

LA PROPRIETE PAR ETAGES EN TURQUIE

par

M. K. OĞUZMAN

Professeur à la Faculté de Droit d'Istanbul

La concentration de la population dans les villes est un signe caractéristique du monde contemporain. Ainsi il existe une demande constante de nouveaux logements urbains. Mais les terrains disponibles à la construction ne sont pas illimités. Car les villes ne peuvent s'étendre indéfiniment. L'accroissement considérable des surfaces construites et habitées, au détriment des surfaces cultivées, a entraîné la raréfaction et l'enchérissement du terrain à bâtir. Il en résulte une utilisation plus intensive du sol par l'augmentation du nombre des étages des maisons. Les logements se superposent au lieu de se juxtaposer. Le coût de la construction devient dès lors si élevé que les simples particuliers n'ont plus la possibilité de construire ou d'acquérir leur maison familiale.

Mais, quand l'ordre juridique offre la possibilité d'être propriétaire étage par étage, les entrepreneurs construisent des maisons d'habitation pour vendre par étage ou par appartement ou les gens se réunissent en copropriété et construisent des bâtiments en commun pour être le propriétaire d'un étage ou d'un appartement.

Ainsi l'idée de la propriété par étages s'est répandue presque dans tous les pays. La Turquie qui, suivant l'exemple de l'Allemagne et de la Suisse, avait prohibé cette forme de propriété en 1926 avec le Code civil, a ressenti le besoin de la réglementer de nouveau et une loi spéciale a été promulguée le 23 juin 1965.

I. ÉVOLUTION DE L'IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES:

Avant la réception du Code Civil Suisse en Turquie les étages d'une maison pouvaient être l'objet d'une propriété distincte. Le Mecelle (Médjellé), l'ancien Code de 1877 qui réglementait certaines parties du droit civil, avait accepté ce mode de propriété.

En 1926, avec l'introduction du Code Civil, la propriété par étages fut prohibée. Car cela portait atteinte au principe de l'accession (*superficies solo cedit*) qui est spécialement exprimée pour les immeubles à l'article 644 : "La propriété du sol... comprend sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources". D'autre part, l'art. 652 al. 2. précise qu'il est impossible d'être le propriétaire d'un étage à l'aide d'un droit de superficie.

Tandis que la situation était ainsi légalement organisée, une pénurie de logement se fit vivement sentir dans les grandes villes, surtout après la seconde guerre mondiale. Ainsi, des suggestions affluaient en vue de l'acceptation, de nouveau, de la propriété par étages comme étant un remède efficace à cette crise.

Le problème fit l'objet d'études doctrinales et la presse quotidienne a ouvert ses colonnes à la question.

Au début, certains ont défendu l'utilisation d'une combinaison de la copropriété avec des servitudes conférant à chaque copropriétaire un droit exclusif de jouissance et d'administration et ayant pour contre-partie l'obligation pour chacun d'entretenir seul l'étage qui lui appartient. Ainsi on est arrivé à la loi du 6 janvier 1954 qui modifiait l'art. 26 de la loi foncière et qui avait pour but de régler la constitution de la "copropriété-servitude". Selon cette loi: "Les titres authentiques concernant... la constitution ou la promesse de constitution d'une servitude faites en vertu de l'art. 753 du Code Civil entre les copropriétaires d'un bien-fonds... dans le but d'assurer à l'un ou à quelques-uns d'entre eux, une jouissance exclusive sur un étage, un appartement ou une autre partie apte à l'usage exclusif d'un bâtiment qui existe déjà ou qui sera construit sur ce sol, sont dressés par les conservateurs ou les fonctionnaires du registre foncier".

Mais les moyens utilisés pour remplacer la propriété par étages n'étaient pas satisfaisants. Car la possibilité de mettre fin à l'indivision

ne pouvait être exclue d'une manière durable. D'autre part, les dispositions du Code civil étaient insuffisantes pour régir les rapports entre les soi-disant propriétaires par étages qui ne sont que des copropriétaires de l'immeuble commun.

