

Les fondements de fixation des loyers dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux en droit turc

Prof. Dr. Fahrettin ARAL (*)

I. L'Evolution de législation turque relative à la limitation des loyers

1. En general

En Turquie, depuis l'entrée en vigueur du code des obligations en 1926 jusqu'aux débuts de la seconde guerre mondiale, les parties dans un contrat de bail pouvaient fixer librement (CO art 19/I) le montant des loyers, sous réserve des règles ordinaires sur la lésion (CO art 21). Bien que la Turquie n'ait pas pris part à cette guerre, les effets de celle-ci se firent sentir immédiatement sur la vie économique du pays. C'est pourquoi on adopta, en 1940, la loi de "protection nationale" qui accordait des larges pouvoirs au Gouvernement pour régler la vie économique du pays par des décrets. Parmi les mesures prévues par cette loi se trouvaient également le blocage des loyers aux cours de 1939 (art 30).

Dans les années qui suivent la fin de guerre, on a légiféré les lois qui rendaient possible l'augmentation des loyers bloquées, en vue d'encourager la construction d'immeubles neufs. La loi de 1947 a même rendu libre la fixation des loyers des immeubles construits ou essentiellement modifiés après l'année 1947.

L'augmentation rapide de la population, l'exode rural et la division des familles en petites unités ont causé la pénurie de logements. On a constaté que cette situation engendrerait des autres problèmes sociaux et économiques. En outre, on craignait que l'augmentation des loyers laissés libres n'entraîne une hausse des prix dans d'autres secteurs de l'économie.

Dans ces conditions, le législateur a adopté, en 1955, la loi sur les baux immobiliers (No: 6570) qui a bloqué, de nouveau les loyers, en principe, aux

(*) Faculté de droit d'Ankara.

cours de 1953 et, qui a limité le droit de résiliation du bailleur. Il sied d'examiner, de près, les dispositions concernant notre rapport, de cette loi apportant des limitations importantes au principe de liberté contractuelle (CO art 19/I) du Code des obligations turc.

2. Dispositions de la loi sur les baux immobiliers (LBI) concernant la limitation des loyers et de droit de résiliation du bailleur.

a) Champ d'application de la LBI

La LBI ne s'applique qu'aux immeubles locatifs couverts se trouvant à l'intérieur des limites d'une commune ou dans un port ou dans un endroit possédant une gare (Art. 1). Par conséquent le bail de terrains et jardins sur lesquels il n'existe aucun bâtiment ainsi que le bail des bâtiments situés dans les villages ne dépendant pas d'une municipalité, sont soumis aux règles du code des obligations. Par contre, les logements officiels destinées par l'Etat aux fonctionnaires ne tombe pas sous le coup de cette loi.

b) Dispositions de la LBI relatives à la limitation des loyers

Les articles 2 et 3 de la LBI contenaient des restrictions relatives à la fixation des loyers des immeubles soumis à cette loi. D'après ces restrictions, les loyers des immeubles, construits avant 1939, étaient déterminés en apportant aux loyers courants de 1939 une majoration de 200 % pour les locaux d'habitation et de 400 % pour les locaux commerciaux. Par contre, les loyers des immeubles construits après 1947 étaient bloqués aux montats des loyers, prévus dans les contrats à la date du 12 mai 1953. Les loyers des immeubles dont les loyers du 12 mai 1953 n'étaient pas déterminés par les contrats ou qui étaient loués pour la première fois après la date en question, avaient été déterminés par les commissions municipales, en fonction des loyers des immeubles similaires du même endroit ou quartier. Les loyers des immeubles qui n'ont pas similaires étaient déterminés par les commissions en tenant compte d'état actuel de l'immeuble en question et d'endroit ou celui-ci est situé.

c) Dispositions de la LBI relatives à la limitation du droit de résiliation du bailleur (art. 11).

La LBI, afin de rendre efficace les restrictions qu'elle avait apportées aux loyers, a, en outre, limité le droit de résiliation du bailleur dans les contrats de bail à durée indéterminée; de plus elle a ordonné une prorogation annuelle des contrats de bail à durée déterminée tant que le locataire n'avertissait pas le bailleur par

écrit, au moins quinze jours avant l'expiration de cette durée, de son intention de mettre fin au contrat (LBI art. 11). Ainsi le bailleur qui désire relouer son immeuble à un prix supérieur ne peut expulser son locataire à la fin de la durée de bail, lors que celle-ci est déterminée ou en recourant à son droit de la résiliation si la durée n'est pas déterminée.

