

# LE PROBLÈME DE L'ACQUISITION ET DE L'ENREGISTREMENT DES FONDS DE TERRES NON INSCRITS AU REGISTRE FONCIER (\*)

Dr. Hıfzı V. VELİDEDEOĞLU

Professeur Ordinaire de droit civil  
à la Faculté de droit d'Istanbul

## INTRODUCTION

**LE PROBLEME** — 1. En général. — a) Avant le C.c. - b) Après le C.c. — 2. Différents états dans lesquels se trouvent les fonds de terre non enregistrés au nom de leur possesseur. - a) Les terres n'ayant aucune inscription au Registre foncier. - b) Les terres n'ayant aucune inscription au Registre foncier. - b) Les terres non inscrites au nom des possesseurs actuels. — 3. Les raisons pour lesquelles les terres se transfèrent sans enregistrement au Registre foncier. — 4. Les efforts pour l'enregistrement après la proclamation de la République, jusqu'à la " loi de la cadastration et de l'enregistrement " (entrée en vigueur le 22-3-1950) et la législation y relative. - a) La loi N. 810 du 19-4-1926. - b) Les dispositions du C.c. ture entré en vigueur le 4-10-1926 et de la loi pour son application, et les modes d'acquisition de la propriété des terres suivant le C.c. : α) Par formation des terres nouvelles : 6) Par occupation (suivant le C.c. et les dispositions des lois spéciales); γ) Par prescription. - δ) La résolution N. 501 de la Grande Assemblée Nationale du 11.5-1929. - ε) La loi 1515 du 8-6-1929, et le Règlement 9331 du 14-5-1930 pour son application. - ζ) La loi 5519 du 21-1-1950. — 5. La jurisprudence de la Cour de Cassation turque à propos des maîtrises sans enregistrement. — 6. La loi 5602 sur la cadastration et l'enregistrement du 16 - 3 - 1950. - a) En général. -

---

(\*) Cet article constitue la IV<sup>ème</sup> partie de notre étude intitulée " Un aperçu sur le régime des terres en Turquie et l'enregistrement des terres non inscrites au registre foncier ", parue dans " Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario " vol. II (Milano 1955) p. 490 et suivantes.

b) Les différences de principe entre les lois 1515 et 1562 qui sont en vigueur toutes les deux et dont les buts sont les mêmes.

## CONCLUSION

## INTRODUCTION

I. — L'économie agricole de la Turquie qui est un pays rural et dont la grande majorité de la population (80%) habite la campagne, n'a pas pu se développer pendant de longs siècles. La terre n'a pas donné tout son rendement et les revenus nationaux n'ont jamais atteint un degré satisfaisant, voire même normal. La raison principale en est que les terres cultivables de la Turquie n'ont pas été exploitées d'une manière rationnelle, et labourées selon les méthodes techniques afin d'en augmenter la production. C'est le résultat du fait que le régime de la propriété foncière n'est pas institué de façon sûre et solide, conformément aux besoins nouveaux et aux principes de la propriété individuelle. Le vieux régime rural qui se basait sur les principes du droit de propriété des terres agricoles appartenant à l'État a peut-être pu satisfaire les besoins de l'époque jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle, mais dès lors et surtout après le XVIII<sup>e</sup> siècle, aucun développement destiné à augmenter la production n'a eu lieu; dans un pays comme la Turquie, où les terres à cultiver occupent une si grande étendue, le paysan, non propriétaire de la terre qu'il cultivait, n'a pas montré toute la diligence nécessaire pour l'améliorer afin de la rendre plus productive; au contraire, beaucoup de terres se sont appauvries à cause du défaut de soins et dans le désir de se procurer des terres vierges, des forêts entières ont été détruites; bref, l'économie agricole de la Turquie n'a pas atteint le degré de productivité désirable, et même normal. Pourtant, aux premiers temps de l'Empire Ottoman, on a eu grand soin de créer un droit agraire parfait. Pendant le règne de Soliman le Magnifique (1520-1566) on a promulgué des dispositions importantes relatives aux terres et on a institué des livres de recensement général pour déterminer les droits fonciers. A partir du XVII<sup>e</sup> siècle ceux-ci ont été toujours réglés sur ces dispositions, jusqu'à ce qu'enfin, au seuil de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (1858), la " loi relative aux biens-fonds " ait été codifiée. Cette législation a ordonné méthodi-

quement les problèmes de ce domaine qui étaient auparavant réglés par des vieilles lois et constitutions impériales. La " loi relative aux biens-fonds" de 1858 est le produit d'un développement juridique national séculaire. C'est pourquoi elle est, parmi les lois promulguées après le Tanzimat (1839), la plus originale et la plus propre à la Turquie. Aucune influence des codifications occidentales n'apparaît sur elle. Elle a codifié une partie des dispositions existant déjà, en a modifié d'autres, et en a enfin abrogé encore d'autres<sup>1</sup>. Malheureusement elle contient des dispositions concernant seulement une partie des terres, et se réfère pour le reste aux livres du Droit islamique (Art. 2, dernier alinéa)<sup>2</sup>. De cette façon parmi les cinq catégories des terres dont il est question dans la loi, c'est-à-dire, 1) les terres mülk, 2) les terres mirîé, 3) les terres mevkoufé, 4) les terres metrouké, 5) les terres mevat, surtout la première, qui est l'objet de propriété privée, a continué à être réglée par les dispositions du Droit religieux. — II. Après l'abolition de l'Empire et l'instauration de la République en

1) Il est à noter que tout en ne pouvant y observer aucune influence par rapport à la substance, une influence de la technique législative occidentale y est visible : en effet les lois antérieures au Tanzimat (1839), et même celles qui le suivent de près, ne sont pas ainsi classifiées et ne portent pas des numéros d'article. Voir : **Hifzi V. Velidedeoğlu**, Überblick der Kodifikationsbewegung in der Türkei im 19. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung des Bodengesetzes vom Jahre 1858, article paru dans " L'Europa et il Diritto Romano, Studi in memoria di Paolo Koschaker, vol. II (Milano 1954) pp. 213 et suivantes.

