Elle décide que si l'Etat défendeur n'a pas procédé à pareille réinscription dans un délai de trois mois à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, il devra verser à la requérante, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle des biens en cause.

Quant au préjudice censé être résulté de la non-jouissance desdits biens, la Cour prend note de l'argument du Gouvernement selon lequel les titres de propriété en question n'ont été annulés qu'en 2002<sup>1</sup>. Par ailleurs les documents soumis par la requérante ne comportent qu'un calcul hypothétique et ne permettent pas de quantifier avec précision le manque à gagner subi.

75. Compte tenu de l'ensemble des éléments en sa possession, la Cour décide qu'à défaut de la réinscription ci-dessus (paragraphe 74) l'Etat devra verser à la requérante 890 000 EUR pour le préjudice matériel étant résulté de l'annulation des titres de propriété en cause et de la non-jouissance effective des biens à partir de 2002.

## **B. Frais et dépens**

76. La requérante sollicite le remboursement des frais et dépens exposés devant la Cour, qu'elle chiffre au total à 944 145,26 USD (soit 740 996,29 EUR) et ventile comme suit : 941 393,34 USD (soit 738 789,49 EUR) pour honoraires et 2 751 USD (soit 2 206,8 EUR) pour frais de port, d'expertise et de transport.

77. La Cour rappelle que l'allocation de frais et dépens au titre de l'article 41 présuppose que se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et, de plus, le caractère raisonnable de leur taux (*Iatridis* (satisfaction équitable), précité, § 54). En outre, les frais de justice ne sont recouvrables que dans la mesure où ils se rapportent à la violation constatée (*Van de Hurk c. Pays-Bas*, arrêt du 19 avril 1994, série A n° 288, § 66).

78. La Cour ne doute ni de la réalité ni de la nécessité des frais dont le remboursement est réclamé. Elle trouve cependant excessive la somme sollicitée au titre des honoraires. Elle considère dès lors qu'il y a lieu de ne rembourser ceux-ci qu'en partie. Compte tenu des circonstances de la cause et statuant en équité comme le veut l'article 41 de la Convention, elle juge raisonnable d'allouer aux requérants conjointement 20 000 EUR.

## **C. Intérêts moratoires**

79. La Cour juge approprié de baser le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

<sup>1</sup>. Rectifié le 22 mai 2007. Le texte était originellement libellé comme suit : « (...) les titres de propriété en question n'ont été transférés qu'en 2002 au nom du Trésor public. »

## 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 le grief tiré de l'article 14 de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*<sup>1</sup>
  - a) que dans les trois mois à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention l'État défendeur doit procéder à la réinscription des biens litigieux au nom de la requérante dans le registre foncier ;
  - b) qu'à défaut d'une telle réinscription, l'Etat défendeur devra verser à la requérante, dans le même délai de trois mois, 890 000 EUR (huit cent quatre-vingt-dix mille euros) pour dommage matériel, à convertir en nouvelles livres turques au taux applicable à la date du règlement ;
  - c) que l'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans le même délai de trois mois, 20 000 EUR (vingt mille euros) pour frais et dépens, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, à convertir en nouvelles livres turques au taux applicable à la date du règlement ;
  - d) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 9 janvier 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

S. NAISMITH  
Greffier adjoint

J.-P. COSTA  
Président

---

<sup>1</sup>. Rectifié le 22 mai 2007. Le dispositif était libellé comme suit : « (...) b) qu'à défaut d'une telle réinscription, l'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans le même délai de trois mois, 890 000 EUR (huit cent quatre-vingt-dix mille euros) pour dommage matériel et 20 000 EUR (vingt mille euros) pour frais et dépens, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, à convertir en nouvelles livres turques au taux applicable à la date du règlement ;  
c) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ; »