



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport turc

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs nationaux :

Dr. Zeynep Özlem Üskül Engin, Dr. Doruk Gönen, Dr. K. Berk Kapancı*
Dr. L. Müjde Kurt, Dr. Zafer Kahraman, Dr. A. Barış Özbilen, Dr. Pınar Altınok Ormancı, Dr. Başak Başoğlu, Dr. Nur Bolayır, Dr. Barış Demirsatan**
Dr. Pelin Işıntan, Dr. Pınar Güzel, Dr. İpek Sarıöz***
Dr. Feyza Eren Sayın, Başak Erdoğan, Zeynep Rana Demir, Doğan Kara, Eylem Işık, Bengisu Mert****

La propriété du sol, du sous-sol et du sursol**I. Bases légales, définition, caractéristiques****1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait elle l'objet d'une définition spécifique ?**

En vertu de l'article 35 de la Constitution de la République de Turquie, intitulé « *Droit de propriété* », « *Toute personne a droit à la propriété et à l'héritage. Ces droits ne peuvent être restreints par la loi que dans l'intérêt public. L'exercice du droit de propriété ne peut être contraire à l'intérêt public* ». L'art. 683, l'al. 1 du Code civil turc n°4721 daté du 22.11.2001 (CCtr) intitulé « *Contenu du droit de propriété* » dispose que « *Le propriétaire d'une chose a le droit de l'user, d'en jouir et d'en disposer librement, dans les limites de la loi. Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation* ». Compte tenu de l'article 683 du CCtr et conformément à la tradition romaniste, on peut dire que le législateur turc définit le droit de propriété comme le droit réel qui confère à son titulaire la maîtrise la plus étendue sur une chose comme le droit de l'user (*usus*), d'en jouir (*fructus*) et d'en disposer (*abusus*) librement, dans les limites de la loi.

L'art. 683, l'alinéa 1 du CCtr, la propriété procure à son titulaire : La faculté d'user du bien, à savoir le droit de l'utiliser, de s'en servir ; la faculté de jouir du bien, à savoir en percevoir les fruits naturels et civils (art. 685 du CCtr) ; la faculté de disposer (au sens technique) du bien en accomplissant des actes de disposition juridiques (en aliénant le bien, en le grevant de droits réels limités ou en renonçant à la propriété) et des actes de disposition matériels (transformer le bien, le consommer, le détruire, etc.) ; la faculté de posséder le bien, d'exercer sur lui la maîtrise effective au sens de l'art. 973 du CCtr.

L'art. 704 du CCtr définit la notion de la propriété immobilière en disant « *la propriété immobilière a pour objet les biens-fonds, les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier ; les parties privatives indépendantes inscrites au registre des propriétés par étage* ». L'art. 998 du CCtr définit indirectement la notion de la propriété immobilière en disposant que « *Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier : les biens-fonds ; les droits distincts et permanents sur des immeubles ; les parties privatives indépendantes faisant objet à la propriété par étage* ».

* Professeurs respectivement à l'Université Galatasaray, à l'Université İstanbul et à l'Université MEF.

** Professeurs associés respectivement à l'Université Ankara, à l'Université Bahçeşehir, à l'Université Bilkent, à l'Université Bilkent, à l'Université Piri Reis, à l'Université Galatasaray et à l'Université İstanbul.

*** Professeurs assistants respectivement à l'Université MEF, à l'Université Galatasaray et à l'Université Bahçeşehir.

**** Assistants de recherche respectivement à l'Université İstanbul, à l'Université MEF, à l'Université İstanbul, à l'Université Galatasaray, à l'Université Galatasaray et à l'Université Galatasaray.

L'immatriculations des bien-fonds est soumise aux dispositions légales spéciales (...) Pour la condition de permanence, le droit doit être établi pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée ». L'art. 718 du CCtr délimite l'étendue verticale de la propriété, c'est-à-dire la colonne atmosphérique et terrestre appartenant au propriétaire du bien-fonds, en hauteur et en profondeur. Selon l'art. 718 du CCtr « *La propriété foncière est reconnue dans la mesure où son utilisation est bénéfique. La propriété foncière s'entend de la propriété de l'eau, de l'air et des couches sous-jacentes d'approvisionnement. Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources* ». Le champ d'application vertical du droit de propriété est limité à la mesure dans laquelle le propriétaire a un intérêt à exercer le droit de propriété et trouve utiles à son exercice¹.

L'art. 683, l'al. 1 du CCtr précise que le propriétaire d'une chose a le droit de l'user, d'en jouir et d'en disposer librement, « **dans les limites de la loi** ». Donc, la propriété fait l'objet de nombreuses restrictions. On distingue à cet égard les restrictions volontaires et les restrictions légales ; elles peuvent porter sur le droit d'usage, le droit de jouissance, le droit de posséder ou le droit de disposition inhérents à la propriété. Les **restrictions volontaires** sont celles qui reposent sur un acte juridique : le propriétaire restreint sa propriété en constituant un droit réel limité en faveur d'un tiers ou en sa propre faveur et les droits personnels comme le droit de préemption (art. 735 du CCtr), d'emption ou de réméré (art. 736 du CCtr) qui peuvent être objet de l'annotation (voir Question I/3). Les **restrictions légales** à la propriété sont celles qui résultent de la loi et, d'une manière plus générale, de l'ordre juridique ; elles peuvent donc également être fondées sur la jurisprudence ou la coutume. Les restrictions légales à la propriété sont fort nombreuses, spécialement en matière immobilière. Elles peuvent avoir leur source dans le droit privé ou le droit public.

Les **restrictions légales fondées sur le droit public** sont disposées généralement à l'art. 754 du CCtr qui dispose « *les restrictions légales à la propriété foncière pour l'intérêt public notamment la police sanitaire, la police des constructions, du feu, des forêts et des routes, les chemins de halage, le bornage et les signaux trigonométriques, les améliorations du sol, le morcellement des fonds, les réunions parcellaires de fonds ruraux ou de terrains à bâtir, les mesures destinées à la conservation des antiquités et des curiosités naturelles ou à la protection des sites et des sources d'eaux minérales sont soumis aux dispositions légales spéciales* ». Donc, les restrictions légales fondées sur le droit public sont régies par les lois et les réglementations spéciales. Par ex. les règles à respecter lors de l'excavation, les dispositions à observer pour les plantations, l'obligation de délimiter le terrain, l'amélioration du terrain et la prévention des risques de catastrophes sont les restrictions légales fondées sur le droit public².

Les **restrictions légales fondées sur le droit privé** sont examinées sous deux parties. Les « *restrictions du droit de disposer* » sont le droit de préemption légale (arts. 732-734 du CCtr), la restriction du droit de chaque époux de disposer de sa part d'un immeuble appartenant aux deux époux (art. 223 al. 2 du CCtr), les restrictions du droit de disposer ordonnée par le juge des mesures protectrices de l'union conjugale (art. 199 du CCtr), les hypothèques légales directe (art. 865 al. 3, art. 867 al. 2, art. 876 et art. 892 du CCtr) et les hypothèques légales indirecte (art. 829 al. 2, art. 835 al. 1 et art. 893 du CCtr). Les « *restrictions du droit de d'usage et de jouissance* » sont l'obligations de prêter son concours au bornage (art. 720 du CCTt), l'interdiction d'immiscions excessives dues à l'exploitations du fonds (art. 737 du CCtr), limitations relatives aux fouilles et aux constructions (arts. 738-739 du CCtr), limitations relatives aux plantes (arts. 740-741 du CCtr), l'obligations de tolérer

¹ Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku (Droit réel), Istanbul 2023, N. 1125.

² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1939-1948.

l'écoulement naturel des eaux et les eaux de drainage (arts. 742-743 du CCtr), l'obligations liée aux clôtures (art. 749 du CCtr), le frais d'entretien des ouvrages liés aux droits de voisinage (art. 750 du CCtr), le droit d'accès sur le fonds d'autrui (arts. 751-753 du CCtr), les restrictions concernant les sources (arts. 757-760 du CCtr), l'obligations de fonder la servitude de conduite nécessaire (arts. 744-746 du CCtr), la servitude de passage nécessaire (art. 747 du CCtr), la servitude de fontaine nécessaire (art. 761 du CCtr), la servitude d'empiétement (art. 725 al. 2 du CCtr)³.

En outre, la propriété est également restreinte par des **limitations à caractère général** prévues par notre ordre juridique : interdiction de l'abus de droit et le principe de bonne foi (art. 2 du CCtr), limitations au droit de disposer en droit successoral (par ex. art. 506 et sui. et 521 du CCtr), limitations de la liberté contractuelle (art. 27 du Code des obligations turc n°6098 daté du 11.1.2011 [COtr]).

2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

En droit turc, une propriété coutumière ou ancestrale n'existe pas. L'ancien Code civil turc n°743 daté du 17.2.1926 a adopté une définition moderne de la propriété comme mentionnée à l'art. 683 et l'art. 704 du CCtr et a aboli le système foncier ottoman en Turquie, qui était en vigueur avant cette date. Après la codification du Code civil turc, la Loi sur l'application et la mise en vigueur du code civil turc n°864 daté du 29.5.1926 (Loi transitoire), qui prévoit des dispositions transitoires, a été adoptée. Selon l'art. 18 de la Loi transitoire n°864, « *Les droits réels existant au moment de l'entrée en vigueur du Code civil sont réservés, étant entendu que les dispositions relatives aux registres fonciers restent en vigueur. Sauf disposition contraire de la présente loi, l'étendue de la propriété et des autres droits réels est soumise à la nouvelle loi dès son entrée en vigueur. Les droits réels existants qui ne peuvent être établis conformément à la nouvelle loi restent soumis à l'ancienne loi.* » Après la codification du Code civil, les droits réels découlant de l'ancien droit ottoman ont été préservés.

Étant donné que les fondations à l'époque de l'Empire ottoman n'étaient pas considérées comme ayant une personnalité juridique, il n'était pas possible d'avoir une propriété immobilière. Dans cette période, les communautés non-musulmanes de l'Empire Ottoman ont établi diverses fondations grâce aux édits du sultan pour des raisons telles que l'entretien des lieux de culte, l'ouverture des écoles et des hôpitaux. De même, des fondations étrangères ayant leur siège à l'étranger ont également créé divers établissements à des fins religieuses, scientifiques et caritatives. Les biens des fondations appartenant à de nombreuses communautés non-musulmanes étaient protégés par les édits et les décrets du sultan. Après l'instauration de la République de Turquie, le Traité de paix de Lausanne par la troisième section intitulée « *Protection des Minorités* » a assuré la protection du statut juridique des fondations appartenant aux communautés minoritaires non-musulmanes et elles ont pu conserver les biens immobiliers dédiés par l'Empire ottoman qu'elles détenaient jusqu'à aujourd'hui grâce à l'art. 18 de la Loi transitoire et au Traité de Lausanne.

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

Le propriétaire peut restreindre son droit de propriété soit quant aux droits d'usage et de jouissance, soit quant au droit de disposition. Par ailleurs, il peut octroyer au tiers un droit réel (limité) sur la chose ou ne lui accorder qu'un droit de nature personnelle. Le propriétaire restreint sa propriété en

³ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N 1949ss.

constituant un droit réel limité en faveur d'un tiers ou en sa propre faveur. Les servitudes foncières ou personnelles sont considérées comme les restrictions aux droits d'usage et de jouissance. Les droits de gage mobilier ou immobilier et les charges foncières sont considérés comme des restrictions au droit de disposition. Le propriétaire peut restreindre sa propriété aussi en constituant un droit personnel comme le bail à loyer ou à ferme qui peut aussi être annoté au registre foncier ou comme les autres contrats d'usage comme prêt etc. La constitution de ces droits personnels restreint les droits d'usage et de jouissance du propriétaire. Par ailleurs, le propriétaire peut restreindre sa propriété aussi en constituant un droit personnel de préemption (art. 735 du CCtr), d'emption ou de réméré (art. 736 du CCtr). Le droit de préemption, d'emption ou de réméré restreignent le droit de disposition du propriétaire.

En droit turc, les droits personnels comme le droit de préemption (art. 735 du CCtr), d'emption et de réméré (art. 736 du CCtr) sont considérés comme les restrictions volontaires ou contractuelles de la propriété le plus important. Le droit de préemption, d'emption ou de réméré peuvent aussi être objet d'une annotation. Si ces droits ne sont pas annotés au registre foncier, ils ne peuvent être exercés qu'à l'encontre du propriétaire qui a établi le droit et de ses ayants droit, alors que s'ils sont annotés au registre foncier, ils peuvent être exercés à l'encontre de tout propriétaire du bien immobilier et il en résulte un rapport d'obligation réelle. Les droits d'emption et de réméré sont soumis à la forme authentique par l'art. 237 al. 2 du COtr et le droit de préemption est soumis à la forme écrite par l'art. 237 al. 3 du COtr. Pour que ces droits prennent valablement leurs naissances, il faut en outre avoir les conditions générales requises pour un acte juridique.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'État, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

En droit turc, la propriété immobilière peut appartenir à des personnes morales publiques ainsi qu'à des personnes physiques ou morales privées. Dans ce cadre, il est possible pour toute personne physique ou morale ayant une capacité juridique de posséder un bien immobilier. Toutefois, les biens publics appartenant à des personnes morales publiques et affectés à l'usage/bénéfice du public ne peuvent être repris par des personnes de droit privé, ne peuvent faire l'objet d'un droit réel limité ou ne peuvent faire l'objet d'un contrat de droit privé. Les personnes privées peuvent être propriétaires de biens immobiliers qui ne sont pas affectés au domaine public.

Toutefois, en droit turc, l'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques étrangères est limitée par l'article 35 de la loi n° 2644 sur le registre foncier. Les restrictions à l'acquisition de biens immobiliers par des étrangers peuvent être classées comme suit :

- **Limite en termes de personnes :** Conformément à l'article 35 de la loi sur le registre foncier, les citoyens des pays dont l'acquisition de biens immobiliers est autorisée par décret présidentiel peuvent acquérir des biens immobiliers dans notre pays. Actuellement, les citoyens de 183 pays peuvent acquérir des biens immobiliers dans notre pays. Le président de la République détermine ces pays et les conditions d'acquisition en fonction des exigences des relations bilatérales internationales et des intérêts du pays.