Le bailleur (ou le tiers acquéreur) n'a un droit de résiliation que si lui-même, son épouse (époux) et ses enfants ont besoin de l'occuper ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation importante (LBI art 7/b, c et ç). En outre, le bailleur peut intenter une action en expulsion contre le locataire qui a été sommé par écrit deux fois dans une année, d'une manière justifiée pour non-paiement du loyer, même s'il avait payé sa dette dans le délai prévu par la sommation.

Enfin, le bailleur peut invoquer les causes d'extinction du bail prévues par le Code des obligations dans la mesure où elles sont conciliables avec les buts de la LBI. On admet ainsi le droit de résiliation du bailleur lorsque le locataire est en faillite (CO art. 261) ou a violé certaines de ses obligations contractuelles et légales (CO art 256/II) (1).

3. Annulation des dispositions (art. 2 ve 3) de la LBI relatives aux restrictions des loyers par la Cour Constitutionnelle.

La Cour Constitutionnelle, par son arrêt du 26 mars 1963 (2), a annulé les articles 2 et 3 de la LBI en considérant que les restrictions qu'ils contenaient, portaient atteinte à la substance du droit de propriété et étaient inconstitutionnelles. Selon la Cour Constitutionnelle, "tant que dans notre pays la pénurie d'immeubles locatifs continue, le législateur est autorisé à réglementer les loyers et à apporter des restrictions dans ce domaine, à condition de ne pas porter atteinte à la substance du droit de propriété et cette intervention légale peut être considérée comme d'intérêt public". Après avoir posé ce principe, la Cour Constitutionnelle a jugé que le blocage des loyers au cours de 1953 n'était plus conforme à l'intérêt public et portait atteinte à la substance du droit de propriété. Ainsi, la Cour Constitutionnelle adopta, en principe, la conformité à la Constitution de la restriction des loyers. Par contre, La même Cour a statué en 1965 que l'article 11 de la LBI limitant le droit de résiliation du bailleur n'était pas inconstitutionnelle (3).

(1) Tandoğan, p. 194; Sungurbey, p. 146; Chambres Civiles réunies le 13 décembre 1972, 6-102/1362 (RKD 1973 p. 22).

(2) L'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 26 mars 1963, 3167 (RG, le 31 mai 1963, N. 11416).

(3) L'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 14 septembre 1965, 127/47 (RG, le 28 février 1966, No. 12238).

II. La jurisprudence de la Cour de Cassation relative à la détermination des loyers.

Après que la Cour Constitutionnelle a annulé en 1963, les articles 2 et 3 de la LBI concernant la limitation des loyers, une lacune s'est produite dans cette loi sur la manière de savoir comment la limitation sera effectuée (4). La Cour de Cassation a rendu trois arrêts d'unification de jurisprudence (5) afin de combler cette lacune de loi. La Cour de Cassation a créé une branche de droit nommée la détermination des loyers, au lieu de poser une seule règle.

1. La fixation du loyer initial

D'après l'arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1966, en vertu de la liberté contractuelle (CO art. 19/I), les parties peuvent fixer librement, lors de la conclusion du contrat, le loyer initial. Cette liberté n'est restreinte que par les règles ordinaires sur la lésion (CO art. 21). Le locataire ne peut contester le montant du loyer initial. Car, en droit turc, il n'existe pas encore une règle juridique qui protège les locataires contre les loyers initiaux abusifs, à moins qu'il ne s'agisse de la *clausula rebus sic stantibus* (CC art 2).

2. La fixation du loyer en cas de la prorogation du bail en vertu de l'article II de la LBI

a) *Les principes*

Au cas où le contrat du bail serait prorogé en vertu de l'article II de la LBI, les principes auxquels il faudra obéir lors de la fixation du loyer qui serait payé pendant la période prolongée, ont été posés par les arrêts d'unification de jurisprudence (spécialement par celui du 18 novembre 1964) cités ci-dessus (à la note 5).

