

LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR QUELQUES LOIS SPECIALES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE EN DROIT PRIVE TURC (*)

par

Dr. Kemal Tahir GURSOY

Professeur à la Faculté de droit d'Ankara

I — LA LOI No. 6319 SUR LES MINES

Les mines sont soumises à la haute souveraineté de l'Etat; elles n'appartiennent pas au propriétaire du sol où elles se trouvent. Les mines ne sont donc pas considérées comme partie intégrante de l'immeuble. Le propriétaire du sol ou une tierce personne ne peuvent en disposer sans autorisation préalable et sans une concession d'exploitaton de l'Etat. L'important, du point de vue du droit minier, c'est l'autorisation d'exploitation accordée par l'Etat. Ce droit est transférable et aliénable à des tierces personnes et peut faire l'objet de plusieurs actes de dispositions.

D'après le code civil turc les mines sont considérées comme immeubles et assujetties principalement à un régime spécial (art. 632,211, C.C.T.), c'est à dire à la loi sur les mines No. 6309. Si cette loi spéciale ne comporte pas de disposition particulière, c'est toujours le code civil qui sera appliqué.

Un registre spécial, nommé registre des mines, tenu par le Ministère de l'Economie nationale, indique si une mine est découverte. Ce même registre mentionne aussi si une concession d'exploitation a été constituée sur une mine et si ce droit a été transféré ou hypothéqué ou s'il est forclos ou non. Le registre est tenu par

(*) Communication faite au Sixième Congrès international de droit comparé (Hambourg 1962).

un administrateur spécial nommé par le Ministre de l'Economie nationale. D'après le code civil turc, les mines sont des immeubles devant être immatriculés comme des bien-fonds au registre foncier. (CCT art. 632, 911). Nous voyons dans la loi sur les mines une déviation du principe du code civil en faveur du droit public. Ceci provient sans doute du souci de concentrer les droits de mine sur un seul registre, et d'assurer de près leur contrôle. Il est superflu d'ajouter que, dans chaque district du pays, il y a au moins un registre foncier. Les principes juridiques qui dominent le registre des mines sont à peu près identiques à ceux du registre foncier. Notamment: publicité du registre, nécessité d'enregistrement pour l'acquisition et pour la perte d'un droit sur les mines, nécessité d'une cause légitime.

On perçoit ici l'influence du droit privé sur le droit public. La concession sur les mines peut être hypothéquée comme les biens-fonds. En cas de non paiement de la créance, le créancier peut la faire vendre par voie d'exécution forcée.

Les actes concernant le droit sur les mines sont rédigés par l'administrateur du registre des mines (CCT 771, Loi sur les mines, art. 112).

II — LA LOI CONCERNANT LA DISTRIBUTION DES TERRAINS AUX AGRICULTEURS(*)

A — Les buts sont: a) assurer des terrains à cultiver en quantité suffisante aux agriculteurs ou bien à des personnes dont le besoin est reconnu; b) assurer l'exploitation continue des terrains à cultiver du pays.

La loi ne se contente pas seulement d'assurer la distribution des terrains, elle prévoit aussi l'attribution des outils nécessaires à la culture et, en outre, contrôle l'exploitation des terrains distribués.

B — Sanctions : la loi prévoit des sanctions pour assurer l'exploitation des terrains distribués. L'agriculteur qui a reçu un terrain doit l'exploiter personnellement et non par l'intermédiaire d'une

(*) 11.6.1945 No. 4753 mod. par la loi du 22.3.1950 No. 5618 et règlement spécial du 22.3.1957, No. 8753).

tierce personne. Si un tel agriculteur ne cultive pas son terrain pendant trois ans consécutifs, il encourt l'application d'une sanction. Cette sanction consiste en la reprise de l'immeuble désigné par la décision du tribunal.

De cette façon la loi impose aux fermiers l'obligation d'exploiter des terrains distribués, ce qui est étranger aux principes du droit privé. Cette disposition est incompatible, pour ainsi dire, avec la notion de propriété dans le sens du code civil, quoique la nouvelle constitution de 1961 ait énormément limité le droit de propriété.