- **Limite en termes de superficie :** La superficie totale des immeubles et des droits réels indépendants et permanents acquis par des personnes physiques étrangères ne peut excéder 30 hectares par personne sur l'ensemble du territoire. En outre, la superficie totale des immeubles et des droits réels indépendants et permanents acquis par des personnes physiques étrangères ne peut excéder dix pour cent de la superficie de la circonscription soumise à la propriété privée.

- **Limite en termes de localisation** : Les personnes physiques étrangères ne peuvent acquérir et louer des biens immobiliers dans les zones d'exclusion militaire et les zones de sécurité qu'après avoir obtenu une autorisation (art. 9/I-b de la loi n° 2565 sur les zones militaires interdites et les zones de sécurité).

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

La propriété ne peut pas être temporaire. La propriété ne pouvant être temporaire, le propriétaire peut être dans l'obligation de transférer la propriété par le biais de contrats tels que la fiducie, où le cessionnaire transfère le droit de propriété au cédant. Le créancier peut ainsi exiger le transfert de la propriété sur une base contractuelle.

Toutefois, il peut également arriver que la propriété soit rattachée à un immobilier. Par exemple, en vertu de l'art. 721 du CContr, les clôtures servant à la démarcation de deux immeubles, telles que murs, haies, barrières, qui se trouvent sur la limite, sont présumées appartenir en copropriété aux deux voisins. Dans ce cadre, la propriété étant liée à la propriété du bien immobilier en question, le droit de propriété attaché au bien immobilier prend également fin avec l'extinction du droit de propriété sur le bien immobilier.

En droit turc, la propriété confère à son titulaire le droit d'user (*usus*), de profiter (*fructus*) et de disposer (*abusus*) de la chose qui en fait l'objet. Toutefois, il existe également certains droits qui offrent des autorisations limitées par rapport à la propriété, et ces droits sont énumérés exhaustivement dans le cadre du principe du *numerus clausus* :

- Les servitudes foncières : Ces droits confèrent à leur titulaire une partie des pouvoirs d'utilisation et de jouissance du propriétaire. Les servitudes sont divisées en cinq catégories : droit d'usufruit, droit d'habitation, droit de superficie, droit à une source sur fonds d'autrui et autres servitudes. La catégorie des "autres servitudes" étend le principe du *numerus clausus*. Par exemple, une servitude de non-obstacle à la vue ou une servitude de non-concurrence sont considérées comme d'autres servitudes.

- Les gages : Ils sont des droits qui garantissent les créances du titulaire du droit et l'autorisent à satisfaire la créance avec l'argent obtenu par la vente du bien gagé si la créance n'est pas payée.

- La charge foncière : Il assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble.

Contrairement à la propriété, les droits réels limités peuvent être temporaires.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, *commoned and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'augmentation rapide de la population, l'industrialisation et l'urbanisation ont entraîné une pénurie de logements. Afin de surmonter ces problèmes, la propriété par étage, qui est un type particulier de propriété immobilière, a été adoptée par la loi sur la propriété par étage en 1965. Avec la propriété par étage, le droit de propriété a commencé à être établi sur des parties indépendantes telles que des étages, des appartements, des bureaux, des magasins, des entrepôts, qui peuvent être utilisés seuls. La propriété par étage est un type particulier de propriété liée à la part d'immobilier attribuée à cette partie indépendante en proportion de sa valeur selon les

principes de la copropriété et de la part de copropriété sur les parties communes. La propriété par étage est également enregistrée dans le registre des propriétés par étage, qui est conservé dans le registre foncier.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

La propriété immobilière peut appartenir aux personnes publiques de diverses manières. On fait une distinction entre les biens publics et les biens privés. Les biens publics ne peuvent faire l'objet d'une propriété privée tant que cette caractéristique perdure⁴.

Quant aux biens publics, il s'agit des biens affectés directement à l'intérêt public tels que les parcs, les places, les routes, les ponts (biens communs), des biens appartenant à des personnes morales de droit public, qui sont utilisés pour le travail administratif afin d'assurer l'exécution des services publics tels que les bâtiments officiels, les installations, etc. (biens de service) et des biens qui, par leur nature même, ont été mis à la disposition de la société et n'ont pas fait l'objet d'une propriété privée depuis des temps immémoriaux (biens sans maître). De même, les richesses et les ressources naturelles (l'art. 168 de la Constitution de la République de Turquie), les eaux publiques (l'art. 715 du CCtr), les lieux sans maître de valeur scientifique et les objets culturels (l'art. 5 de la loi sur la protection des biens culturels et naturels n°2863 daté du 21.07.1983), les pâturages, les plateaux et les pâturages d'hiver (l'art. 16 de la loi cadastrale n°3402 daté du 21.06.1987 l'art.4 de la loi sur les pâturages n°4342 daté du 25.02.1998), ne peuvent faire l'objet d'une propriété privée.

Selon l'art. 715 du CCtr, les choses sans maître et les biens du domaine public sont soumis à la haute police de l'État et sauf preuve du contraire, les eaux domaniales et les lieux impropres à l'agriculture tels que les rochers, les collines, les montagnes, les glaciers et les ressources qui en sont issues ne sont la propriété de personne et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une propriété privée. La législation spéciale règle l'occupation des choses sans maître, ainsi que l'acquisition, la protection, la maintenance, l'exploitation et le commun usage des biens du domaine public.

Les eaux territoriales et les côtes sont également des biens publics et ne peuvent pas faire l'objet d'une propriété privée. Conformément à l'art. 43 de la Constitution de la République de Turquie, les côtes sont placées sous la souveraineté et la disposition de l'État. Lors de l'utilisation des côtes des mers, des lacs et des rivières et des côtes entourant les côtes des mers et des lacs, l'intérêt public doit être pris en considération. La profondeur des côtes et des littoraux en fonction de leur utilisation prévue et les possibilités et conditions d'utilisation de ces lieux par des personnes sont réglementées par la loi.

En droit turc, le régime juridique auquel est soumise la propriété publique est différent des règles juridiques concernant la propriété privée⁵. Les droits publics de l'État sur ses biens ne sont pas si étendus qu'ils ressemblent au droit de propriété en droit privé. Ces droits constituent une catégorie particulière de droits sur le domaine public rassemblant au droit de propriété et au pouvoir de

⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 64.

⁵ Gözübüyük, A. Şeref/Tan, Turgut, İdare Hukuku (Droit administratif), T. 1, Ankara, 2021, N 1111.

protection Les pouvoirs du législateur et de l'administration sur les biens publics sont reconnus comme « un droit de propriété propre au droit administratif »⁶.