2) Cette loi se trouve publiée sous sa forme primitive, dans le **Düstur**, série I, vol. I, p. 165 et s. Elle a été publiée sous sa forme primitive en outre par le Prof. de droit de propriété foncière à l'École de Droit **Muallim Şükrü Efendi**, ensemble avec les autres dispositions analogues (La loi du 1858 relative aux biens-fonds et les fermans y relatifs, İstanbul, Imprimerie impériale. Une traduction française de la loi a été faite par **Aristarchi bey (Grégoire)** et publiée en 1873, (Const. Imprimerie Frères Nicolaidès). Pour plus de détails cfr. **Ebül'ulâ Mardin**, Kavanini tasarrufiye notları ; id., Hukuku tasarrufiye (1927) ; id. **Toprak Hukuku** (1947) ; **W. Padel et L. Steeg**, De la législation foncière ottomane (Paris, 1904) ; **Ömer Lütfü Barkan**, Türk toprak hukuku tarihinde Tanzimat ve 1274 (1858) tarihli arazi kanunnamesi (Tanzimatın 100 üncü senei devriyesi münasebetiyle çıkarılan eserde) (Le Tanzimat dans l'histoire du droit foncier turc, et la loi du 1858 relative

Turquie, on a commencé à étudier les problèmes relatifs à la réforme des terres, et au rehaussement du niveau du paysan; on a eu des moments d'hésitation avant de décider si en Turquie on devait s'orienter plutôt vers l'agriculture, ou vers l'industrie. Pendant que d'une part on continuait à approfondir les études agricoles et économiques, d'autre part, pour fonder le régime de la propriété foncière sur des bases modernes, avec une mentalité toute révolutionnaire, on acceptait le 17-2-1926 un Code Civil nouveau, rédigé sur le modèle du Code Civil suisse. Ainsi la propriété foncière en Turquie a été réglée par le 4<sup>e</sup> livre du Code Civil concernant les droits réels, dans le régime de la propriété immobilière (art. 618 et s.), et en outre sur le modèle de l'Ordonnance sur le Registre foncier suisse, il a été préparé un Règlement du Registre foncier turc et institué un Registre foncier moderne. On a voulu ainsi fonder l'état juridique des terres sur des bases sûres et solides. — III. Les travaux concernant le domaine économique et agricole ont été plus longs, et finalement, de nouveau avec un caractère révolutionnaire, la " loi sur la distribution des terres aux agriculteurs " a été votée par la Grande Assemblée Nationale (le 11-6-1945 ; entrée en vigueur le 15-6-1945, N. 4753). Elle a été plus tard l'objet de profondes modifications avec la loi 5618 en date du 27 - 3 - 1950. Le but de la loi n'est pas uniquement de distribuer des terres aux cultivateurs qui en étaient dépourvus, mais également de leur procurer des moyens de production et même de créer des villages à leur usage, d'élever en somme leur niveau économique général. L'examen des dispositions de cette loi 4753 reste en marge de notre présente étude. — IV. Notre étude se propose l'examen

---

aux biens-fonds, article paru dans le volume publié à l'occasion du centième anniversaire du Tanzimat, Ist. 1940, p. 321 et s.), **Nedjib H. Chiha**, Traité de la propriété immobilière en droit ottoman (Le Caire, 1906); **Adnan Damci**, op. cit., p. 44 et s.; **Vasfi Raşid Sevig**, Toprak Hukuku Dersleri (1953).

Beaucoup d'auteurs étrangers se sont intéressés au droit turc-musulman et beaucoup d'ouvrages ont été écrits à ce sujet. Nous signalons surtout parmi ces ouvrages étrangers : **Bellin**, Etude sur la propriété en pays musulmans et spécialement en Turquie, qui traite, entre autre, de la première formation des terres mirié et de leur histoire, " Journal Asiatique ", série V vol. 418 et s. ; **Andréas von Tischendorf**, Das Lehnwesen in den Moslemischen Staaten (Leipzig, 1872).

des préparatifs juridiques pour une application convenable de la loi 4753, et surtout la révision des multiples essais qu'on a entrepris en Turquie, à propos de l'inscription au Registre foncier des terres non enregistrées et des lois y relatives.

Nous avons la conviction que le retard jusqu'en 1945 de la réforme agraire tellement désirée en Turquie, et l'impossibilité dans laquelle on s'est trouvé quand on a voulu appliquer la loi 4753 conformément à son but, sont dus principalement à ce qu'une cadastration moderne de toutes les terres du pays n'est pas faite. — V. Par la loi relative aux biens-fonds du 1858, qui était en vigueur avant le Code Civil, la propriété des terres de l'Etat, dont l'usage et la jouissance appartenaient aux privés, passa automatiquement aux possesseurs, ou bien l'Etat leur en fit concession: ceci a créé en Turquie une sorte de régime de propriété foncière qui n'est pas liée au Registre foncier. En effet, étant donné que l'organisation des institutions du Registre foncier n'était pas achevée dans le pays entier, une partie importante des terres ne pouvait pas être inscrite. En plus une quantité de paysans ignorants, pour n'être pas obligés à payer l'impôt, évitait de faire l'inscription au Registre foncier des biens-fonds dont ils étaient possesseurs, de sorte que, même dans les endroits où l'organisation du Registre foncier existait déjà, l'état de maîtrise effective sans inscription a continué d'avoir lieu jusqu'à nos jours. — VI. Une fois la République proclamée en 1923, pendant que d'un côté avançaient les études à propos de la réforme agraire, de l'autre côté grâce aux lois promulguées depuis 1926 (la loi 810 entrée en vigueur le 29-3-1926 et la loi 1515 entrée en vigueur le 9-6-1929) et à la résolution de la Grande Assemblée Nationale No. 501 (11-5-1929), on s'est efforcé de faire l'inscription des terres au Registre foncier. Ces efforts furent redoublés après l'admission de la " loi sur la distribution des terres aux cultivateurs " en 1945 et enfin une loi générale sur " la cadastration et l'enregistrement " a été votée en 1950 (entrée en vigueur le 22-3-1950, N. 5602). Seulement il était impossible de procéder à une application générale et totale de la loi 5602 dans toutes les parties du pays en même temps : il était naturellement impossible de faire la cadastration complète, et par suite, d'inscrire toutes les terres au Registre foncier. C'est pourquoi la loi a donné la possibilité

d'une division du pays en régions et elle a commencé à être appliquée partiellement. Le but de la loi était d'obliger les paysans, possesseurs des terres non enregistrées, à effectuer l'enregistrement, et assurer l'application parfaite des principes du Code Civil après avoir fondé comme il faut le régime de la propriété foncière sur des bases absolument solides par le moyen d'une cadastration moderne. Mais les possibilités financières et techniques ne permettant pas la réalisation simultanée d'une entreprise aussi vaste, dans les régions où la loi 5602 n'est pas encore appliquée, l'enregistrement des terres non inscrites continuera à s'effectuer en vertu de la loi 1515 et de la résolution 501. L'application de la loi 1515 était auparavant de la compétence des bureaux du Registre foncier ; mais plus tard une loi 5519 (25-1-1950) a transporté cette compétence aux tribunaux. En vertu de la loi 5602, au contraire, la décision à prendre sur l'enregistrement est de la compétence des bureaux du Registre foncier organisés pour ce but. Seulement en cas d'opposition et de conflit on a recours au tribunal.