Prenant en considération le bien-fondé des critiques le gouvernement a décidé de faire élaborer par une commission un projet de loi.

L'avant projet rédigé par Monsieur le professeur Velidedeoğlu fut déposé en 1959 et en 1962 il fut examiné par une deuxième commission d'experts. Le projet définitif fut déposé en janvier 1963 au Ministère de la Justice et la nouvelle loi, votée au parlement le 23 juin 1965, est entrée en vigueur le 2 janvier 1966.

II. CARACTERISTIQUES DE LA NOUVELLE REGLEMENTATION :

Selon la nouvelle loi, les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartement ou en locaux commerciaux, forment une unité indépendante, peuvent être l'objet d'une propriété exclusive s'appelant "propriété d'étage". Le sol, les fondations, les murs porteurs, le toit et les autres installations utilisées en commun appartiennent en copropriété à tous les propriétaires d'étages. La part de copropriété de chaque propriétaire d'étage est liée "subjektiv-dinglich" à sa propriété exclusive.

La loi régit d'une part la constitution de la propriété par étages et d'autre part les relations des propriétaires d'étages, le contenu de leurs droits de propriété exclusive et surtout le statut de leur copropriété. Et, dans les dispositions finales, quelques articles sont consacrés à l'application de la loi nouvelle aux droits de propriété par étages existants et aux droits de copropriété combinés avec des servitudes pour subvenir pendant la période d'interdiction au besoin de la propriété par étages.

La loi prévoit, en outre, une sorte d'obligation réelle (Real-obligation) appelée inexactement "servitude d'étage" qui pourra être constituée avant la construction du bâtiment et qui obligera les copropriétaires de l'immeuble entre eux à la construction du bâtiment et à la constitution de la propriété par étages après l'achèvement de la construction.

1. La constitution de la propriété par étages :

La propriété par étages s'établit par l'inscription au registre foncier. L'inscription peut être requise en vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leur immeuble au régime de la propriété par étages ou en vertu d'une déclaration du propriétaire unique qui veut soumettre son immeuble à ce régime.

Le juge aussi peut décider la constitution de la propriété par étages si l'un des copropriétaires la demande dans le procès intenté en vue de partage.

Dans tous les cas il est nécessaire de soumettre l'immeuble entier à cette sorte de propriété. Il faut clôturer le feuillet de l'immeuble qui se trouve dans le registre foncier et ouvrir pour chaque étage ou partie d'étage, objet de la propriété exclusive, un feuillet spécial dans un registre appelé "registre de propriété par étages".

L'acte constitutif doit indiquer la valeur de chaque étage ou partie d'étage, objet de la propriété exclusive et la part de copropriété liée à celle-ci en proportion de sa valeur.

2. Les droits et les obligations des propriétaires d'étages :

Chaque propriétaire d'étage a un droit de propriété exclusive sur son étage et une quote-part sur les parties communes. Sous réserve des restrictions légales, il administre, utilise et aménage librement ses locaux privatifs et il utilise en commun avec les autres propriétaires les parties soumises à la copropriété.

La propriété d'étage est cessible entre vifs et transmissible à cause de mort. La part de copropriété étant liée à la propriété d'étage, elle suit le sort de cette propriété et ne peut être aliénée séparément.

En cas de vente d'un étage à un tiers acquéreur, les autres propriétaires d'étage n'ont pas un droit de préemption légal. Mais ce droit peut être accepté par le contrat.

Chaque propriétaire d'étage est obligé d'utiliser ses locaux privatifs et les parties communes selon les règles de la bonne foi et de respecter les prescriptions de la loi et du règlement. Surtout il doit veiller à ne pas porter atteinte aux droits des autres proprié-

taires d'étages, ni endommager les parties du bâtiment, les installations et les ouvrages communs ou entraver leur fonctionnement. Il est tenu d'entretenir ses locaux d'une manière qui assure le maintien en bon état du bâtiment et en sauvegarde le bon aspect.