La première conséquence du fait que les biens publics ne sont pas soumis à la propriété privée est que le droit de disposition du législateur et de l'administration sur ces biens est limité. Ce n'est que dans les cas où la Constitution et le législateur ne l'interdisent pas que l'administration a le pouvoir d'abolir ces caractéristiques de la propriété publique et de la transformer en propriété privée de l'État. La deuxième conséquence du fait que les biens publics ne sont pas soumis à la propriété privée est que ces biens ne peuvent pas être transférés à la propriété de personnes de droit privé par la vente, le transfert ou tout autre moyen tant qu'ils continuent d'être des biens publics. Ces biens ne peuvent pas faire l'objet de contrats de droit privé tels que des contrats de location⁷. La troisième conséquence est que les immobilières publiques (sauf exceptions) ne sont pas enregistrés dans le registre foncier. En outre, il est admis qu'il n'y a pas de possession au sens du droit privé sur les biens publics. Ces biens étant à l'usage commun du public, il n'y a pas de possession des individus sur ces biens. Pour cette raison, une personne ne peut pas avoir de possession sur un bien public, et l'utilisation d'un bien public en violation de la législation ne lui confère aucun droit.

Cependant, le fait qu'un bien appartienne à l'État ne signifie pas nécessairement qu'il ne fait pas l'objet d'une propriété privée. Les biens du patrimoine de l'État ou d'autres personnes morales de droit public, mais non affectés au service public constituent le patrimoine privé de l'État⁸.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.)?

En droit turc, la propriété immobilière peut être individuelle ou collective.

Le Code civil turc régit deux types de propriété de plusieurs sur une chose. Si plus d'une personne détient une part de la propriété d'un bien immobilier, il s'agit de la copropriété. Selon l'art. 688 du CCtr, dans le régime de copropriété, plusieurs personnes possèdent la totalité d'une chose qui n'est pas matériellement divisée avec certaines parts. La copropriété est établie par un acte juridique, par une autorité habilitée, par une décision de justice ou par la loi. Si plus d'une personne en partenariat entre elles sont conjointement propriétaires d'un bien immobilier en raison de leur relation, ils ont droit à la "copropriété". Selon l'art. 701 du CCtr, la propriété de ceux qui possèdent conjointement les biens en raison de la communauté formée conformément à la loi ou aux accords stipulés dans la loi est la propriété commune et le droit de chacune s'étend à la chose entière. Un exemple typique d'entreprise commune formée par un événement juridique prévue par la loi est le partenariat successoral. Selon l'art. 638 du COtr, sauf convention contraire dans le contrat de partenariat, une société simple forme également une communauté dans le sens de l'art. 701 du CCtr.

Outre ces deux types de propriété dans le Code civil turc, la "propriété par étage" est une forme de propriété particulière réglementée par la loi sur la propriété par étage n°634 daté du 23.06.1965. La propriété par étage est une "propriété privée" basée sur la quote-part de propriété du terrain du bien-fonds et de l'espace commun.

⁶ Le Tribunal des conflits a déclaré dans son arrêt n° 2001/70-2001/71 et daté 12.11.2001 que le droit sur les biens publics qui ne peuvent faire l'objet d'une propriété privée n'est pas un droit de propriété au sens du droit de propriété en vertu du droit civil, mais une sorte de "propriété de droit administratif".

⁷ Gülan, Aydın, "Kamu Malları" (Biens publics), *Günişğında Yönetim* (Éditeur: Özey, İlhan), Istanbul 1996, s. 609.

⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 69.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.)?

Les biens qui font effectivement l'objet d'une propriété sont des biens possédés. Les biens qui peuvent faire l'objet d'une propriété privée, mais sur lesquels aucun droit de propriété n'a encore été établi, ou les biens assimilables à des biens (animaux de chasse, poissons, fleurs sauvages et noix, etc.), ainsi que les biens qui ont fait l'objet d'un droit de propriété, mais auxquels le propriétaire a volontairement renoncé (biens abandonnés) sont des biens sans maître⁹. En revanche, le droit de propriété du propriétaire sur les biens qui sortent de ses mains contre son gré ne s'éteint pas avec la perte des biens et ceux-ci ne sont pas sans maître.

Lorsque le propriétaire d'un immeuble inscrit au titre de propriété déclare sa volonté d'abandonner son droit de propriété à l'agent du titre de propriété et permet à ce dernier de procéder à l'abandon selon l'art. 717 du CCTr, l'immeuble devient un bien sans maître.

La distinction entre les biens possédés et les biens sans maître est particulièrement importante en ce qui concerne l'acquisition du droit de propriété. Alors que l'acquisition du droit de propriété sur les biens possédés n'est en principe possible que par le biais d'un transfert, dans le cas des biens sans maître, le droit de propriété naît par le biais d'une acquisition¹⁰.

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

En droit Turc, le transfert de la propriété immobilière se réalise en deux différentes étapes transactionnelles : 1- Acte générateur d'obligations, 2- Acte de disposition. Les deux actes se sont faits de règle générale sans intervalle au registre foncier.

Concernant la validité de l'acte générateur d'obligations entre vifs (ex : contrat de vente, donation etc.) celui-ci doit être subordonné de règle générale à la forme authentique qui doit être faite au registre foncier par l'officier public (Voir Article (« Art. ») 706 al. 1 du Code civil Turc (« CCTr ») ; spécifiquement pour le cas du contrat de vente la forme authentique peut être aussi dressé par les notaires, voir Art. 61/A al. 1 de la Loi notarial no.1512). Mais il peut y avoir des exceptions comme dans les cas de vente aux enchères publiques volontaires (forme spéciale (adjudication du préposé aux enchères), Art. 275 du Code des obligations Turc (« COtr »)) ou de contrat de partage successorale (forme écrite simple, Art. 676 al. 2 CCTr). S'il s'agit par contre d'une disposition à cause de mort prévoyant le legs d'une propriété foncière, celui-ci est soumise à des formes qui leur sont propres (i- forme authentique dressé par le notaire s'il est le cas d'un pacte successoral, ii- forme variable (orale, olographe (écrite à la main) ou authentique (dressée par le notaire) s'il est le cas d'un testament).

Concernant la validité de l'acte de disposition (la réquisition de l'inscription à être faite par le propriétaire (ou par son représentant autorisé) adressée au registre foncier), il est soumis à la forme

⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 70.

¹⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 72.

écrite (simple), celui qui va être suivi et complété par l'inscription constitutive par l'officier public du registre foncier.

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

La réponse est négative. Il n'est pas possible de la stipuler. Une telle clause prévoit le transfert conditionnel d'une propriété immobilière, donc exige en dernier lieu une inscription conditionnelle. Or selon le droit turc, l'inscription faite au registre foncier doit être certain (sans souci) et finale, elle ne peut pas être soumise à une condition (quel que soit la sorte, suspensive ou résolutoire (pour la dernière, voir spécifiquement Art. 16 al. 2 de la Charte du registre foncier)).

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

De règle générale, le transfert des risques se réalise au même moment que le transfert de propriété, donc celui-ci de l'acte de disposition. Donc les risques suivent directement la propriété (Cf. Art. 136 COtr).

Pour le cas du contrat de vente, il y a une mineure exception conformément à une règle spéciale (Voir Art. 208 al. 1 COtr) : Dans ce contrat type prévoyant une obligation de transfert d'une propriété foncière, le transfert des risques se réalise spécifiquement au moment de l'inscription constitutive au registre foncier -qui d'ailleurs se coïncide dans plusieurs cas avec celui de l'acte de disposition. Donc on ne peut pas dire qu'il y a une grande différence.