Le but visé par le législateur, en imposant aux agriculteurs l'exploitation personnelle, est d'éviter que les terrains distribués ne fassent l'objet de spéculation.

C — Expropriation: Dans les régions où cette loi sera appliquée, si les terrains à distribuer appartenant à l'Etat, à l'Evkaf ou sans propriétaire ne suffisent pas, les terrains des particuliers peuvent être objets d'expropriation à condition que leur étendue soit supérieure à 5.000 dönüm. (le dönüm égale un hectare). L'expropriation ne s'applique qu'à des terrains dépassant cette limite.

Si cette solution apparaît insuffisante cette limite peut être ramenée à 1.000 dönüm, de sorte que le propriétaire conserve cette superficie, le surplus étant objet d'expropriation.

Cela revient à dire que, dans les régions où cette loi est en application, l'étendue du sol qu'une personne privée peut posséder est limitée. Ainsi nul ne peut posséder plus de cinq ou de deux mille dönüm de terre. Voilà encore une restriction du droit de propriété.

Pour calculer si un individu possède plus de deux ou de cinq mille dönüm de terre, on tient compte de tous les terrains qu'il possède dans toute la Turquie. En cas de propriété commune, on tient compte aussi des parts. Si un immeuble se trouve en propriété en main commune, cette communauté doit être liquidée ou transférée en sa propriété. Si cette opération n'est pas faite dans un temps déterminé par les copropriétaires, la propriété en main commune se transforme, de par la loi, en copropriété (art. II).

D — Le régime juridique des terrains distribués :

a) Les terrains distribués ne peuvent pas être exploités en

collaboration avec une autre personne. Les propriétaires doivent exploiter eux-mêmes. Ces terrains ne peuvent pas être donnés en fermage pendant les premières 25 années.

b) En cas de mort de l'agriculteur à qui un terrain a été désigné, les héritiers doivent exploiter ces terrains en main commune (Obligation de rester dans l'indivision, art. 59). Si au bout de trois mois ceux-ci n'ont pas fait connaître un représentant pour la communauté, le tribunal désigne l'un d'entre eux comme ayant cette qualité.

c) L'indivision doit durer pendant 25 ans à partir de la désignation. Pendant cette période on ne peut pas mettre fin à l'indivision. Pourtant la cession est possible entre les cohéritiers (art. 59).

d) On ne peut constituer en faveur des tierces personnes aucun droit réel (art. 547) sur les terrains distribués et sur les outillages d'exploitation de ceux-ci.

e) Les droits personnels qui peuvent être constitués éventuellement sur des immeubles désignés ne peuvent être annotés dans le registre foncier.

f) Les outillages d'exploitation qui se trouvent dans un immeuble désigné sont insaisissables (art. 54).

Toutes ces restrictions légales sont efficaces et valables pour les tierces personnes même avant leur enregistrement dans le registre foncier. Ce principe n'est que l'application simple de l'art. 657 du CCT.

III — LE PROJET DE LOI SUR LA REFORME RURALE(*)

Quiconque possède un terrain rural doit l'exploiter et l'employer conformément aux exigences et selon les conditions de la région où il se trouve, compte tenu de sa spécialité. En principe un terrain rural doit être exploité par le propriétaire même ou sous sa responsabilité. Le propriétaire doit prendre les mesures

(*) Il s'agit d'un projet de loi déposé en 1961 à l'Assemblée Constituante par le Ministère de l'Agriculture et qui, n'ayant pu être examiné dans les délais prévus, est devenu caduc. On peut cependant penser qu'il sera repris - du moins dans ses lignes essentielles - dans un proche avenir.

nécessaires pour maintenir la fertilité du sol et l'humidité. L'exploitation d'un tel terrain est soumise au contrôle du Ministre de l'Agriculture.