Les principes posés par l'arrêt du 18 novembre 1964 se peuvent résumer comme suit:

- aa) Le juge comble cette lacune en se fondant sur l'article 1 du Code civil et prononce selon les règles qu'il établirait s'il avait à faire acte de législateur (CC art. 1/alinéa 2) (Cons. 2).

(4) Zevkiler, p. 97; Yavuz, p. 225; L'arrêt d'unification de jurisprudence du 18 novembre 1964, 2/4 (RG le 29 janvier 1964, No. 11867). En droit turc, Les arrêts d'unification de jurisprudence ont force de loi en application du droit par les juges (Loi sur la Cour de Cassation, art. 45).

(5) Les arrêts d'unification de jurisprudence, le 18 novembre 1964, 2/4; le 7 juillet 1965, 5/5; le 21 décembre 1966, 19/10 (pour les textes de ces arrêts, Cf. Les arrêts d'unification de jurisprudence, division civile, Ankara 1981 (en turc) pp. 275-285; pp. 324-327 et 355-376).

bb) Le juge qui procède à la limitation du loyer conformément à l'article 1 du Code civil, tiendra compte du loyer courant de l'immeuble en question, évalué par l'expert qu'il a commis.

Le juge fixera cependant le loyer en appréciant le montant évalué (CC art. 4). Le loyer courant est une contreprestation prévue dans les contrats conclus sous les circonstances normales; c'est pourquoi le loyer convenu dans les contrats passés sous les circonstances extraordinaires ou particulières ne peut servir de base pour fixer le loyer courant. Les contrats renfermant un loyer qui dépasse le revenu normal que le capital immobilier doit apporter selon les règles de l'économie, sont réputés passés sous les circonstances particulières et ne servent pas de base pour fixer le loyer (cons. 3).

cc) Au cas où on ne pourrait trouver des contrats de bail relatifs aux immeubles similaires, qui serviront de base pour établir de loyer courant, le loyer sera fixé par le juge en tenant compte du montant évalué par l'expert conformément aux données économiques et à l'équité.

Il s'ensuit que, lors de la fixation du loyer par les tribunaux, il faut tenir compte, d'abord, du principe du loyer courant et puis des données économiques, en fonction des exigences de l'équité (6).

La jurisprudence de la Cour de Cassation ne fait pas la distinction entre les baux d'habitations et ceux de locaux commerciaux, et applique les mêmes principes dans les deux cas (7).

b) Les méthodes suivies par les tribunaux lors de la fixation du montant du loyer

Les méthodes à suivre par les tribunaux en déterminant le montant du loyer conformément aux principes prévus dans l'arrêt d'unification du 18 novembre 1964, sont précisés par la 3^{ème} Chambre de la Cour de Cassation, compétent en la matière. Ces méthodes ont pour but de concrétiser les contenus des principes dont il s'agit.

D'après la Cour de Cassation, puisque la fixation du loyer est d'ordre pub-

(6) Yavuz, sh. 226; Cass. Chambres Civiles réunies le 7 décembre 1977, 3-3604/901 (Yasa 1978 pp. 1055 ss); Cass. 3^{ème} Chambre Civile, le 7 mars 1985, 131/1526 (YKD 1985, pp. 799-801).

(7) Cass. 3^{ème} Chambre, le 13 avril 1981, 1936/1875 (YKD 1981, p. 823 ss); Cass. 3^{ème} Chambre, le 17 mars 1980, 1687/1692 (YKD 1980, p. 1335 ss).

lic, les méthodes différentes convenues par les parties n'ont pas une force obligatoire pour les juges (8); les clauses contractuelles relatives à la détermination du loyer à payer pendant les périodes annuelles de prorogation prévues par l'article II de la LBI, ne s'appliquent qu'à la première période de prorogation (9).

aa) Lors de la détermination du loyer d'après le principe de loyer courant

Le loyer courant signifie le montant de loyer prévu dans les contrats conclus sous les circonstances normales. Le cours ordinaire de loyer correspond à la valeur à laquelle parviennent les loyers convenus dans les contrats de bail passés d'une manière régulière et continue dans un milieu déterminé (10). Le montant du loyer courant est évalué par l'expert. En ce faisant il doit consulter les contrats relatifs aux immeubles ayant les particularités similaires dans la même localité; pour constater les particularités similaires, il faut tenir compte, des caractéristiques affectant le montant du loyer (11). En outre, l'expert prendra en considération la situation des locaux loués (telle que l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction) ainsi que l'importance économique, commerciale et industrielle de l'endroit où les immeubles se situent (12).