VII. Ainsi en Turquie, pour l'enregistrement des terres non inscrites, sont en vigueur la loi 1515 qui s'applique par voie judiciaire et de l'autre côté la loi 5602 qui s'applique par voie administrative : le but des deux lois est de ne plus laisser des terres propriétés non inscrites au Registre foncier. Aujourd'hui en Turquie les deux efforts, celui d'enregistrer et celui de distribuer les terres aux agriculteurs procèdent parallèlement. Comme nous l'avons dit, la loi 5602 s'applique seulement dans les régions où la cadastration a commencé, pour le reste la loi 1515 et la résolution 501 sont en vigueur pour l'enregistrement des terres. Si l'on prend en considération également les inscriptions au Registre foncier par prescription, conformément au Code Civil, trois régimes sont en vigueur en Turquie pour ce qui concerne l'enregistrement des terres au Registre foncier. Il serait désirable que pour réaliser une application totale de la loi 5602 les régimes de l'enregistrement des terres sans inscriptions soient unifiés, mais de telles dépenses sont exigées et une telle équipe d'éléments techniques est nécessaire que pour le moment il ne semble pas probable que le voeu puisse être exaucé prochainement. — VIII. La Cour de Cassation turque, dans un arrêt d'unification des jurisprudences en 1946, a considéré la possession sur les immeubles dont on a la

maitrise sans enregistrement comme un " droit réel ". Il serait peut-être plus juste d'appeler cela, s'il est permis d'employer une telle expression, " une propriété extra-registrable ". — IX. Soit la loi 1515 et la résolution 501, soit la loi 5602, et soit l'arrêt de jurisprudence 1946 de la Cour de Cassation, expriment tous des dispositions plus ou moins exceptionnelles en face de la règle générale énoncée par le Code Civil (CCT. art. 633 ; CCS. art. 656). Mais vu la particularité que présente la situation des terres en Turquie, c'est une nécessité que l'Etat applique ces dispositions afin d'obliger la population à enregistrer les biens-fonds dont elle a la possession sans enregistrement et de liquider l'état antérieur.

Dans la présente étude, nous voulons examiner seulement le côté qui concerne l'enregistrement et la cadastration, c'est-à-dire qu'en écartant le côté agricole et économique, nous envisagerons, le côté juridique du problème.

## LE PROBLEME

1. *En général.* — Comme il a été exposé dans le paragraphe ci-dessus antérieurement à la réception du Code civil, le droit turc distinguait plusieurs sortes de terres et une autorité différente avait la compétence de décerner le titre de possession pour chacune. Ainsi, autrefois, le manque d'un régime immobilier uniforme avait rendu l'état de la propriété foncière toujours plus inextricable.

a) Suivant le vieux régime de propriété agraire, une partie infime des immeubles et surtout des biens-fonds pouvait être l'objet de la propriété privée, et l'inscription de cette partie n'était faite que dans les livres de recensement de vieille forme. Après l'organisation du Registre foncier (tapou sicili), on a entrepris leur enregistrement, en prenant comme base les vieilles inscriptions sur les dits livres de recensement, et les actes ou titres qui se trouvaient entre les mains des possesseurs.

Jadis, la majeure partie des terres était propriété de l'Etat qui en cédait aux privés, non la propriété proprement dite, mais simplement l'usage et la jouissance ; les droits acquis

sur les fonds de terres mirié dont l'usage et la jouissance avaient été ainsi concédés aux individus, se transféraient à certains héritiers du concessionnaire ; c'est pourquoi cet état de possession qui procédait de génération en génération et qui rappelait l'institution de l'emphytéose a fini avec le temps par se transformer automatiquement en propriété privée et peu après l'organisation dans le sens moderne du Registre foncier en Turquie (c'est-à-dire à partir de 1874), l'exécution des actes translatifs pour les biens-fonds de ce genre a été laissée à la compétence des bureaux du Registre foncier.

L'article 36-II de la loi de 1858 relative aux biens-fonds, dispose que, sans une permission préalable de l'autorité compétente, la vente de toute terre mirié est nulle. L'autorité publique dont il est ici question, n'est pas encore l'officier du Registre foncier, mais l'employé du Trésor. Après 1874 cette compétence a été donnée aux officiers du Registre foncier.

Le but de cette disposition (art. 36-II de la loi 1858) était d'empêcher que les personnes ayant obtenu l'usage et la jouissance des terres appartenant à l'Etat (mirié), soit directement par concession, soit par voie d'héritage, transfèrent à autrui leur droit d'usage et de jouissance, sans que les organes de l'Etat puissent en avoir connaissance. Mais l'immensité du territoire de l'Empire rendait impossible une application satisfaisante de cette règle ; car les administrations du Registre foncier n'avaient pu être instituées que dans un nombre limité de localités. Encore que même dans ces localités, une application rigoureuse de la règle rencontrait de sérieuses difficultés.

Une constitution impériale de 1902 a défendu la vente des terres mülk et des " mukataali müsakkafat " (3) sans inscription, par simple contrat.

b) Après l'entrée en vigueur, le 4-10-1926, du Code Civil turc, certaines catégories des terres instituées par la loi de 1858 ont été abolies ; éliminée la distinction des terres mülk et des terres mirié dont la possession (usage et jouissance) était concédée aux

(3) Edifices de propriété privée dont le sol appartenait au vakif et pour lesquels le propriétaire devait payer un canon qui s'appelait " mukataa ".



privés, toutes sont entrées dans la domaine du régime de la propriété privée; un nouveau régime a été institué pour les " vakif " (fondations) de l'Etat, grâce à la " loi des vakifs " en date de 5-6-1935, N. 2762; les terres laissées ont été soumises au système moderne des " terres domaniales ", transportant ainsi le problème dans le domaine du droit administratif<sup>4</sup>. Quant aux terres mortes, elles ont été assujetties à l'article 641 du Code civil turc (CCT.) (Code civil suisse, CCS. art. 664). De cette façon le droit concernant la propriété foncière a pris une allure beaucoup plus claire.

Mais, tant l'article 36 de la loi du 1858, que l'ordonnance impériale du 1902 n'ayant pas rencontré un milieu favorable pour l'application, une grande partie des citoyens et surtout des paysans, a continué à contracter des ventes d'immeubles par acte privé sans avoir recours aux autorités compétentes, et sans faire aucun enregistrement dans les localités mêmes où l'organisation du Registre foncier avait été instituée, comme s'il ne s'agissait que des choses mobilières. Même aujourd'hui, près de vingt-huit ans après l'entrée en vigueur du Code civil, la cadastration et l'organisation cadastrale n'ayant pas pu être terminées en Turquie, malgré que l'institution du Registre foncier ait été organisée dans presque chaque district, l'enregistrement de tous les immeubles et surtout de toutes les terres situées dans les villages n'a pas encore été possible ; voilà pourquoi l'achat et vente des immeubles sans enregistrement a pu avoir une large application, même après la réception du Code civil.