Avant la réforme du COtr (qui est entrée en vigueur en 2012), ce moment différait considérablement dans le contrat de vente (Voir Art. 183 ancien COtr : C'était le moment de la conclusion du contrat de vente (acte générateur d'obligations, donc bien avant le transfert de propriété qui se réalise au moment de l'acte de disposition, qui donc en sépare le transfert des risques), sans autre accord entre les parties). Cette règle était bien critiquée -dudit raison de la séparation des risques de la propriété elle-même- et on y dérogeait souvent par l'intermédiaire des exceptions créées par la jurisprudence.

La dérogation à la règle générale est tout à fait possible et faisable : Les parties peuvent agréer dans leur accord sur un autre moment spécifique pour le transfert des risques, comme par exemple le moment de l'acte générateur d'obligations.

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Pour que le transfert devienne opposable aux tiers, l'acte de disposition qui créera cet effet doit être finalisé. Si on entre dans les détails, c'est la réquisition de l'inscription adressée au registre foncier qui est complétée par l'inscription constitutive faite par l'officier public du registre foncier.

En droit Turc on a une règle (Voir Art. 1020 al.3 Cctr) qui prévoit une fiction : Tout le monde doit connaître ce qui est inscrit au registre foncier. Ce registre est de nature public et ouvert à l'inspection, à celui qui fait valoir son intérêt légitime (Voir Art. 1020 al.1 et 2 Cctr). Donc personne ne peut invoquer la bonne foi face à cette règle qui la supprime, par l'intermédiaire de ladite fiction créée.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous-acquéreur serait-il également protégé ?

De manière générale, le principe fondamental de « *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* » s'applique également en droit turc. C'est à dire qu'une personne ne possédant pas le pouvoir de disposition sur une propriété foncière ne peut pas simplement la transférer.

Mais il y a une exception importante à la règle générale : Une personne de bonne foi en ce qui concerne une inscription indue (invalidé) faite à l'égard d'un certain bien immobilier au registre foncier peut acquérir la propriété de (ou un autre droit réel limité sur) celui-ci (Voir Art. 1023 CCtr). On n'exige l'existence de la bonne foi sauf au moment de l'acte de disposition. A la lumière du principe « *Mala fides superveniens non nocet* », la mauvaise foi qui apparaît après ne nuit pas et l'acquisition du droit est définitive. Aussi un potentiel sous-acquéreur sera totalement protégé même s'il est au courant de cette réalité (et donc de mauvaise foi) après la première acquisition, vu que l'acquéreur est déjà devenu l'ayant droit.

A défaut d'une inscription indue (invalidé) préexistante au registre foncier, une personne de bonne foi peut néanmoins devenir l'ayant droit d'un bien immobilier, si les conditions de fond de l'acquisition de la propriété (ou d'un droit réel limité) par l'intermédiaire de la prescription acquisitive ordinaire. Selon l'Art. 712 CCtr : « *Les droits de celui qui a été inscrit sans cause légitime au registre foncier comme propriétaire d'un immeuble ne peuvent plus être contestés lorsqu'il a possédé l'immeuble de bonne foi, sans interruption et paisiblement pendant dix ans.* »

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

En pratique du droit Turc, les professionnels du droit compétents pour opérer le transfert de propriété immobilière sont les officiers publics du registre foncier et seulement pour le cas du contrat de vente les notaires (Voir Art. 706 al. 1 CCtr, Art. 8 du Règlement sur les procédures et principes concernant les actes officiels dressés par les registres fonciers ; Art. 61/A al. 1 de la Loi notarial no.1512).

La durée pour finaliser le transfert n'est pas trop longue une fois que le rendez-vous nécessaire pour les transactions au registre foncier est pris, mais peut varier selon le cas. Parfois, il peut y avoir une précipitation pour prendre le rendez-vous concernant les transactions qui elle-même peut indirectement prolonger ledit processus. De règle générale, le processus une fois commencé, les actes (générateur d'obligations et de disposition) se suivent sans intervalle. Quand l'inscription (au grand livre) est faite par l'officier public du registre foncier, le processus se finalise autant pour les parties que vis-à-vis des tiers.

Pour le cas du contrat de vente, si on réalise la phase de l'acte générateur d'obligations à un notaire (quelconque), le notaire va informer le registre foncier pertinent concernant cette transaction (à la suite de la réquisition de l'inscription faite par l'ayant droit) faisant une entrée (inscription) au journal (en ligne) du registre foncier (de point de vue technique, le notaire initie ainsi le processus de l'acte de disposition). Ce processus, quant à lui, va se finaliser avec l'inscription au grand livre (du registre foncier). Il peut donc prendre encore du temps en pratique (qui peut varier selon le registre foncier pertinent), mais l'effet de la dernière remonte en principe au moment de l'inscription fait au journal.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Pour le cas de copropriété, il n'existe pas de règle spéciale à appliquer quand on voudrait transférer l'immeuble entier. Or il ne faut pas oublier le fait que les copropriétaires doivent agir ensemble (ou toutefois désignant un représentant qui va agir à leurs noms et pour leurs comptes) en ce qui concerne les transactions à être faites pour un tel transfert, comme ils ne possèdent qu'ensemble le pouvoir de disposition nécessaire sur l'objet de la copropriété.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

En droit privé, le contrat d'entreprise, n'est pas soumise à une modalité de forme en règle générale (Voir Art. 470 et seq. COtr). Mais le cas est différent quand le contrat prévoit le transfert de la propriété d'un immeuble à construire ou en voie de construction. Dans tel cas, le contrat doit être fait au registre foncier et soumise à la forme officielle (rédaction *ex officio*).

Quand le contrat entre les parties prévoit spécifiquement une prestation de construction d'immeuble (pour l'entrepreneur) en échange -au lieu d'une prestation monétaire- d'une prestation de transfert d'un certain quote-part de la propriété foncière du terrain sur lequel l'immeuble sera construit (qui appartient en premier lieu au maître), il est encore spécialement soumis à une forme officielle (rédaction *ex officio*), mais cette fois-ci la prérogative de rédiger le contrat sous cette forme appartient aux notaires et pas aux registres fonciers.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

La réponse est affirmative. Selon le droit turc il existe deux types d'acquisition par voie de prescription acquisitive : i- ordinaire, ii- extraordinaire. Les conditions de fond varient selon le cas.

- **Conditions pour la prescription acquisitive ordinaire (Art. 712 CCtr) :** Ce type de prescription acquisitive vise le cas d'une personne inscrite comme propriétaire indûment au registre foncier, c'est à dire sans cause légitime. Si cette personne est de bonne foi (pendant toute la durée que l'on va indiquer ci-dessous) et possède (ayant la maîtrise effective) l'objet de la propriété en cause (il faut que cet immeuble soit immatriculé au registre foncier) sans interruption et paisiblement, elle va acquérir la propriété à la fin de dix ans, commençant du moment de l'inscription indue ou dès la prise de possession si la dernière est postérieure à la première. Cette acquisition (il est débattu dans la doctrine si elle est de nature originaire ou dérivative) s'opère sur la base du registre foncier et a un effet rétroactif qui va valider l'inscription indue une fois que toutes les conditions de fond se remplissent parfaitement, sans aucune autre formalité.