En vertu de l'arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1964, Le juge doit diminuer le montant du loyer évalué par l'expert en fonction de l'équité; car, le contrat de bail continue à exister sous forme de prorogation selon l'article II de la LBI et le local loué n'est pas encore évacué (13). On observe que les tribunaux diminuent le montant en question 15% ou 20 % en fonction de l'équité (14).

D'après la Cour de Cassation (15), le loyer doit être déterminé selon les

- (8) Cass. 3^{ème} Chambre, le 22. Juin 1981, 3214/3168 (YKD, pp. 1257-1258); Cass. 3^{ème} Chambre, le 19 Janvier 1988, 9702/723 (YKd 1988, p. 761).
- (9) Cass. 3^{ème} Chambre, le 6 Janvier 1987, 10262/105 (YKD 1987, pp. 688-691); Cass. 3^{ème} Chambre, le 30 Janvier 1992, 4123/1298 (Uygur, T. 5, p. 279); Cass. Chambres civiles réunies, le 12 décembre 1990, 527/627 (YKD 1991, p. 325 ss.).
- (10) Cass. Chambres Civiles réunies, le 23 Mars 1990, 3-13/193 (YKD 1990, p. 1438); Chambres Civiles réunies, le 7 décembre 1977, 3-3604/901 (Yasa 1978, p. 1057); 3^{ème} chambre civile, le 1 novembre 1988, 9468/9148 (Uygur, T. 5, p. 283).
- (11) Cass. 3^{ème} Chambre Civile le 1 octobre 1991, 9415/9506; 3^{ème} Chambre Civile, le 1 février 1993, 7171/1036 (pour ces arrêts, Cf Uygur, T. 5, pp. 294-295); 3^{ème} Chambre, 30.11.1993, 4929/15334 (YKD 1994, p. 369).
- (12) Chambres Civiles réunies, le 11 janvier 1969, 755/30; 4^{ème} chambre civile, le 14 avril 1966, 8439/4490 (Tandoğan, p. 30).
- (13) Chambres civiles réunies, le 21 mars 1990, 3-13/193 (YKD 1990, p. 1439); 3^{ème} chambre civile le 23 janvier 1992, 5492/1898 (Uygur, T. 5, pp. 306-307); 3^{ème} chambre civile le 30 septembre 1993, 4926/15534 (YKD 1994, p. 370).
- (14) 3^{ème} chambre civile, le 22 juin 1995, 561/7978 (non publié); 3^{ème} chambre civile le 15 juin 1995, 7145/7602 (non publié).

données économiques durant les trois périodes de bail, qui suivent la période dont le loyer avait été déjà fixé en fonction du principe de loyer courant; enfin le loyer de la quatrième période sera déterminé selon le principe de loyer courant. Le taux élevé d'inflation dans notre pays justifie cette procédure.

bb) Lors de fixation du loyer selon les données économiques.

Comme on a souligné ci-dessus, en vertu de l'arrêt d'unification de jurisprudence du 18 novembre 1964, lorsqu'il est impossible de déterminer le loyer en fonction du principe du loyer courant, il faut recourir aux données économiques. Dans notre pays, il s'agit, cependant, d'une augmentation rapide de la population, d'une hausse anormale des prix, d'une pénurie de logements et d'une diminution sensible du pouvoir d'achat de la monnaie. Ces événements rendent impossible la détermination du loyer courant en consultant les loyers des immeubles similaires. Cette situation pousse les tribunaux à déterminer les loyers selon les données économiques (16).

La Cour de Cassation prend pour base le taux d'augmentation d'indice de prix des ventes en gros, lors de la détermination du loyer selon les données économiques. Les influences du taux d'augmentation en question sur le loyer à déterminer, se différencient en fonction des exigences de l'équité.