La désignation des terrains est faite exclusivement à des cultivateurs ou à ceux qui travaillent comme tels. Dans les deux cas, les bénéficiaires doivent s'engager à exploiter le terrain désigné suivant les dispositions de la loi. A toute personne qui a reçu, d'après cette loi, un terrain à cultiver il est interdit d'en disposer de quelque manière que ce soit. Un tel immeuble est insaisissable. Le Ministre de l'Agriculture est compétent pour demander la reprise et l'enregistrement, au nom de la trésorerie, des immeubles qui ne sont pas exploités par leurs propriétaires selon les stipulations de la loi en question. Les immeubles distribués sont soumis, pendant 25 ans, aux principes de la présente loi. Même si les dettes d'acquisition ont été payées, en cas de mort de la personne à qui un immeuble a été attribué selon cette loi, les immeubles désignés ne peuvent être partagés par les successeurs pendant 25 ans. S'ils sont tous d'accord, les héritiers peuvent exploiter en main commune. En cas de demande d'attribution du terrain entier à leur personne formulée par un ou plusieurs héritiers les dispositions des articles 597-600 seront appliquées. Toutefois le tribunal ne peut décider la division de l'immeuble avant une période de 25 ans.

A partir de la mise en vigueur de cette loi, une ferme qui se trouve sur un terrain rural doit être exploitée par la propriétaire lui-même ou par une organisation créée par lui et sous sa responsabilité. Pourtant les enfants mineurs et l'épouse ayant acquis ces terrains par voie de succession, sont autorisés à les louer en bail à ferme ou à les exploiter en collaboration avec d'autres personnes. Un terrain à cultiver ne peut être attribué qu'à un cultivateur ou bien à une personne qui s'engage à travailler comme cultivateur.

Le propriétaire d'un immeuble de culture ne peut pas conclure un contrat de bail à ferme avec plusieurs personnes. Une personne qui possède plusieurs immeubles dans différentes régions ne formant aucune unité peut demander au Ministère de l'Agriculture que ces immeubles soient l'objet de plusieurs contrats de bails ou bien d'une exploitation avec la collaboration d'une tierce personne.

La durée des contrats de bail ne peut pas être inférieure à trois ans et le loyer ne peut pas dépasser un tiers du revenu brut moyen annuel. Le loyer perçu à l'avance ne peut dépasser un quart du revenu annuel de l'immeuble.

Le preneur ou la personne associée pour l'exploitation a un droit de préemption pendant la durée du bail ou celle de l'association. Le preneur ou l'associé doit user de ce droit pendant un an à partir du moment où il est informé de la vente de l'immeuble.

quant à la réunion des terres à cultiver:

dans les cas énumérés ci-dessous les terrains seront réunis en une main:

1) Si le maintien de la spécialité du sol ou la technique de l'irrigation rurale rend cette mesure nécessaire;

2) Dans les cas où les terrains sont morcelés à tel point qu'une exploitation économique est impossible et que l'utilisation du terrain se trouve rendue très difficile;

3) Dans les régions admises par le Ministère de l'Agriculture et avec le consentement des personnes qui possèdent plus de la moitié des terrains et en outre de la majorité des propriétaires.

Dans les régions où cette loi sera appliquée les terrains privés ne peuvent pas être morcelés soit par succession, soit par donation, soit par vente ou par d'autres voies en parcelles dont la dimension serait inférieure à des dimensions prévues par la "liste des normes" annexée à la présente loi.

IV — LA LOI N^o. 6830 du 31.VIII.1956. SUR L'EXPROPRIATION

A — L'expropriation est possible en faveur :

1) des personnes et des institutions juridiques du droit public;

2) des personnes privées si une loi spéciale le permet.

B — Choses susceptibles de donner lieu à l'expropriation:

1) La propriété; 2) les sources; 3) une partie d'un immeuble; 4) la constitution d'une servitude sur un immeuble ou bien sur une source; 5) l'objet de l'expropriation est toujours la propriété sur un immeuble ou la constitution d'une servitude sur un immeuble; la réquisition d'un immeuble n'étant pas une expro-

priation au sens technique on ne lui applique donc pas les dispositions de la loi sur l'expropriation; 6) la possession sur un immeuble peut aussi être l'objet d'une expropriation (art. 19); 7) l'expropriation est possible sous la forme d'un échange (art. 26); 8) l'expropriation d'un droit de propriété ou la constitution d'une servitude peut être partielle.