L'existence de cette sorte de transfert, c'est-à-dire l'achat et vente des biens - fonds sans avoir recours à leur immatriculation au Registre foncier est un fait social et juridique en face duquel le législateur et le juge turcs se sont trouvés dans la nécessité de créer toujours de nouvelles règles et même quelquefois de s'écarter des dispositions et des principes du Code civil.

4) Voir : Siddik Sami Onar, La théorie des biens publics en droit turc (Article paru dans le livre publié à l'occasion de la trentième année d'enseignement du Prof. Ebül'ulâ Mardin Ist., 1944, p. 479 (en turc) ; du même auteur : Les principes généraux de droit administratif, İstanbul 1952, pp. 906, s. (en turc).

2. *Différents états dans lesquels se trouvent les fonds de terres non enregistrés au nom de leur possesseur.* — Les fonds de terres qui sont objet de possession et de commerce sans inscription au Registre foncier sont de deux espèces :

a) La première se compose des fonds de terres qui, n'ayant jamais été inscrits au Registre foncier, se trouvent sous la maîtrise des privés depuis longtemps, avec un titre de possession qui remonte à une date antérieure au Code civil, quelquefois aussi antérieure à la loi de 1858, et même parfois sans aucune sorte de titre. Alors, il s'agit ici d'une maîtrise sans enregistrement. On peut donc définir ainsi cette " maîtrise sans enregistrement " : c'est posséder un immeuble et en disposer comme propriétaire sans en avoir l'immatriculation, en se basant uniquement sur un acte juridique (tel que vente, donation, échange), ou sur un héritage, ou sur des documents décernés par les personnes compétentes selon l'ancien droit, avant l'instauration de l'organisation du Registre foncier, ou bien sur les documents concédés par les tribunaux religieux.

b) La deuxième se compose des immeubles qui, ayant été une fois inscrits au Registre foncier, avant ou après le Code civil, peu importe, n'y ont plus subi de changement lors d'aliénations successives, et dont les possesseurs, bien que l'immeuble ne soit pas inscrit en leur nom, en disposent comme propriétaires depuis longtemps.

3. *Les raisons pour lesquelles les dispositions destinées à empêcher le transfert de la propriété des biens-fonds sans en faire l'enregistrement avant la réception du Code civil n'ont pas pu être appliquées convenablement,* n'est pas à chercher uniquement dans l'ignorance de la population, mais aussi et surtout dans le fait qu'à l'époque de l'Empire ottoman la cadastration des terres n'était point faite et l'organisation du Registre foncier était loin d'être portée à terme. C'est une nécessité économique qui pousse à conclure des contrats avec effets translatifs de propriété des immeubles sur la base des vieux documents et même bien des fois sans documents du tout, dans les régions où l'organisation du Registre foncier n'a pas été instituée. La cadastration des terres n'ayant pas été effectuée, ou l'organisation du Registre foncier

n'ayant pas été instituée, dans de pareilles régions il est impossible d'empêcher qu'elles soient l'objet d'un commerce non authentique et privé.

D'autre part, le paysan, possesseur grâce à un document obtenu suivant le droit antérieur, dans le cas où il voudrait s'en défaire, était obligé de se présenter aux autorités compétentes qui variaient suivant la qualité de son bien-fonds; la difficulté pour un paysan ignorant de se déplacer vers la ville lointaine à la recherche du fonctionnaire compétent qui lui donnera l'autorisation préalable, ne peut pas être méprisée. Ainsi les nécessités économiques d'une part, de telles difficultés de l'autre, ont eu pour résultat que le vieil usage d'achat et vente non authentique, sans avoir recours au fonctionnaire public, a continué comme avant.

Avant l'entrée en vigueur du Code civil, une grande partie des terres cultivées était dans la situation susdite, c.à.d. sous la disposition effective des possesseurs dont les noms ne figuraient pas dans le Registre foncier. Les uns parmi ces possesseurs ou leurs aliénateurs étaient porteurs de titres de possession conformément au droit antérieur. D'autres ne disposaient que des reçus dont il résultait qu'ils avaient payé le fisc. D'autres encore avaient un acte notarié dressé ensemble avec l'ex possesseur, son aliénateur, ou simplement un acte privé. Dans toutes ces pièces le fonds de terre était qualifié et superficiel, non pas sur la base d'un plan ou d'une mensuration conforme à la cadastration, mais en rapport aux fonds de terres limitrophes, aux bois, aux rochers ou aux sentiers (par ex. : un champ cultivé, limité par le champ de Mustafa à l'Ouest, le bois au Nord, le rocher à l'Est, le sentier de terre battue au Sud, dans son ensemble de ... deunum). (\*)

Il y avait par contre d'autres possesseurs qui ne pouvaient même pas produire ces pièces. Mais tels possesseurs étaient considérés propriétaires de leurs terres comme héritiers de leurs familles et leur situation était réputée régulière et naturelle parmi les paysans. Dans ce cas aucune différence n'existait, dans la conception populaire, entre la propriété mobilière et la propriété foncière, ainsi que leur translation, relativement à chaque catégorie.

---

(\*) Le deunum est l'espace carré qu'un couple de boeufs peut labourer en un jour, soit l'espace carré de 919 m<sup>2</sup> approximativement.

4. *Un grand mouvement de réforme et de modernisation de la machine gouvernementale a pris essor dans tous les domaines à la suite de la proclamation de la République le 29-10-1923* : d'une part des commissions se sont créées pour la révision des lois, d'autre part les travaux ont commencé pour la réforme, ou plutôt l'institution à nouveau de l'organisation du Registre foncier dans toutes les parties du pays, afin de permettre que l'enregistrement de tous les biens-fonds fût possible. En réalité, dans beaucoup de districts, des bureaux de Registre foncier ont été formés. Mais comme la réalisation de la cadastration est une affaire qui exige de grandes sommes et des éléments techniques dans une grande mesure, il n'a pas été possible de l'organiser partout dans le pays, ce qui a été cause que dans plusieurs endroits les inscriptions au Registre foncier ont dû être exécutées comme dans notre exemple ci-dessus, sans plan et avec une limitation arbitraire.

a) Pour régler les inscriptions des immeubles et surtout des biens-fonds non enregistrés et pour enregistrer ceux qui n'étaient pas enregistrés du tout, une loi a été votée le 19-4-1926, sous le nom de : " loi sur le hakki karar (nom anciennement donné à la prescription), maîtrise sans enregistrement, et mode de rectification des actes d'inscription ". Cette loi (N. 810) a donné la compétence à l'administration du Registre foncier pour rectifier l'enregistrement au Registre foncier des immeubles qui dénotaient une divergence entre l'état réel et l'état d'inscription, au Registre foncier, pour déterminer et fixer la réelle mensuration des biens-fonds et pour enregistrer les immeubles dont on demandait l'enregistrement en se basant ou sur la prescriptions acquisitive ou sur la maîtrise sans enregistrement. Conformément à cette loi, les bureaux du Registre foncier situés dans les districts et communes remettent les pratiques des cas présentés, après les avoir étudiées, aux directions du Registre foncier qui siègent aux départements; là, elles sont examinées par une commission formée du directeur du Registre foncier, du premier secrétaire et des fonctionnaires du Registre foncier, présidée par le receveur général (defterdar-payeur général, trésorier) ou par le chef comptable, et dans le cas où elles sont reconnues justes et conformes à la loi, la dite commission dresse un procès verbal signé par ses membres, lequel est ren-

du au lieu de provenance dans l'espace d'une semaine, à la suite de quoi l'autorité de l'endroit fait l'inscription et concède le titre de propriété, ou rectifie les inscriptions en question.