On peut résumer, chronologiquement, les jurisprudences de la Cour de Cassation comme suit (17):

aaa) Jusqu' à l'année 1992

- Si le taux d'augmentation annuelle de l'indice des prix des ventes en gros était inférieur à 40 %, il faut apporter au loyer annuel une majoration de 20 %. Au cas où le loyer majoré ainsi calculé serait, inférieur à 7 % de la valeur fiscale de l'immeuble loué on pourra déterminer un loyer annuel correspondant à 7 % de la valeur fiscale de celui-ci.

- Si le taux d'augmentation annuelle des prix des ventes en gros se situe entre 40 % et 60 %, le loyer sera majoré autant que la moitié du taux d'augmentation dont il s'agit.

- Si le taux d'augmentation annuelle de l'indice des prix des ventes en gros dépasse 60 %, le juge majore le loyer 30 %.

(15) 3^{ème} chambre, le 25 février 1993, 9676/3115 (Uygur, T. 5, pp. 295-296).

(16) Chambres civiles réunies, le 21 mars 1990, 3-13/193 (YKD 1990, pp. 1438-1439).

(17) Cf. Zevkliler p. 103 ss; Yavuz, p. 226 ss.

Les taux d'augmentation cités ci-dessus doivent être calculés séparément pour chaque période de bail. En d'autres termes, si plusieurs ans sont passés à partir de la dernière majoration du loyer, il faut, d'abord, majorer séparément le loyer de chaque période annuelle passée et puis apporter la somme des majorations au loyer dernier à déterminer (18). Si, par exemple, le loyer est dernièrement majoré en 1990 et on a demandé la détermination du loyer pour l'année 1994, en faisant la majoration nécessaire pour les années 1991, 1992 et 1993, chacune à son tour, le juge passe à déterminer le loyer de 1994. il ne peut se contenter de déterminer seulement ce dernier.

bbb) Entre les années 1992-1995

A partir de 1992, la Cour de Cassation a adopté que le juge peut majorer le loyer autant que l'ensemble du taux d'augmentation des prix des ventes en gros, si l'équité le nécessite (19).

ccc) Depuis l'année 1995

Après quelque mois suivant les mesures de stabilité économiques prises par le gouvernement, le taux d'augmentation des prix des ventes en gros a atteint au niveau de 110 %. En face de cette situation, la troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a révisé son jurisprudence et a décidé de la majoration des loyers autant que 65 % du loyer de la période précédente, lorsque le taux d'augmentation annuelle des prix des ventes en gros dépasse 65 % (20).

c) Recevabilité de l'action en constatation du loyer et le moment à partir duquel le loyer révisé entrera en vigueur.

L'arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1966 a apporté des précisions suivantes sur la recevabilité de l'action et le moment d'où le loyer fixé commence à s'appliquer:

- aa) La recevabilité de l'action en constatation du loyer ne depend pas d'une sommation préalable faite au locataire. La sommation peut avoir de l'importance seulement du point de vue d'établir pour quelle période de prorogation le loyer fixé sera appliqué. Si le bailleur a sommé au locataire avant l'ouverture de l'action en constatation du loyer, le loyer fixé par le juge entre en vigueur à partir du début de la période qui suit la

(18) 3^{ème} Chambre civile, le 9 avril 1992, 13257/7589 (Doğrusöz/Yavuz p. 625).

(19) 3^{ème} Chambre Civile, le 9 avril 1992, 13257/7589 (Doğrusöz/Yavuz, p. 621).

(20) 3^{ème} Chambre Civile, le 6 décembre 1994, 14420/15571 (YKD 1995, p. 388 ss.)

signification. Si le bailleur a intenté l'action en constatation du loyer sans sommer au locataire, le loyer révisé, sera appliqué dès le commencement de la période qui suit la notification de la demande (Klageschrift) au locataire. Pour qu'on puisse obtenir ce résultat, la sommation ou la demande (Klageschrift) doit être signifiée au locataire plus de quinze jours avant l'expiration du bail. Dans le cas contraire, le loyer révisé entrera en vigueur à partir du début de la période qui suit la signification de la sommation ou de la demande au locataire. Par exemple, si la durée du bail expire le 1 janvier 1994 et la sommation (ou la demande) a été signifiée au locataire avant le 15 décembre 1993, le loyer fixé sera valable pour la période qui commence à courir du 1 janvier 1994. Si la signification s'est réalisé le 20 décembre 1994, le locataire serait obligé de payer le loyer fixé à partir du 1 janvier 1995. Le motif du délai de plus de quinze jours est de laisser ainsi au locataire suffisamment de temps pour faire les recherches nécessaires en vue d'avoir une idée sur le loyer à fixer et pour signifier éventuellement à son bailleur quinze jours avant l'expiration du bail qu'il n'entend pas bénéficier de la prorogation légale (LBI art. II).