C — La décision d'expropriation :

1) Seules les autorités compétentes peuvent décider une expropriation si les conditions requises existent.

2) Pour l'expropriation qui aura lieu pour le besoin des personnes juridiques privées, les autorités communales ou municipales ou bien les administrations provinciales, ou encore les ministères dont le bénéficiaire dépend sont compétentes.

3) Les décisions d'expropriation ne deviennent définitives que par l'approbation de l'autorité supérieure.

La cause juridique de l'expropriation est l'acte de décision d'expropriation.

D — Système d'achat en vue d'expropriation :

L'autorité compétente pour l'expropriation peut acheter un immeuble ou une source dont elle projette l'expropriation contre un prix fixé par la commission compétente. Il peut en être de même en cas de constitution d'une servitude (art. 8).

Dans le texte de la loi on parle "d'achat". Il nous paraît douteux qu'il s'agisse ici d'un acte d'achat. S'il s'agissait d'un contrat de vente dans le sens de droit des obligations, on lui appliquerait toutes les dispositions concernant le contrat de vente, notamment celles concernant la forme et les garanties contre l'éviction et les vices de la chose vendue. La loi même dit "l'immeuble ou la source vendus ou la servitude constituée de cette façon sont considérés comme achetés à leur propriétaire contre l'indemnité "d'expropriation". Le sens de ce passage ne paraît pas résoudre la difficulté. Bien qu'on parle d'un contrat de vente, il s'agit ici d'un acte d'expropriation avec cette différence que l'indemnité est fixée à l'amiable.

E — Avant que l'acte d'expropriation soit parfait, l'administration peut prendre possession de l'immeuble à exproprier si elle

le juge nécessaire. Dans ce cas l'administration doit préciser les spécialités de l'immeuble qui serviront plus tard pour l'estimation de la valeur de l'immeuble. Cette situation doit être portée au registre foncier. Cette annotation ne supprime pas le droit de disposer de la propriété de l'immeuble. Elle a seulement pour but de donner à l'opération un caractère public.

F — L'enregistrement: la loi sur l'expropriation ne contient aucune disposition sur le transfert de la propriété à l'expropriant. Dans ce cas les principes du droit civil seront appliqués; la loi sur l'expropriation précise seulement les modalités de l'opération d'enregistrement (art. 17). Si aucun recours contre l'acte d'expropriation n'a été déposé auprès du tribunal compétent et si l'enregistrement consensuel au registre foncier n'a pas eu lieu, le tribunal peut décider l'enregistrement de l'immeuble en faveur des expropriants - contre dépôt de l'indemnité et après convocation des parties. Notons qu'il ne s'agit pas ici d'un jugement dans le sens technique. Cette décision correspond à la demande d'enregistrement, qui, normalement, devrait émaner du titulaire du droit. Ajoutons que, d'après le code civil, la propriété est déjà transmise à l'expropriant par la décision d'expropriation (art. 633).

G — Les tiers ne peuvent intenter aucune action contre l'administration concernant l'immeuble.

H — Les immeubles non immatriculés: si le possesseur prétend à la propriété, (par ex. par prescription acquisitive) l'administration dépose l'indemnité dans une banque après avoir fait les vérifications nécessaires. Après quelques formalités le tribunal décide de l'enregistrement de l'immeuble en faveur de l'expropriant. Cette mesure exige évidemment l'immatriculation préalable de l'immeuble au registre foncier. Si le tribunal n'admet pas l'acquisition de la propriété, le possesseur doit intenter une action devant le tribunal compétent dans les trente jours, en vue de prouver qu'il en a acquis la propriété.

I — Renonciation à l'expropriation:

1 — L'expropriant peut renoncer à l'expropriation à chaque phase de l'opération. Quelle est la nature juridique de la renoncia-

tion? Comme la propriété est acquise par l'expropriant par la décision d'expropriation, il faut considérer cette acquisition comme faite sous condition résolutoire potestative et, à notre avis, sans effet rétroactif (art. 21). Car, d'après le code des obligations turc, les conditions produisent leurs effets à partir du moment où elles s'accomplissent, si les parties n'ont manifesté aucune intention contraire (COT. 149).