Dans le cas d'une opposition de la part des intéressés, à la décision de la commission, cette décision, accompagnée de toute la pratique est envoyée à la direction générale du Registre foncier et une commission formée des directeurs, après avoir examiné le cas, aboutit à une nouvelle décision qu'elle fait connaître aux intéressés dans l'espace de quinze jours. L'intéressé non satisfait peut avoir recours au juge.

Comme on le voit, cette loi visait surtout une rapide inscription au Registre foncier des terres non enregistrées et pour arriver à ce but reconnaissait la compétence des commissions du Registre foncier à immatriculer les biens-fonds en faveur des possesseurs de fait. La rectification d'une erreur ordinaire, ou d'une mensuration excédant celle qui était indiquée dans le titre de propriété, était également reconnue de la compétence des organisations du Registre foncier sans besoin de recourir aux tribunaux.

En somme le but de la loi était de régler l'état des inscriptions et d'aboutir à un enregistrement total de toutes les terres du pays.

b) Le Code civil, entré en vigueur en 1926, a introduit les règles : " l'inscription au Registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière " (CCT. art. 633-I; CCS. art. 656-I) et " le Régistre foncier donne l'état des droits sur les immeubles " (CCT. art. 910-I; CCS. art. 942-I), et a notifié la nécessité d'immatriculer au Registre foncier les biens-fonds (art. 911-I ; CCS. art. 943-I).

L'État a attaché une grande importance à la tenue régulière du Registre foncier, et à la réforme des immeubles, pour permettre d'en donner l'état de façon claire et s'est chargé — comme en Suisse — non d'une responsabilité accessoire, mais d'une *responsabilité directe* de tout dommage résultant de cette tenue, confiée aux fonctionnaires de l'État (CCT. art. 917-I; CCS. 955-I).

L'importance attachée à l'enregistrement est visible également dans les articles 37, 38, 40 de la " loi sur l'entrée en vigueur et l'application du Code civil " (Titre final).

L'art. 37 dit textuellement :

" Lors de l'introduction du Registre foncier, les droits réels antérieurement constitués devront être inscrits.

" Une sommation publique invitera tous les intéressés à les faire connaître et inscrire.

" Les droits réels inscrits dans les Registres publics conformément à la loi ancienne seront portés d'office au Registre foncier, à moins qu'ils ne soient incompatibles avec la loi nouvelle ".

Comme on voit, le Titre final a rendu obligatoire l'inscription au Régistre foncier de tous les droits réels concernant les immeubles et a ordonné que les droits réels seront portés *d'office* au Registre foncier nouvellement institué.

L'article 38 de la même loi, tout en acceptant la validité des droits réels qui n'auront pas été inscrits, énonce la règle par laquelle ces droits réels " ne peuvent pas être opposés aux tiers qui s'en sont remis de bonne foi aux énonciations du Registre foncier ", imposant ainsi une forte sanction contre la " non inscription ".

Quant à l'article 40 qui dit textuellement : " Les règles du présent Code concernant les droits réels sont applicables, d'une manière générale, même avant l'établissement du Registre foncier ", il ne remet pas l'entrée en vigueur des règles du Code civil concernant les droits réels à la complète organisation du Registre foncier dans l'ensemble du pays.

Ainsi donc, lors de l'entrée en vigueur, dans tout le pays, des art. 633, 911, et 917 du CCT submentionnés, qu'il y ait une organisation du Registre foncier ou non, il était impossible d'en appliquer les dispositions dans une partie des régions de la Turquie : car l'organisation du Registre foncier y faisait défaut. Comment pourrait-on, en présence d'une pareille situation, acquérir, soit originairement, soit de façon dérivée, un immeuble non enre-

gistré ? Quelles seraient les dispositions de la loi à appliquer dans le cas d'une acquisition dérivée concernant un bien-fonds, qui, jamais enregistré, ou une fois enregistré mais qui depuis, de main en main est tombé dans la possession de quelqu'un qui ne l'a pas enregistré en sa faveur, doit être transmis sans titre de propriété ? Voilà les problèmes que le législateur et le juge turcs avaient alors à résoudre.

L'acquisition originale de la propriété des immeubles non enregistrés a lieu suivant le Code civil ou par occupation, ou par formation de nouvelles terres, ou par prescription.

α) Acquisition par formation de nouvelles terres :

L'art. 636-I du CCT. (CCS. art. 659) dispose :

“ Les terres utilisables qui se forment dans les régions sans maître par alluvion, remblais, glissement de terrain, changements de cours ou de niveau des eaux publiques, ou d'autres manières encore, appartiennent à l'État ”.

L'État acquiert ainsi une nouvelle terre.

Les individus privés ne peuvent acquérir la propriété de cette façon qu'en conformité des lois spéciales par lesquelles l'État leur reconnaît ce droit. La “ loi relative à la distribution des terres aux cultivateurs ” (11-6-1945, N. 4753) contient plusieurs dispositions concernant le mode par lequel l'État confère aux individus, des terres lui appartenant<sup>5</sup>. Des terres de nouvelle formation peuvent également être accordées aux individus en se conformant à ces mêmes dispositions.

L'article 14 de la loi sur le Registre foncier (22-12-1934, N. 2644) nous fait également voir que l'acquisition de la propriété des terres nouvellement formées, par les privés, ainsi que leur

5) Pour l'état primitif de la loi 4753, voir l'excellente étude d'Ömer Lütfü Barkan, La loi sur la distribution des terres aux agriculteurs et les problèmes essentiels d'une réforme agraire en Turquie, Revue de la Faculté des Sciences économiques de l'Université d'Istanbul, 1945, N. 1-2; et pour un résumé de la même loi voir Adnan Damcı, Transfert de la propriété foncière rurale en droit suisse et en droit turc (Lausanne, 1950), p. 64 et s.

enregistrement en leur faveur, ne peut être possible que par autorisation ou concession de l'Etat.

6) Acquisition par occupation :

L'article 635 du CCT. (CCS. art. 658) dispose :

“ Un immeuble immatriculé ne peut être acquis par occupation que s'il résulte du Registre foncier que cet immeuble est devenu chose sans maître. L'occupation des portions du sol qui ne sont pas immatriculées est soumise aux règles concernant les choses sans maître ”. Il résulte évidemment de cet article que pour acquérir par voie d'occupation un bien-fonds inscrit au Registre foncier, il faut que ce bien-fonds soit devenu chose sans maître, suivant le Registre foncier.