- bb) Si le bailleur a sommé au locataire conformément au délai nécessaire cité ci-dessus, il doit intenter l'action en constatation jusqu' à la fin de la période qui suit la signification de la sommation pour que le loyer fixé puisse s'appliquer dès le début de la période en question.
- cc) Au cas où le bailleur ne demanderait pas dans sa demande, le juge ne pourra désigner dans l'arrêt, la date à partir de laquelle le locataire sera responsable du loyer fixé; car, en vertu de l'article 74 du Code de procédure civile, le juge ne peut prononcer sur ce qui n'a pas été demandé (21).

d) L'adaptation du loyer convenue dans le contrat du bail en cas du changement des circonstances (Wegfall des Geschäftsgrundlage).

Dans le cadre du principe de la liberté contractuelle (Co art 19, 20), les parties peuvent fixer librement le montant du loyer à payer pendant la durée, le bailleur n'a pas le droit d'intenter une action de constatation du loyer au sens expliqué ci-dessus (22). Par contre, dans les contrats du bail à long terme, le

(21) 3^{ème} Chambre Civile, le 16 mars 1981 (YKD 1981, p. 1109).

(22) 13^{ème} Chambre Civile, le 21 novembre 1991, 8374/1019 (YKD 1992, p. 81); Chambres civiles réunies, le 12 décembre 1990, 3-527/627 (YKD 1991, p. 326) (obiter dictum).

Cour de Cassation est d'avis qu'il faut les adapter aux circonstances changées, lorsque l'équilibre entre la prestation et la contre-prestation est détérioré par suite du changement des circonstances économiques et sociales, qui existaient lors de la conclusion du bail, d'une façon objectivement imprévisible et grave. Il s'agit, alors, d'un cas d'application de la *clausula rebus sic stantibus*. Dans cette situation, le juge ajusterait le loyer initial conformément aux règles de la bonne foi (CC art 2) et de l'équité (CC art. 4) (23). Dans le cas de la réalisation des conditions de la *Clausula rebus sic stantibus* dans un contrat du bail, le bailleur n'a pas le droit de la résiliation hors des cas prévus par l'article 264 du Code des obligations, Car, reconnaître au bailleur un tel droit de résiliation sera tout à fait contraire aux dispositions de la LBI, qui restreignent le droit de résiliation du bailleur pour protéger les locataires (24). Le bailleur aussi bien que le locataire peuvent intenter une action d'ajustement du loyer, le locataire peut demander de baisse du loyer initial, lorsqu'il s'agit de l'indéxation du loyer à une monnaie d'un pays étranger et d'une dévaluation excessive de cette monnaie. La Cour de Cassation a prononcé que le bailleur peut demander d'augmentation du loyer à cause d'une inflation excessive et de la diminution du pouvoir d'achat de la monnaie (25).

Par contre, en cas de la prorogation annuelle du contrat du bail (LBI art II), on ne peut demander de l'ajustement du loyer se fondant sur la *Clausula rebus sic stantibus* (26).

(23) 13^{ème} Chambre Civile, le 19 novembre 1991, 7359/10653 (Uygur, T. 4, pp. 699-702; 13^{ème} Chambre Civile, le 3 juillet 1991, 5339/7518 (Uygur, T. 4, pp 704-705).

(24) 13^{ème} Chambre Civile, le 18 mars 1988, 853/1587 (Uygur, T. 4, pp. 706-707).

(25) 13^{ème} Chambre Civile le 19 novembre 1991, 7359/10563 (Uygur, T. 4, pp. 6701-702); 13^{ème} Chambre Civile, le 10 mars 1995, 2077/2418 (Izmir Baro Dergisi 1995, pp. 152 ss.).

(26) 13^{ème} Chambre Civile, le 27 mai 1991, 3368/6052 (Uygur, T. 4, pp. 696-697).