

LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ PAR ACTES ENTRE VIFS EN DROIT TURC

Dr. Ferid ÖZDEMİR

Professeur à la Faculté de Droit d'Istanbul

RAPPORTS - COMMUNIQUES

1. En droit turc, le transfert de la propriété est réalisé par un acte de disposition. Les dispositions sont en principe soumises à obligation d'inscriptions immobilières et les actes de disposition (Kullanma, İktisad, İnceleme) ne produisent effet que si elles sont inscrites.

Cette obligation d'inscription augmente le poids de la disposition. Ainsi l'acte de propriété de son auteur. En effet, celui qui contracte une chose ne dispose pas comme du sien propre. Il prend soin de transférer la propriété à l'autre, ce qui est fait par le transfert (pour les meubles) ou la registration d'inscription (pour les choses immobilières) qui se fait avec diligence de l'acte de propriété. Dans ce domaine, l'acte de disposition est revêtu d'une responsabilité, l'absence de l'acte présente à obligation.

2. Cette obligation d'inscription en droit de disposition concerne le transfert de la propriété des immeubles par le Code Civil et le Code des Obligations.

Les actes relatifs au transfert de la propriété immobilière et ceux de la propriété mobilière sont différents.

1. — Pour le transfert de la propriété mobilière, deux conditions doivent être remplies.

(1) L'acte relatif au transfert de propriété est un acte juridique. (2) L'acte est un acte de disposition.

LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ PAR ACTES ENTRE VIFS EN DROIT TURC (*)

par

Dr. Kemal OĞUZMAN

Professeur à la Faculté de Droit d'Istanbul

I. En droit turc, le transfert de la propriété se réalise par un acte de disposition. La distinction entre les actes générateurs d'obligations (*Verpflichtungsgeschäfte*) et les actes de disposition (*Verfügungsgeschäfte*) est fondamentale pour le système du droit privé turc.

L'acte générateur d'obligation augmente le passif, l'acte de disposition diminue l'actif du patrimoine de son auteur. En effet, celui qui contracte une vente ne dispose pas encore du bien vendu; il promet d'en transférer la propriété à l'acheteur; ce n'est que par la tradition (pour les meubles) ou la réquisition d'inscription au registre foncier (pour les immeubles) que le bien sera distrait de l'actif du patrimoine. Dans ce domaine, l'acte de disposition se révèle comme l'accomplissement, l'exécution de l'acte générateur d'obligations.

II. L'acte générateur d'obligations et l'acte de disposition concernant le transfert de la propriété sont réglementés par le Code Civil et le Code des Obligations.

Les règles concernant le transfert de la propriété mobilière et celui de la propriété immobilière sont différentes.

1 — Pour le transfert de la propriété mobilière, deux conditions doivent être remplies :

(*) Rapport présenté au Congrès International de Droit comparé Budapest, 23-28 Août 1978.

a) Il faut un contrat générateur d'obligations qui doit être valable. D'après l'opinion dominante dans la doctrine, si un contrat générateur d'obligations valable fait défaut, l'aliénateur demeure propriétaire malgré le transfert de la possession et peut revendiquer la chose contre l'acquéreur.

b) Il faut que le contrat soit exécuté par le transfert de la possession en vue du transfert de la propriété. Pour que cette condition soit remplie, il faut que ce transfert de la possession soit fait en vue du transfert de la propriété par l'accord des deux parties. Cet accord que l'on désigne comme contrat réel, est étroitement lié au transfert de la possession. La mise en possession de l'acquéreur ne peut entraîner le transfert de la propriété, s'il n'y a pas de contrat réel. Si l'acheteur entre fortuitement en possession de la chose achetée sans que le vendeur ait voulu lui conférer la propriété, il n'a pas encore acquis le droit réel sur la chose. Il ne suffit même pas que le vendeur lui envoie la chose en manifestant ainsi sa volonté de transférer la propriété; il faut encore que l'acheteur accepte la chose et manifeste ainsi sa volonté d'acquérir le droit réel.

Le transfert de la possession s'opère par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer en la puissance de l'acquéreur.