Tant qu'il résulte qu'un fonds de terre est la propriété de quelqu'un en vertu d'une inscription au Registre foncier, autrement dit, tant que l'immatriculation n'a pas été radiée, il ne peut pas être acquis par occupation. Par conséquent l'acquisition par occupation des immeubles immatriculés ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire a exigé la radiation de l'inscription en sa faveur et que, de cette façon, l'immeuble est devenu chose sans maître; c'est un cas extrêmement rare.

Quant à l'occupation des terres non immatriculées elle est réglée par les dispositions qui s'appliquent aux choses sans maître (CCT. art. 635-I; CCS. art. 658-I).

L'art. 641-II (CCS. art. 664-II) fait allusion à la nécessité des dispositions spéciales à ce propos : “ l'occupation des choses sans maître... est réglée par des dispositions spéciales ”.

La situation des terres non inscrites au Registre foncier en Turquie est un peu différente de celle de la Suisse dont le Code civil a été reçu avec quelques modifications; ce qui explique la grande différence qui existe entre l'application de l'acquisition par occupation en Suisse et celle en Turquie. La cadastration de toutes terres du domaine privé ayant été portée à terme en Suisse, il ne peut être question de disposer d'un fonds de terre non inscrite; pour le moins le cas est il extrêmement rare : ou la terre est inscrite au nom d'un privé dans les registres fonciers ou elle



n'est pas inscrite ; dans ce dernier cas elle est soumise à la haute police de l'Etat (CCS. 644; CCT. 641), car elle est considérée chose sans maître.

Chez nous, au contraire, une bonne partie des biens-fonds qui semblent être *res nullius*, parce que non inscrits, sont en réalité, comme nous l'avons relevé plus haut, sous la maîtrise effective des individus : il est extrêmement difficile de déterminer les fonds de terres qui sont réellement sans maître.

Il en résulte que, puisque de nombreux fonds de terres sont l'objet de propriété privée sans titre de propriété, malgré qu'il n'y ait aucune inscription de la sorte, l'acquisition des terres par voie d'occupation n'a presque point trouvé de terrain d'application. Cette explication sommaire montre clairement comment la règle contenue dans l'art. 642-II du CCT. (CCS. art. 665-II) " l'occupation autorise l'acquéreur à réclamer l'inscription de son chef " a rencontré des doutes et des difficultés dans son application.

L'article 6 de la loi sur le Registre foncier (22-12-1934), abrogé par l'article 64 de la loi 4753 relative à la distribution des terres aux agriculteurs, disposait : ceux qui auraient occupé une terre inculte sans propriétaire et non destinée à l'usage public tout en étant sous la haute police de l'Etat, après l'avoir défrichée et rendue cultivable, pourraient se l'approprier sans paiement du prix, dans la mesure de la limite de colonisation s'ils ne disposaient d'aucune propriété ; dans le cas contraire, c'est-à-dire s'ils avaient des terres mais non suffisamment, ils pourraient s'approprier ces terres jusqu'à atteindre la limite de colonisation<sup>6)</sup>. Suivant la disposition du second alinéa du même article : " celui qui, ayant planté des vignes ou des arbres a transformé en vigne ou en potager une terre se trouvant sous la propriété privée de l'Etat et n'étant pas destinée à l'usage public, peut en demander l'inscription en sa faveur moyennant le paiement du 8% de sa valeur fiscale, dans le cas où le Conseil d'administration local ne trouve pas d'inconvénient à l'aliénation en sa faveur de la dite terre ". Une fois reconnu le droit des individus dont il est question dans les deux alinéas submentionnés, et une fois effectué le

---

6) Cfr. n. 7.

premier versement, pour les terres sujettes à un paiement, l'immatriculation se fait en leur faveur, et, conformément à l'article 19 de la loi du Registre foncier, quant aux terres sujettes à paiement, elles restent légalement hypothéquées jusqu'à effectuation complète du paiement de toutes les échéances.

Les terres dont il est question dans cet article sont soumises à la haute police de l'Etat, et seul le plus haut fonctionnaire fiscal du lieu peut en disposer (Loi sur le Registre foncier, art. I). C'est la raison pour laquelle ceux qui occupaient les terres incultes et rocailleuses et les maquis formant l'objet de cet article 6, abrogé par l'article 46 de la loi relative à la distribution des terres aux agriculteurs, après les avoir rendus cultivables, et ceux qui bonifiaient les terres faisant partie de la propriété privée de l'Etat, en y plantant des vignes et des arbres, adressaient leurs requêtes et pétitions aux plus hauts fonctionnaires fiscaux du lieu. Pour que les terres incultes, rocailleuses et les maquis puissent être enregistrés en faveur de leurs occupants, il fallait donc que les requêtes fussent examinées par le fonctionnaire du Trésor, et que celui-ci écrivit à l'officier du Registre foncier, dans le cas où l'enregistrement lui semblerait juste.

Une résolution interprétative de la Grande Assemblée Nationale du 8-5-1944, N. 1242, a notifié n'être pas valable l'art. 6 pour les terrains compris dans les limites des Municipalités, mais seulement pour les terres extra-municipales, et l'article 64 de la loi 4753, en date de 11-4-1945, l'a entièrement abrogé.

Cependant une disposition provisoire de cette loi 4753, modifiée par une loi 5618 du 27-3-1950, est ainsi conçue :

“ Ceux qui ont occupé avant la date de l'entrée en vigueur de la loi 4753 une terre inculte, sans propriétaire, non sous la propriété privée de l'Etat mais soumise à sa haute police et destinée à l'usage public, peuvent faire inscrire en leur faveur une quantité de cette terre dans la mesure de colonisation<sup>7</sup>, sans pa-

---

7) La limite de colonisation (iskân haddi) signifie la quantité de terre qui sera donnée à l'agriculteur (aux émigrés). Cette quantité est déterminée par l'art. 17 de la loi 2510 sur la colonisation, et l'art. 5

yer le prix, suivant l'article 5 de la loi 5098, s'ils ne sont propriétaires d'aucun bien-fonds. Dans le cas où ils le sont, mais en mesure inférieure à la limite de colonisation, ils peuvent faire inscrire sans paiement de prix, la quantité qu'il faut pour arriver à la limite de colonisation. Toutefois, les terres ou maquis qui, étant auparavant incultes et rocailleux, ont été défrichés et, avec dépense d'argent et d'énergie, sont devenus vignes, potagers, ou plants d'oliviers avant l'entrée en vigueur de la loi, seront concédés sans paiement du prix à ceux qui ont fait l'amélioration et inscrits en leur nom, jusqu'à une étendue de cinquante deunum, en plus de la limite de colonisation".