- **Conditions pour la prescription acquisitive extraordinaire (Art. 713 CCtr) :** Ce deuxième type de prescription acquisitive vise le cas d'une personne possédant un immeuble sans être -du tout- inscrite (à son nom) au registre foncier. Il se peut que l'immeuble ne soit pas immatriculé ou qu'il soit immatriculé mais apparemment il n'y ait pas de propriétaire. La bonne foi n'est pas une condition de fond dans cette voie d'acquisition, il suffit que ladite personne possède l'immeuble pendant vingt ans sans interruption et paisiblement. Cette acquisition s'opère, quant à elle, en dehors du registre foncier. A l'expiration dudit vingt ans, toutes les conditions de fond étant remplies, la personne concernée devient le propriétaire de plein droit et à titre originaire, mais il y a une petite formalité : pour qu'elle soit inscrit au registre foncier comme tel, elle doit obtenir une décision du juge de portée

déclarative (comme il s'agit ici d'une acquisition sans inscription). Le juge, dans sa décision, examine et vérifie uniquement si les conditions de fonds nécessaires pour l'acquisition se sont remplies.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

Voir ci-dessus la réponse à la question n. 9.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non-usage ?

Le non-usage ne fait pas perdre en soi et en tant que telle la propriété. Mais bien sûr, la voie de l'acquisition par prescription acquisitive (ordinaire/extraordinaire, voir ci-dessus la réponse de la question n. 9) par les tiers qui ont obtenu la maîtrise effective de la propriété à la suite de ce non-usage se manifeste comme un risque à être pris en considération dans cas-ci.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

La réponse est affirmative. En droit Turc, la propriété immobilière peut se perdre à la suite d'un processus d'expropriation (Voir Art. 705 al.1 CCtr). Dans un premier lieu, l'Art. 46 de la Constitution Turque justifie ce processus quand il existe une utilité publique, c'est un processus conduit à la lumière de Loi sur l'expropriation no.2942.

L'expropriation est un mode de transfert d'une propriété privée (consensuel ou forcé à la suite d'une décision judiciaire) à une collectivité publique, fondé sur un acte de souveraineté, intervenant pour cause d'utilité publique. Si le bien exproprié est dédié à la suite à un certain service public, il deviendra propriété publique. Quant au moment du transfert, il est déterminé spécifiquement par le droit administratif : Selon l'Art. 10 de ladite Loi sur l'expropriation no.2942, soit suite à l'inscription consensuelle soit par décision judiciaire. Dans le processus d'expropriation par voie de décision judiciaire il s'agit d'une acquisition originaire et sans inscription (mais l'inscription déclarative est nécessaire pour l'exercice du pouvoir de disposition). Bien sûr, la personne (le propriétaire dont le bien immobilier est exproprié) qui subit les effets de l'expropriation est pleinement indemnisée avec le montant que l'administration a déterminé (sujet à l'objection potentielle de la personne concernée).

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

Puisque le transfert de la propriété doit être inscrit au registre foncier par l'officier public du registre foncier, le registre foncier doit émettre un titre de propriété foncière qui est un document officiel ; ce document est considéré comme un titre authentique. Donc, la propriété immobilière doit être prouvée par ce titre authentique.

Il existe le cadastre des immeubles. Puisque le cadastre est un instrument visant à constituer le registre foncier, en indiquant les frontières des immeubles sur le terrain, il a un rapport direct avec l'inscription de ceux-ci au registre foncier ; il est un document officiel émis par l'officier public du cadastre ; ce document aussi peut être considéré comme un titre authentique. Puis que le titre est une preuve péremptoire, le juge sera lié par celui-ci sans avoir le pouvoir d'appréciation.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

En droit turc, le titre et le serment décisives sont des preuves péremptoires ; tandis que le témoignage, l'expertise et l'enquête sont des preuves qui font parties de la libre appréciation des juges. Le juge est lié par des preuves péremptoires ; il est dépourvu de pouvoir d'appréciation.

Selon l'article 204, alinéa 2 du Code de Procédure Civile Turc (CPCtr), les documents officiels émis par les officiers publics, étant considérés comme les titres authentiques, sont acceptés comme une preuve péremptoire jusqu'à ce que l'inscription de faux soit constatée. Si l'une des parties s'inscrit en faux contre le titre de propriété foncière qui met en évidence la qualité de propriétaire de l'autre partie, elle devra former une inscription de faux devant le tribunal de grande instance. Cette inscription de faux devra être soulevée contre l'officier public de registre foncier et la propriétaire de l'immeuble (CPCtr art.208, al.4).

Selon l'article 200 du CPCtr, tous les actes juridiques excédant 23.450 Livres Turques¹¹ doivent être prouvés par titre ; selon l'article 201 du CPCtr il ne peut être prouvé contre un écrit établissant un acte juridique, même si la somme ou la valeur n'excède pas ce montant, que par un autre écrit sous signature privée ou authentique. Dans ce cas, si l'une des parties prétend que les énonciations figurant dans le contrat de vente visant le transfert de la propriété immobilière ne reflètent pas la réalité de l'accord passé entre les parties, elle sera obligée de prouver sa prétention par le titre. Mais, les règles prévues à l'article 201 du CPCtr reçoivent exception en cas d'impossibilité matérielle ou morale de se procurer un écrit, s'il est d'usage de ne pas établir un écrit, ou lorsque l'écrit a été perdu par force majeure.

Puisque l'article 201 du CPCtr est seulement applicable pour les actes juridiques ; les faits juridiques et les faits matériels peuvent être prouvés par toute sorte de preuve y compris le témoignage. Donc, si l'une des parties prétend qu'il s'agit d'une inscription illégale au registre foncier, même si l'autre partie est le propriétaire de l'immeuble selon le titre de propriété foncière, il aura la possibilité de prouver sa prétention avec toute sorte de preuve.

III. Étendue de la propriété immobilière

1. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens de large murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Le champ d'application horizontal des biens immobiliers est déterminé conformément à l'article 719/1 CCtr. En vertu de cet article, « *Les limites des immeubles sont déterminées par les plans du titre de propriété et le bornage du terrain. Si les plans du titre de propriété et le bornage du terrain ne coïncident pas, la limite figurant sur le plan du terrain est la limite réelle.* » Selon cet article, il est établi que les limites figurant dans les plans officiels de l'immeuble doivent servir de base ; la limitation matérielle doit en principe être la même que ces dernières.

¹¹ Cette somme est valable pour l'année 2024 ; Chaque année à partir de 1 Janvier, on fait augmenter la limite monétaire de la preuve par titre.

En outre, L'article 749 CC oblige le propriétaire de payer « *les frais occasionnés par la clôture de la limite de son immeuble par des bornes telles que clôtures ou murs* ». En vertu de cet article, chaque propriétaire est tenu de clôturer les limites de son terrain au moyen de certains signes. L'article 721 CCtr, qui est un autre article mentionnant les limites réelles, réglemente que les deux propriétaires doivent les posséder dans le cadre des principes de la propriété partagée.

2. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

Comme indiqué ci-dessus, conformément à l'article 719/1 CCtr, les limites des immeubles sont déterminées par les plans du titre de propriété et le bornage du terrain.¹² Cet article se réfère aux limites des propriétés immobilières qui sont déjà cadastrées.¹³ Le plan visé dans le texte de la loi est compris de "plans cadastraux".¹⁴

Dans les cas où la frontière n'est peut-être déterminée, l'article 720 CCtr oblige les voisins de contribuer à la rectification des plans du titre de propriété ou à la l'addition de bornes sur le terrain pour déterminer les limites imprécises.

Par ailleurs, si les frontières ne représentent pas le bornage correct et les autres propriétaires n'acceptent pas la correction des plans, il est admis que le propriétaire peut faire une action en correction du registre foncier conformément à l'article 1025 CCtr¹⁵. La loi cadastrale, néanmoins, stipule qu'on ne peut faire une opposition contre les plans cadastrales sur la base de motifs juridiques antérieurs au cadastre après dix ans à compter de la date de finalisation des procès-verbaux de délimitation et de détermination.

En plus, dans la mesure où il y a une différence dans les plans de cadastre et le registre foncier, le propriétaire peut demander l'indemnisation selon l'article 1007 CCtr. Toutefois, la Cour européenne des droits de l'homme a estimé que le droit interne turc ne comportait pas de protection de manière adéquate le droit de propriété du propriétaire et impose une obligation de contrôler les autres documents en tant que le registre foncier en raison de la différence entre la superficie figurant sur le plan cadastral et la superficie figurant dans le registre foncier.¹⁶

Bien que très peu nombreux, il existe également des biens immobiliers en Turquie pour lesquels le cadastre n'a pas encore été achevé. Pour les biens immobiliers qui n'ont pas été cadastrés, si le bien immobilier est enregistré dans le titre de propriété, une détermination est faite sur la base des enregistrements du titre de propriété.¹⁷

¹² Conformément à l'Article 719/2 CCtr « *Cette règle ne s'applique pas dans les zones désignées par les autorités compétentes comme zones de glissement de terrain.* »

¹³ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1714.

¹⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 816.

¹⁵ Il faut aussi noter que cette action ne peut être pas portée contre le propriétaire qui est acquis la propriété dans la bonne foi. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1717 ; Sirmen, Lale, Eşya Hukuku (Droit des biens), Ankara, 2023, p. 531

¹⁶ *Affaire Gürtaş Yapı ve Ticaret Pazarlama A.Ş c. Turquie*, Requête no 40896/05, paras. 52-61

¹⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1722-1723 : Selon la jurisprudence, les limites doivent être déterminées en fonction des limites qui peuvent être déterminées et de la superficie figurant dans le titre de propriété.

3. L'étendue horizontale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

L'article 718 du CC régit le champ d'application vertical des biens immobiliers. En vertu de cet article « *La propriété foncière est reconnue dans la mesure où son utilisation est bénéfique. La propriété foncière s'entend de la propriété de l'eau, de l'air et des couches sous-jacentes d'approvisionnement.* » Dans ce cas, il est reconnu que la propriété s'étend, en règle générale, à l'air au-dessus du terrain et au sol sous le terrain. Le champ d'application vertical de la propriété autorise le propriétaire à faire ce qu'il veut en ce qui concerne "*les constructions, les plantes et les ressources*".

Il n'y a cependant pas d'un pouvoir illimité accordé au propriétaire, qui ne peut bénéficier de l'étendue horizontale de la propriété que dans la mesure de son intérêt.¹⁸ L'intérêt du propriétaire est déterminé selon la règle de la bonne foi.¹⁹ Les zones où l'intérêt du propriétaire est limité peuvent résulter de l'intérêt public à être soumis à la législation sur le zonage ou sur les mines et les ressources. Le propriétaire est obligé de tolérer l'intervention de l'État pour les parties situées en dehors de sa zone d'intérêt.²⁰

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

Selon Art. 708/1 CCtr, « *Les terres utilisables qui se régénèrent dans les zones non réclamées en raison de causes telles que l'accumulation, le remblayage, les glissements de terrain ou les modifications du lit ou du niveau des eaux publiques appartiennent à l'État* ». Dans ce cas, l'État est le seul bénéficiaire du nouveau droit de propriété résultant de la création de nouvelles terres.²¹ Pour que la propriété soit établie de cette manière, un nouveau terrain doit être formé, ce terrain doit être formé dans des zones dont la propriété n'existe pas, le sol du terrain doit également provenir de zones dont la propriété n'existe pas, et le terrain nouvellement formé doit être un terrain utilisable.²² Cette article prévoit aussi le transfert du terrain nouvellement formé qui est possible « *à la personne dont les terres ont été perdues ou au propriétaire adjacent* » (Art. 708/2 CCtr).²³ Enfin, selon le troisième paragraphe de l'article, si les parcelles constituant le nouveau terrain proviennent d'un terrain appartenant à une autre personne, cette personne peut les récupérer dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de la situation et, en tout état de cause, dans un délai de dix ans à compter de la date à laquelle la formation a eu lieu.

De nouvelles terres peuvent également être créées sur des terres qui sont déjà la propriété d'une personne. Si un nouveau terrain est créé dans un terrain privé, le propriétaire du terrain sera également le propriétaire du nouveau terrain, conformément à la règle de l'intégralité.²⁴

¹⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1734.

¹⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1740 ; Tekinay, S. Sulhi/Akman, Galip Serment/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Eşya Hukuku (Droit des biens), İstanbul 1990, p. 787.

²⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1741.

²¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, p. 719.

²² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1547-1556 ; Sirmen, pp. 498-502

²³ En outre, l'Article 9 de Loi sur le Titre de Propriété stipule expressément que le propriétaire voisin peut acheter un terrain formé naturellement par la mer.

²⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 1550 ; Sirmen, p. 499

L'acquisition de droits de propriété à la suite de la formation de nouvelles terres par des moyens naturels n'est pas très courante dans la pratique. Dans quelques arrêts de la Cour de cassation, il est indiqué que la propriété des terres ainsi constituées appartient à l'État.²⁵

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

Le droit turc connaît le principe d'accession (art. 718 CCtr) qui veut que toute construction édifée sur ou sous le sol ainsi que les plantations et les sources appartiennent au propriétaire de ce fonds. Toutes les constructions, ouvrages ou plantations sont donc des parties intégrantes du fonds et ils ne sont pas juridiquement séparables de ce dernier. Il s'agit alors d'une seule propriété sur tout même si le propriétaire du bien-fonds a utilisé les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds car ces matériaux en deviennent alors partie intégrante (art. 722 CCtr). Pourtant, la situation est différente pour les constructions légères telles que baraques, cabanes, pergolas, etc. Ce type de construction légère élevée pour une période temporaire sur un fonds est considéré comme un bien meuble et relève de la propriété mobilière de son propriétaire (art. 728 CCtr).