Le transfert de la possession peut être réalisé sans remise de la chose dans les cas de constitut possessoire, de délégation de la possession et de "traditio brevi manu".

En admettant le constitut possessoire la loi permet d'éviter la complication qui réside dans le fait de délivrer et de reprendre une chose qui, en raison de l'aliénation, passe à un tiers mais dont l'aliénateur demeure en possession à un titre spécial (locataire, usufruitier, gardien, etc); en pareil cas la loi dispense de la remise effective de la chose. Mais elle précise que le transfert de propriété avec constitut possessoire ne sera pas opposable au tiers si ce transfert a eu pour but de léser les tiers ou d'éluder les règles concernant le gage mobilier (L'art 690 CC). D'autre part, si l'aliénateur conserve la possession de la chose non pas à un titre spécial, mais en vertu du contrat de transfert lui-même, par exemple parce

que l'autre partie n'est pas prête à l'exécution, l'aliénateur demeure seul possesseur jusqu'à la délivrance.

Dans le cas de la délégation de possession, la chose se trouve à un titre quelconque, en vertu d'un contrat ou de la loi, en la puissance d'un tiers. Pour transférer la possession, il suffit que l'aliénateur et l'acquéreur conviennent qu'à l'avenir le tiers tiendra la chose pour le compte de l'acquéreur. Afin que ce transfert produise ses effets, non seulement entre parties mais encore à l'égard du tiers, celui-ci devra en être informé par l'aliénateur.

Dans le cas que les juristes romains désignaient sous le nom de "brevi manu traditio" et qui, allant de soi, n'est pas mentionné spécialement par le Code Civil, l'acquéreur possède déjà la chose en vertu d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel. Il suffit d'un simple accord de volonté pour le rendre propriétaire.

Et enfin remarquons que dans les enchères volontaires publiques l'adjudicataire acquiert la propriété dès l'adjudication. Dans ce cas le transfert de la propriété n'est pas subordonné au transfert de la possession.

2 — Le transfert de la propriété sur un immeuble en vertu d'un acte juridique entre vifs exige un contrat générateur d'obligations valable suivi d'une inscription au registre foncier.

La loi exige en principe la forme authentique pour le contrat générateur d'obligations. Cette forme est exigée non seulement pour la constatation de l'obligation assumée par l'aliénateur, mais aussi pour l'acte de son ensemble.

Exceptionnellement la forme authentique n'est pas nécessaire pour la convention de partage d'une succession et pour les enchères volontaires publiques.

L'acte générateur d'obligations confère à l'acquéreur le droit d'exiger de l'aliénateur le transfert de la propriété. En d'autres termes, l'acquéreur a le droit d'exiger de l'aliénateur qu'il requière l'inscription du transfert au registre foncier.

L'inscription au registre foncier nécessite la réquisition qui est l'acte de disposition. Alors que le transfert de la propriété mo-

bilière exige un acte bilatéral, sous la forme d'un contrat de nature réelle, le transfert de la propriété immobilière s'opère en vertu d'un acte unilatéral de l'aliénateur.

Le caractère causal de cet acte de disposition est expressément prévu par la loi. En effet, d'après les articles 931 et 932 du Code Civil, l'inscription ne produit d'effet ni entre les parties, ni à l'égard des tiers de mauvaise foi, si elle est opérée indûment, en particulier, si elle est faite sur la base d'un contrat générateur d'obligations non valable.

Mais il nous faut préciser que le régime du transfert de la propriété immobilière n'est applicable que pour les immeubles immatriculés au registre foncier. Une grande partie des immeubles en Turquie étant encore sous maîtrise effective des particuliers, sans être immatriculé, la jurisprudence et la doctrine ont été obligées de chercher une solution adéquate pour ce genre d'immeubles.

Bien que la doctrine continue encore à discuter des différentes solutions, la Cour de Cassation qui au début n'acceptait pas la validité de la vente de ces immeubles hors du registre foncier, avec son arrêt d'unification du 9 Octobre 1946 a accepté la solution suivante : La vente d'immeuble non immatriculé, dont le titulaire n'est pas encore propriétaire au sens de la loi, ne vise que le seul transfert de la possession qui fait acquérir plus tard la propriété. La possession est un droit réel. Son transfert n'est pas soumis à une forme particulière. Les règles instituant l'invalidité du transfert hors du registre foncier d'un immeuble immatriculé ne peuvent ici s'appliquer par analogie.