La manière de concéder les terres sans propriétaire — partant soumises à la haute police de l'Etat — aux individus privés est réglée par la loi 4753 relative à la distribution des terres aux agriculteurs.

Une autre disposition intéressant ce sujet a été portée par la loi 5516 concernant l'assèchement des étangs et les terres ainsi obtenues, et qui est entrée en vigueur le 31-1-1950<sup>8</sup>. Cette loi accorde aux particuliers le droit de requérir l'inscription en leur nom des terres bonifiées à la suite des travaux d'assèchement qu'ils auront conduits à bonne fin dans les étangs ou dans les eaux stagnantes, se trouvant soumis à la haute police de l'Etat (Art. 1).

Les autres articles de cette loi (14 articles en tout) règlent les conditions et formalités exigées pour obtenir le permis d'assèchement, bref de quelle façon doit se réaliser la bonification.

---

de la loi 5098 du 18-6-1947 qui en modifie certains articles. Suivant ce dernier art. : " la quantité des terres à distribuer à la famille qu'on veut coloniser en tenant compte du nombre de ses composants, et le mode de distribution sont fixés sur une table préparée par les Ministères de l'Agriculture et de l'Hygiène et Assistance sociale, et ratifiée par le Conseil des Ministres ". L'alinéa 2 de l'art. 52 de la loi 5602 relative à la distribution des terres aux agriculteurs énonce le principe que les défrichements et améliorations des terres incultes faites jusqu'au 15-6-1945, date de l'entrée en vigueur de la loi 5602, pourront être enregistrées en faveur de ceux qui ont fait l'amélioration ou de leurs héritiers, sans qu'il y ait eu une requête préalable.

8) Certaines dispositions concernant la procédure ont été modifiées par la loi 5963 du 18-6-1952.

L'art. 12 de la loi : " si les étangs, ou les eaux stagnantes asséchés après le 29-12-1934 ne sont pas immatriculés au nom des individus privés, ils seront enregistrés en faveur de ceux qui, après les avoir asséchés, continuent à en être possesseurs, sans qu'ils soient obligés de payer un prix et des droits de mutations, en conformité aux dispositions de la présente loi. Le juge est compétent à résoudre les conflits sur les personnes qui ont fait l'assèchement et sur les frontières des endroits asséchés ". Il résulte clairement de cet article que le tribunal ne s'intéresse à l'assèchement *qu'en cas de conflit*. Par conséquent si les intéressés conviennent que l'assèchement a eu lieu conformément aux exigences de cette loi, et si le représentant de l'Etat adresse un acte écrit à l'administration du Registre foncier, comme quoi elle peut effectuer l'enregistrement, il n'est plus besoin d'obtenir un Arrêt du tribunal pour l'immatriculation.

Quant l'entrepreneur fera savoir au Préfet (Vali) que l'assèchement a été mené à bonne fin, une commission formée du receveur général, des directeurs des Travaux publics, de l'Hygiène, de l'Agriculture du lieu (et du directeur des eaux et du président pour la lutte contre le malaria, si ces dernières organisations existent dans la localité) présidée par le Préfet lui-même (art. 3) examine sur place les opérations. Au cas échéant un spécialiste du Ministère des Travaux publics s'ajoute à la commission. Si la bonification est faite conformément aux conditions requises, le terrain ainsi obtenu est enregistré au nom de l'entrepreneur, sans qu'il soit obligé de payer un prix ni des droits de mutations (Art. 7). Comme on voit, suivant les dispositions de cette loi le terrain non inscrit et obtenu par une bonification, peut être immatriculé en faveur de l'entrepreneur sans l'arrêt d'un tribunal, sur la simple décision d'une commission de nature administrative.

Si une partie du lieu bonifié est la propriété enregistrée d'une autre personne, celle-ci paye à l'assécheur la part des dépenses qui lui revient des dépenses faites pour les opérations. Cette part est déterminée par la commission susdite. Le conflit à cet égard se résout par voie judiciaire (Art. 8).

Cette même loi qui procure la propriété des terres ainsi obtenues aux assécheurs, par une décision de la commission, char-

ge les mêmes de l'entretien, des réparations et autres soins, afin d'assurer la durée de la bonification. La charge vaut également pour les propriétaires successifs. Cette obligation s'inscrit comme charge foncière au Registre foncier. Dans le cas où elle n'est pas observée, sur la demande du Préfet, le titre de propriété de ces terres est annulé par le tribunal, en faveur des propriétaires précédents (l'Etat ou les autres personnes morales publiques) (Art. 9).

Comme on le voit, les terres non enregistrées, obtenues par la bonification des marécages, peuvent être immatriculées en faveur des individus privés sans l'arrêt du tribunal, sur la simple décision d'une commission administrative ; c'est seulement en cas de conflit qu'on a recours au juge.

#### γ) Acquisition par prescription :

Le Code civil turc règle la prescription acquisitive des immeubles dans deux articles, dont l'un intitulé prescription ordinaire (art. 638; CCS. 661) et l'autre prescription extraordinaire (art. 639; CCS. 662).

L'article 638 concerne l'acquisition de celui qui, sans cause légitime, a été inscrit au Registre foncier comme propriétaire d'un immeuble ; ce problème reste hors de notre sujet. Ce qui nous intéresse est la disposition de l'art. 639. Les deux premiers alinéas de cet article, qui fut modifié par la loi 633, dit textuellement :

“ Celui qui possède pendant 20 ans (30, dans le droit suisse) sans interruption, paisiblement et comme propriétaire un immeuble non immatriculé, peut en requérir l'inscription à titre de propriété.

“ Le possesseur peut, sous les mêmes conditions, exercer le même droit à l'égard d'un immeuble dont le Registre foncier ne révèle pas le propriétaire ou dont le propriétaire était mort ou déclaré absent au début du délai de 20 ans.

Il faut faire ressortir un point : le 3ème alinéa est ainsi conçu dans le CCS.

“ Toutefois l'inscription n'a lieu que sur l'ordre du juge et

si aucune opposition ne s'est produite pendant un délai fixé par sommation officielle, ou si les oppositions ont été écartées".

Les chambres réunies pour l'unification des jurisprudences de la Cour de Cassation turque sont arrivées, dans un arrêt du 1-12-1948, au résultat que pour les actions d'inscription il n'est pas nécessaire que les parties se forment, que par conséquent ces actions sont de nature de juridiction non contentieuse. Nous étions d'avis que cette jurisprudence n'est pas conforme à l'état des choses, en Turquie. S'il n'y a pas de partie adverse plusieurs droits concernant les individus et spécialement l'Etat sont perdus.<sup>(9)</sup> Après la modification faite par la loi du 9.3.1954 No. 6333, la sommation est maintenant une condition requise pour l'action et ces actions sont de nature de juridiction contentieuse, étant donné qu'elles doivent être intentées toujours contre l'Etat.