Chaque propriétaire d'étage doit contribuer aux frais et aux charges communes proportionnellement à sa quote-part de copropriété. Il doit avancer sa part à un fonds de dépense.

3. Organisation de la communauté des propriétaires d'étages :

Bien que les propriétaires aient des droits de propriétés exclusives sur leurs locaux privatifs, ils sont en relation étroite comme étant les copropriétaires d'un même immeuble. L'usage et l'entretien des parties et des installations communes nécessitent une organisation. La plus grande partie des dispositions de la loi est consacrée à cette organisation. En outre, les propriétaires d'étages doivent établir sur l'utilisation et l'administration de la copropriété un règlement appelé plan d'administration. Ils peuvent ainsi préciser et compléter les principes légaux par des règles adoptées à leur situation particulière. Ils ont également la faculté d'adopter des règles dérogeant aux prescriptions de la loi. Mais les dispositions impératives demeurent réservées. Le règlement doit être mentionné dans le registre de la propriété par étages et il est opposable à l'ayant cause de chaque propriétaire d'étage.

Bien que la communauté des propriétaires d'étages ne soit pas une personne morale, elle a, d'après le projet de loi, deux organes principaux : l'assemblée des propriétaires et l'administrateur.

L'assemblée constitue l'organe suprême, prend les décisions nécessaires, nomme l'administrateur. Le quorum et le calcul de la majorité dépend de la nature de l'affaire. En principe, au point de vue de l'administration, à la première assemblée le quorum est la majorité absolue des propriétaires représentant, outre leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble. Les décisions sont prises à la majorité des voix. Chaque propriétaire d'étage a une voix, quelque soit la valeur de sa part. Celui qui a plusieurs propriétés distinctes a une voix pour chaque partie, mais il ne peut pas avoir plus d'un tiers des voix. Lorsque plusieurs personnes sont pro-

priétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix en commun et elles doivent l'exprimer par un représentant.

Si le quorum n'est pas réalisé à la première réunion, dans la deuxième assemblée convoquée au plus tard une semaine après, aucun quorum n'est exigé.

L'unanimité est requise pour les actes de dispositions, pour le changement du règlement et pour les actes d'administrations importants, tels que la conclusion de baux concernant les murs extérieurs ou le toit.

Une décision prise à la majorité absolue des propriétaires, représentant plus de la moitié des parts est nécessaire pour les améliorations ou les innovations utiles. Les dépenses de ces travaux sont supportées par les propriétaires dans la proportion de l'utilité que l'amélioration ou l'innovation assure à chacun d'eux. Si l'innovation est trop onéreuse ou somptueuse, les propriétaires d'étages qui n'entendent pas en tirer un avantage peuvent être exonérés de toute participation à la dépense.

Les propriétaires d'étages et leurs ayants cause sont liés par les décisions de l'assemblée. Mais contre ces décisions chaque propriétaire d'étage peut demander l'intervention du juge.

Le deuxième organe de la communauté est l'administrateur. Il est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages pour une année. La désignation d'un administrateur ou un comité d'administration est obligatoire si l'immeuble contient au moins huit étages. A défaut de décision de l'assemblée il est nommé par le juge à la requête d'un propriétaire d'étage.

L'administrateur exécute les décisions de l'assemblée, administre l'immeuble et représente la communauté des propriétaires d'étage.

Son nom et son adresse doivent être affichés à l'entrée de l'immeuble.

L'assemblée peut nommer une personne ou un comité pour contrôler l'administrateur.

4. Les sûretés admises pour le bon fonctionnement du système :

Le bon fonctionnement du système dépend, d'une part de la garantie qui assurera sa continuité et, d'autre part, de la sanction qui obligera les propriétaires d'étages à respecter leurs obligations envers leur communauté.

Pour garantir la continuité, le droit d'exiger le partage est exclu. Le propriétaire d'étage n'a pas à craindre que sa propriété prenne fin à la simple requête d'un autre propriétaire d'étage.