III. Le caractère causal de l'acte de disposition étant prévu par la loi pour le transfert de la propriété immobilière et étant accepté par la majorité de la doctrine pour le transfert de la propriété mobilières, l'invalidité de l'acte générateur d'obligations entraîne l'invalidité de l'acte de disposition.

C'est pour cela que l'art. 62 du CO, d'après lequel "celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé" ne peut être appliqué. Car cet article vise un enrichissement sans cause valable. Tandis qu'en cas de transfert de

la propriété, l'invalidité de la cause entraîne l'invalidité du transfert. Donc on ne peut parler d'un enrichissement.

1 — L'inscription au registre foncier faite suivant un contrat générateur d'obligations non valable étant illicite, l'aliénateur de l'immeuble a le droit de demander la rectification de l'inscription, Il a ce droit contre l'autre partie et les tiers acquéreurs de mauvaise foi.

Dans le cas de transfert de la propriété mobilière, l'aliénateur peut revendiquer le chose dont la possession a été transférée suivant un contrat générateur d'obligations non valable.

Si l'aliénateur a exécuté son obligation en sachant l'invalidité du contrat, en principe cette exécution ne guérit pas la nullité. Mais parfois l'allégation de la nullité peut être qualifiée comme abus de droit. Dans ce cas l'action en rectification du registre foncier ou l'action en revendication d'une chose mobilière ne sera pas admise.

2 — En droit turc, la promesse de donner une chose mobilière n'est valable que si elle est faite par écrit.

La promesse de donner un immeuble n'est valable que si elle est faite par acte authentique.

Mais dès que la promesse est exécutée, elle est assimilée à une donation manuelle.

Pour les meubles la donation manuelle a lieu par la remise que le donateur fait de la chose au donataire.

Donc si l'aliénateur remet la chose à l'acquéreur pour faire une donation (*causa donandi*) mais non pour l'exécution (*causa solvendi*) d'un contrat générateur d'obligations (par exemple une vente nulle) le transfert de la propriété est valable.

Mais la même solution n'est peut être acceptée pour les immeubles. Car la loi exige, pour la donation d'immeubles, l'inscription au registre foncier, L'inscription ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une promesse de donner valablement faite. Donc l'aliénateur qui a promis de transférer la propriété par un contrat de vente nul, veut transférer la propriété en donation, il doit faire d'abord une

promesse de donner en forme authentique et ensuite demander l'inscription en se basant à cette promesse de donner.

3 — D'après le Code des Obligations l'exécution d'une obligation naturelle est valable.

Le jeu et le pari aussi donne naissance à une obligation naturelle. L'article 505 du CO précise qu'il n'y a lieu à répétition de paiements volontaires que si le déroulement régulier du jeu ou de pari a été empêchée par un cas fortuit, par le fait de l'autre partie, ou si cette dernière s'est rendue coupable de manœuvres déloyales.

Quant à l'exécution dans un but immoral, d'après l'article 65 du CO, il n'y a pas lieu à répétition de ce qui a été donné en vue d'atteindre un but illicite ou contraire aux mœurs. Cette disposition envisage l'action en restitution de l'enrichissement illégitime. Son application contre l'action en revendication est une question en discussion dans la doctrine.

IV. Au moment du transfert de la propriété toutes les attributions de la propriété passent à l'acquéreur. Les risques, le droit de percevoir l'indemnité d'assurance, le prix d'expropriation de la chose, ou le dédommagement qui est dû par un tiers appartiennent à l'acquéreur.

a) Mais il est possible que la maîtrise effective de la chose mobilière étant gardée à l'aliénateur la propriété peut être transférée à l'acquéreur. C'est le cas du constitut possessoire.

Si l'aliénateur qui continue à être possesseur direct de la chose, dispose encore une fois en aliénant la chose ou en la donnant en gage, le tiers acquéreur qui est de bonne foi, acquiert la propriété ou le droit de gage bien que l'aliénateur n'a pas la faculté de disposer (L'art. 501 CC.). Si le tiers est de mauvaise foi, il n'acquiert ni le droit de propriété ni le droit de gage.