2 — La renonciation peut avoir lieu par accord amiable des parties. Dans le cas précédent il s'agissait d'une opération d'expropriation non encore parfaite et définitive alors qu'il s'agit ici d'une expropriation devenue définitive. Si l'expropriant n'a plus besoin de l'immeuble exproprié il notifie la situation à l'ancien propriétaire ou à ses héritiers. Ceux-ci peuvent reprendre dans les trois mois l'immeuble exproprié contre remboursement de l'indemnité. A notre avis, il s'agit ici d'un droit de rachat légal (art. 22). Ce droit est périmé si le propriétaire n'use pas de son droit dans le délai d'un an.

K — A partir du commencement de l'opération d'expropriation et de sa notification au propriétaire ce dernier est limité dans l'usage du droit de disposition sur l'immeuble. Il ne peut pas faire de constructions sur cet immeuble et il ne peut pas modifier les bâtiments qui s'y trouvent. Cette période dure un an. Si, dans cette période, l'indemnité n'est pas payée ou si l'opération d'expropriation n'est pas terminée, les restrictions sont supprimées d'office.

V — LA LOI DU 9.7.1956 No 6785 SUR LES CONSTRUCTIONS URBAINES

Les constructions dans la ceinture municipale sont soumises aux dispositions de la présente loi. Pour une construction de n'importe quelle nature, l'intéressé doit obtenir une autorisation préalable. Les constructions commencées sans un permis seront arrêtées d'office. Dans les endroits qui ne sont pas encore soumis à l'application du plan urbain, le conseil municipal peut accorder une autorisation de construction provisoire. Dans ce cas la construction provisoire sera annotée au registre foncier. En cas d'application du plan urbain aux endroits sus-visés, les constructions provisoires seront démolies sans aucune indemnité.

Les constructions faites régulièrement ne peuvent pas être utilisées sans un permis spécial de la municipalité. Les nouvelles constructions ne justifiant pas de permis d'habitation ne profitent pas des services publics. Les constructions qui ne sont pas conformes au plan en vigueur doivent être démolies si les modifications nécessaires n'ont pas lieu en un temps déterminé.

Les autres spécialités de construction sont fixées par un règlement spécial. Le propriétaire des terrains à bâtir peut en demander l'expropriation à la municipalité si la superficie du terrain ne permet pas une construction conforme au règlement.

Il est interdit de donner des permis de constructions dans les endroits où le parcellement des terrains, les routes et la canalisation ne sont pas encore faits et achevés. Dans les régions où le parcellement est fait, les divisions des terrains doivent être conformes au plan du parcellement.

La réunion et le morcellement des terrains, la constitution et la suppression des servitudes sur les immeubles qui se trouvent dans la ceinture municipale ne peuvent être faits qu'avec l'approbation du conseil municipal. Pour l'immatriculation de ces droits le conservateur du registre foncier doit s'assurer de la décision du conseil municipal. Les immeubles qui se trouvent dans le plan urbain peuvent être réunis par la municipalité sans le consentement du propriétaire si une construction conforme à la règle rend cette mesure nécessaire.

La municipalité est compétente pour former des parcelles distinctes appartenant à un ou à plusieurs propriétaires; elle peut également les distribuer aux anciens propriétaires.

Les propriétaires des terrains qui se trouvent dans le plan urbain dont tous les services publics sont assurés et qui sont sans construction depuis au moins dix ans, peuvent être obligés par la municipalité à faire une construction régulière sur leur immeuble, la sommation de la municipalité étant notifiée également par le conservateur du registre foncier. En cas de vente le nouveau propriétaire est considéré comme devant assumer les mêmes obligations.

La municipalité peut frapper l'immeuble d'expropriation si la construction désirée n'a pas eu lieu dans un délai de cinq ans.