Il est toutefois possible de créer plusieurs propriétés en constituant une servitude pour les constructions ou les conduites et canaux. Ainsi la propriété des conduites d'eau, de gaz, de force électrique et autres appartiennent toujours à l'entreprise dont elles proviennent en tant que ses accessoires (sauf disposition contraire) même si elles sont sur un fonds appartenant à un tiers (art. 727 CCtr). La constitution de cette servitude permet de dissocier la propriété des conduites de celle du fonds sur laquelle elles se trouvent en dérogation au principe d'accession. Le droit de superficie (art. 726 CCtr), pour sa part, présente une autre dérogation en permettant les constructions durables au-dessus ou au-dessous d'un fonds d'avoir un propriétaire distinct de celui du fonds pourvu que cela soit inscrit comme servitude au registre foncier. Le transfert de propriété des constructions au superficiaire se réalise dès l'inscription de cette servitude en laissant le superficiaire propriétaire du bien-fonds seulement. Le droit de superficie à son tour peut être immatriculé au registre foncier s'il est permanent et distinct ; c'est dire s'il est cessible et transmissible et s'il est établi pour trente ans ou plus.

Par ailleurs, art. 721 CCtr présume que les murs, haies, barrières de clôture qui séparent les deux immeubles appartiennent en copropriété aux deux voisins.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Lorsqu'un propriétaire de l'immeuble emploie les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds, ces matériaux deviennent la partie intégrante de l'immeuble (CCtr art. 722 al. 1). Partant, le propriétaire des matériaux perd la propriété de matériaux²⁶. Toutefois, le propriétaire des matériaux dont ses matériaux ont été employés sans son assentiment, peut les revendiquer et en exiger la séparation aux frais du propriétaire du fonds, à condition qu'il n'en résulte pas un dommage excessif (CCtr art. 722 al. 2).

²⁵ 8eme Chambre Civile, 2001/9014-2002/1344, 14.2.2002; 8eme Chambre Civile, 2007/1538-2220, 10.4.2007; 7eme Chambre Civile, 2021/5931-2022/6257, 26.10.2022.

²⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1755; Sirmen, p. 433.

Lorsque pour une raison quelconque la séparation n'a pas lieu, le propriétaire du fonds est tenu de payer une indemnité pour les matériaux. L'étendue de l'indemnisation varie selon la bonne ou mauvaise foi de propriétaire du fonds au moment de la construction. Si les constructions ont été faites de bonne foi par le propriétaire du fonds, il peut être condamné à une indemnité équitable pour les matériaux (CCtr art. 723 al. 1), qui se calcule de manière analogue à celle de l'enrichissement illégitime²⁷. Par contre, s'il est de mauvaise foi, il peut être condamné à la réparation intégrale du dommage (CCtr art. 723 al. 2), qui peut excéder la valeur des matériaux²⁸.

Lorsque la valeur des constructions excède évidemment celle du fonds, la partie qui est de bonne foi peut demander que la propriété des constructions et du fonds soit attribuée au propriétaire des matériaux, contre paiement d'une indemnité équitable (CCtr art. 724).

7. Dans les cas particuliers d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

La propriété du sol comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions (CCtr art. 718 al. 2). Par conséquent, les constructions empiétant sur le fonds voisin (sur le sol ou dans les volumes aérien et souterrain) deviennent la partie intégrante de ce fonds et en principe propriété du propriétaire du fonds voisin²⁹.

Toutefois, le sort de l'empiètement réalisé sur le fonds voisin varie selon que le propriétaire des constructions empiétant dispose ou non d'un droit de servitude. Lorsque le propriétaire des constructions empiétant dispose d'un droit de servitude sur fond voisin qui lui permet à cet empiètement, les constructions empiétant restent partie intégrante de son fonds (CCtr art. 725 al. 1). Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé dans 15 jours, l'auteur des constructions empiétant qui n'est pas au bénéfice d'un tel droit de servitude, peut aussi demander que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent (CCtr art. 725 al. 2). Si l'une de ces conditions manque, le propriétaire du fonds voisin peut à tout moment demander la suppression de l'empiètement (CCtr art. 683)³⁰

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

Le cas d'une construction réalisée sans contrat sur le sol d'autrui est régi par les art. 722 et suivants CCtr. Si le propriétaire des matériaux les utilise pour construire sur un fonds qui appartient à un tiers c'est toujours le principe d'accession qui entre en jeu et ainsi les matériaux deviennent partie intégrante du fonds, comme cité ci-dessus. Pourtant la loi octroi certaines prétentions au propriétaire du fonds ainsi qu'au constructeur propriétaire des matériaux. Selon ces dispositions le propriétaire du fonds peut exiger que les matériaux soient enlevés aux frais du constructeur pourvu qu'il n'en résulte pas un dommage excessif et que la construction a été faite sans son consentement (art. 722/3 CCtr) tacite ou ouvert. Il peut aussi exiger selon l'art. 724 CCtr que le propriétaire des matériaux acquiert

²⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1768; Sirmen, p. 435.

²⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1770; Sirmen, p. 436.

²⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1842; Sirmen, p. 449.

³⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1849; Sirmen, p. 451.

la propriété du tout ou d'une partie suffisante contre paiement d'une somme équitable pourvu qu'il soit de bonne foi et la valeur des constructions excède évidemment celle du fonds. Le propriétaire peut aussi demander d'être restitué selon les dispositions régissant l'acte illicite, la gestion d'affaire sans mandat ou les dispositions relatives à la responsabilité du possesseur s'il subit des autres dommages même après l'enlèvement des matériaux.

En ce qui concerne le constructeur, il peut exiger une indemnité équitable au cas où les matériaux ne sont pas séparables du sol d'après l'art. 723/1 CCtr et s'il est de bonne foi. S'il est de mauvaise foi cette indemnité ne peut pas excéder la valeur minimale des constructions pour le propriétaire du fonds (art. 723/3 CCtr).

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

En droit turc la seule possibilité de diviser la propriété d'un fonds en plusieurs volumes est par la voie de propriété par étages selon la Loi sur La Propriété Par Étages³¹. Ce système offre la possibilité d'être le propriétaire d'un volume sur l'axe verticale d'un bien-fonds. Dans ce cas les parties indépendantes (étages ou parties d'étages) sont immatriculées au registre foncier comme un immeuble (art. 998 CCtr) et font l'objet de la propriété foncière (art. 704 CCtr). Le propriétaire d'une partie indépendante possède aussi la copropriété sur les parties communes comme les murs porteurs, le toit et les autres installations utilisées en commun avec les autres copropriétaires. C'est une propriété à proprement parler et alors les règles de la propriété foncière s'appliquent en ce qui concerne son acquisition et sa perte. C'est dire elle prend fin par la destruction totale du bâtiment avec le bien-fonds (par exemple à la suite d'un séisme), l'expropriation ou la radiation de l'inscription (Loi sur La Propriété par Étages art, 46 et s.). Cette dernière n'est possible que sur la demande de tous les propriétaires.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

La propriété foncière, en tant qu'un droit absolu donne à son titulaire tous les droits *d'usus – fructus – abusus*. Dans ce cadre, selon l'art. 685 CC les fruits et produits générés par la propriété foncière appartiennent au propriétaire du fonds. La notion des fruits comprend les produits naturels (herbes, blé, pommes, oranges etc.) ainsi que des fruits civils ou juridiques comme le loyer, fermage, etc. que le propriétaire tire de son bien-fonds.

³¹ Loi no. 634, entrée en vigueur le 23.06.1965, JO 02.07.1965/12038.