Une indivision forcée étant ainsi admise, il est absolument nécessaire d'accepter une sanction efficace contre les propriétaires qui, par leur attitude, rendent insupportable la continuation de la communauté. La loi réglemente la possibilité d'exclure de la communauté le propriétaire d'étage qui, par son insociabilité, par son comportement offensant, ou par sa mauvaise foi, rend impossible une coexistence pacifique. L'exclusion n'est possible que par un jugement. Le juge condamnera le propriétaire qui est devenu insupportable à aliéner son étage aux autres propriétaires d'étages. Cette sanction, qui est nécessaire pour le bon fonctionnement du système, ne doit être utilisée qu'en dernière extrémité; c'est-à-dire quand tous les avertissements, sommations et injonctions se sont révélés vains.

D'autre part, l'exclusion étant une sanction qui ne peut et ne doit être utilisée qu'en dernier lieu, la loi réglemente une garantie pour le paiement de charges communes d'entretien et de réparation en assurant à la communauté une hypothèque légale sur l'étage du propriétaire qui ne paye pas ses parts de frais communs et au point de vue de la poursuite pour dettes accordés à cette créance un privilège de premier rang. Enfin une peine de 100 à 2000 livres turques est prévue pour ceux qui contreviennent aux décisions du juge.

5. Fin de la propriété par étages :

La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds, par la destruction totale du bâtiment, par l'expropriation ou par la radiation de l'inscription sur la demande de tous les propriétaires d'étages.

III. CRITIQUE DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION :

La nouvelle loi turque, suivant les exemples de la loi française de 1938, du nouveau Code civil italien et de la loi allemande de 1951, envisage les étages comme objet de propriété distincte. A notre avis cela ne correspond pas à la réalité juridique. Car les étages ne peuvent être l'objet de propriété distincte que dans le cas d'un fractionnement complet en tranches horizontales. Mais cette conception ancienne de la propriété n'est acceptée par aucune des lois modernes. D'après la nouvelle conception, le sol et les parties essentielles de la construction, telles que les murs porteurs, doivent appartenir en commun à tous les propriétaires d'étages. Aujourd'hui il n'existe pas de propriété d'étage sans copropriété. Mais puisque, dans ce système, le sol et les gros murs sont l'objet de la copropriété, l'étage ou l'appartement envisagé comme objet de propriété distincte, n'est qu'un cube d'air déterminé et localisé. En vérité, le droit que l'on attribue au copropriétaire sur l'étage, l'appartement ou un autre local sous le nom de propriété, n'est en soi qu'un droit de jouissance exclusive sur une partie du bien commun. Il s'agit en réalité d'organiser spécialement le mode de jouissance des copropriétaires de manière à assurer à chacun d'eux une jouissance exclusive sur une partie déterminée du bâtiment. La qualification, comme une propriété distincte, du droit de jouissance exclusive sur le local attribué du copropriétaire, n'a qu'un rôle psychologique. En réalité son droit exclusif est soumis aux restrictions imposées par ordre de la copropriété.

En envisageant l'évolution de l'institution, dans notre étude publiée en 1958 sous le titre "Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi" (Le problème de la propriété par étages et sa solution) nous avons proposé de réglementer la propriété par étages en prenant comme base la copropriété et attribuant à chaque copropriétaire un droit de jouissance exclusive sur une partie du bâtiment (étage, appartement). Cette solution est plus conforme à la réalité juridique et s'adapte mieux aux principes des Codes civils turc et suisse.

Le législateur suisse a bien saisi la réalité dans la loi de 1963, qui, modifiant le livre quatrième du Code civil suisse, a rétabli la propriété par étages. En effet, d'après cette loi nouvelle, la pro-

priété par étages est une copropriété spécialement organisée. La particularité réside seulement dans le fait que l'utilisation, l'entretien et l'administration exclusifs d'un étage déterminé, sont liés à chaque part. Dans la mesure où il est l'objet du droit exclusif de chaque copropriétaire, l'étage ne constitue pas un objet de propriété particulière. Il est seulement un objet particulier de l'utilisation, de l'administration et de l'entretien.