D'autre part si le constitut possessoire est utilisé pour le but de léser les créanciers de l'aliénateur, le transfert de la propriété ne peut leur être opposé.

b) Il est aussi possible que la maîtrise effective de la chose étant transférée à l'acquéreur, l'aliénateur continue à rester le propriétaire. C'est le cas du pacte de réserve de propriété.

D'après l'article 688 du CC, le pacte en vertu duquel l'aliéna-
teur se réserve la propriété d'un meuble transféré à l'acquéreur
n'est valable que s'il a été inscrit au domicile actuel de ce dernier,
dans un registre public tenu par le notaire.

Le pacte de réserve de propriété inscrit confère au vendeur un
droit qui, dans une poursuite dirigée contre l'acheteur et ayant
abouti à la saisie du bien vendu, est traité à l'égal d'un droit de
gage.

Le besoin de cette institution se fait principalement sentir
dans les ventes où la remise de la chose a lieu immédiatement,
tandis qu'un délai est accordé pour le paiement du prix (ventes
à crédit).

Le Code Civil permet au vendeur, en même temps qu'il remet
la chose à l'acheteur, de convenir avec lui que la propriété ne
lui sera acquise qu'au moment du paiement du prix. Si entre temps
l'acheteur tombe en faillite, le vendeur, est assuré de pouvoir
prendre la chose.

Le pacte de réserve de propriété n'est valable que s'il a
été inscrit dans le registre public. La loi veut protéger ainsi
les tiers qui avant d'ouvrir un crédit à l'acheteur auront la faculté;
en consultant ce registre de se renseigner sur les biens qui appar-
tiennent à leur débiteur.

Ce registre n'a qu'un effet dit négatif, C'est à dire que le
droit dont il s'agit n'existe pas sans l'inscription. Celle-ci n'a pas
une portée plus étendue. Le registre n'a pas pour effet d'exclure la
bonne foi de celui qui acquiert la chose de son possesseur en
ignorant l'inscription. Le registre des réserves de propriété ne
crée aucune présomption, ni en faveur de celui qui tient l'objet
de la personne inscrit, ni au détriment de celui qui l'a acquis de
bonne foi.

2 — Si l'obligation de transférer est née, mais l'acte de trans-
fert n'a pas eu lieu, le créancier ne peut être considéré comme
propriétaire.

Le créancier n'a qu'un droit relatif qui est seulement op-
posable au débiteur.

Mais le créancier peut être protégé contre les tiers qui agiraient avec intention de nuire. En effet, lorsqu'une tierce personne incite le débiteur à contrevenir à ses obligations contractuelles, le créancier pour réclamer une indemnité à cette personne peut se prévaloir de l'art 41, al 2 du CO. qui prohibe les actes intentionnels contraires aux moeurs. D'après cet alinéa, celui qui cause intentionnellement un dommage à autrui par des faits contraires aux moeurs est tenu de le réparer.

3 — En droit turc la notion de propriété n'engendre que le droit réel le plus large qu'une personne puisse posséder sur des choses.

Les propriétés littéraires, artistiques et industrielles sont des droits dits intellectuels. Ils sont des droits absolus comme la propriété mais ils ne sont pas des droits de propriété dans le sens technique. Donc le transfert de ces droits n'est pas soumis aux règles du transfert de la propriété.

V. Les principes qui réglementent le transfert de la propriété sont adoptés du Code Civil Suisse lors de la réception de ce code par la Turquie.

En 1926 la Turquie a adopté la Code Civil Suisse et le deux premières parties du Code des Obligations Suisse.

Les fondateurs de la République turque ont décidé qu'il fallait rompre avec les traditions d'un empire théocratique les liens qui empêcheraient de s'accomplir l'évolution économique et sociale du peuple turc.

On a choisi le Code Civil Suisse parce qu'il était à ce temps-là, le code le plus nouveau, le plus accompli, le plus démocratique et le plus facile à comprendre. Ses qualités le rendaient particulièrement susceptible de s'adapter à la Turquie.