L'article 639 (CCS. 662) concernant la prescription extraordinaire, n'envisage pas l'immatriculation d'un immeuble dont on dispose sans titre de propriété, mais règle l'acquisition de la propriété foncière par prescription; nous n'avons pas à nous arrêter ici sur les conditions et détails de la prescription.

δ) A la suite de l'entrée en vigueur du Code civil turc, le 4-10-1926 la susdite loi 810 du 19-4-1926 a été abrogée. Mais pourtant les maîtrises sans enregistrement continuaient leur train, si bien que la Grande Assemblée Nationale a dû prendre une résolution (N. 501) le 11-5-1929: il est vrai que le Code civil a abrogé la loi 810, mais puisque les maîtrises sans enregistrement continuaient après l'entrée en vigueur du Code civil, les administrations du Registre foncier se trouvaient exposées à des cas très difficiles de requêtes d'inscription, si bien qu'il a été nécessaire de demander l'interprétation de l'Assemblée Nationale, voire si la loi 810 avait réellement perdu sa vigueur à la suite de la réception du Code civil. La résolution 501 contient cette interprétation:

Le Code Civil turc, en abrogeant la loi 810, déclare n'y avoir aucun empêchement légal à ce que les bureaux du Registre foncier puissent décerner les titres de propriété pour les biens-fonds dont on a la maîtrise sans enregistrement conformément aux

---

(9) Voir : HİFZİ V. VELİDEDEOĞLU, Le Droit civil d'après le CCT. (1954) p. 267 note 1 (en turc).

dispositions de la loi 810 sus exposée, sans nécessité d'obtenir pour cela l'arrêt du tribunal (cfr. l'alinéa D de la résolution).

Seulement dans le cas où le bien-fonds est inscrit au Registre foncier, et où il résulte que cette inscription est en faveur d'un individu qui n'est pas le possesseur actuel, mais que celui-ci, qui en a disposé pour longtemps, veut en faire l'immatriculation en son nom, suivant le contenu de la résolution 501, il faut avoir recours au juge.

En outre, la résolution recommande l'élaboration, par le Ministère des Finances, d'un projet de loi apte à résoudre d'une façon simple et saine les difficultés nées des immeubles dont on dispose sans enregistrement.

ε) Moins d'un mois après cette résolution de la Grande Assemblée Nationale, une loi portant le No 1515 a été votée le 8-6-1929 : " Loi concernant la liquidation des inscriptions au Registre foncier qui ont perdu leur valeur juridique ". Mais cette loi n'envisage pas les biens-fonds non inscrits au Registre foncier ; comme sa dénomination l'indique, elle concerne seulement les immeubles, qui, tout en étant inscrits au Registre foncier se trouvent actuellement entre les mains de possesseurs, qui par suite d'une aliénation sans la présence de l'officier du Registre foncier, résultent être formellement des usurpateurs et dont il faudrait régulariser la situation juridique actuelle. L'article 1er de la loi dit textuellement :

" Si les édifices et les terrains ou potagers considérés de la même nature juridique jusqu'à l'entrée en vigueur du C. C. T., qui sont inscrits au Registre foncier et qui ont changé de propriétaire sans acte authentique, ont été possédés pendant quinze ans sans interruption et paisiblement, ils seront immatriculés par les bureaux du Registre foncier en faveur de leurs possesseurs qui en auront le titre de propriété. Pour les autres biens-fonds la durée est de dix ans. Dans le cours de trois ans à partir de l'inscription, les intéressés ont droit à recourir au tribunal pour *intenter un procès* contre les raisons d'acquisition énoncées dans le premier alinéa ".

Comme on le voit la liquidation des inscriptions au Registre foncier qui ont perdu leur valeur juridique, se fait en principe, d'of-

fice, par les administrateurs du Registre foncier, selon la loi 1515. Et encore ici dans le cas éventuel d'un conflit l'enregistrement se fait au nom du possesseur, suivant le résultat du procès.

Un règlement sur le mode d'application de la loi 1515 avait également été publié le 14-5-1930, N. 9331.

Il est vrai que certaines dispositions du Règlement ont été plus tard abrogées par la loi 5519; mais les dispositions sur le recours précédant l'enregistrement, la recherche, la documentation, la notification et la sommation continuent à être en vigueur. Par conséquent lors d'un recours à l'autorité judiciaire, le tribunal, conformément à l'article 2 du Règlement 9331 s'assurera de la durée de la possession du bien-fonds dont on demande l'immatriculation et verra si pendant ce laps de temps aucun conflit ou opposition n'a surgi entre le possesseur et les organes compétents ; en plus, on exige la production d'une des pièces authentiques de l'ancien droit, comme dans le même art. IX et au cas où elles sont produites, elles seront examinées. On se renseignera encore auprès de l'administration fiscale, à quelle date, comment, et au nom de qui le fonds de terre en question a été inscrit au fisc et depuis quand et par qui est payé l'impôt.

Si les recherches ainsi faites confirment les prétentions du possesseur, on avertit les individus au nom desquels l'immeuble est inscrit au Registre foncier ou leurs héritiers, directement si leur adresse est connue, par sommation dans le cas contraire. S'il y a opposition le tribunal délibère : il refuse, ou l'opposition ou la requête d'inscription, suivant le cas. Si l'opposition est refusée le juge décide de l'inscription de l'immeuble qui était au nom d'un autre, en faveur du possesseur actuel dans le cas où il trouve la requête de celui-ci conforme aux conditions exigées par la loi 1515, et cite dans son arrêt la " cause de l'acquisition ", c'est-à-dire les bases et les pièces sur lesquelles cette cause s'appuie.

Un article adjoint au Règlement 9331 dont nous avons brièvement exposé les dispositions en vigueur, par le Décret du 30-6-1942, N. 13041, décide que les articles 6 et 11 du Règlement 9331 seront valables également pour l'inscription des biens-fonds qui, tout en ayant un propriétaire, ne sont pas inscrits du tout au



Registre foncier, et non seulement à l'inscription des fonds de terres dont l'inscription — une fois faite — a perdu sa valeur juridique. De cette façon la procédure à suivre pour l'inscription dans les deux cas a été cette même procédure des articles 6 et 11 du Règlement N. 9331. La loi 5519, promulguée plus tard le 25-1-1950, a retiré à l'administration le pouvoir de décider pour l'inscription et l'a attribué au juge, comme nous l'avons vu ci-dessus. De la sorte, les deux inscriptions se sont unies tant pour la procédure que pour la compétence.

ζ) Une loi promulguée le 21-1-1950, N. 5519, en adjonction à la loi 1515, a retiré à l'administration du Registre foncier ce pouvoir d'enquête, et a rendu la décision du tribunal obligatoire pour tous les cas. D'ailleurs un arrêt des Chambres réunies pour l'unification de la Jurisprudence de la Cour de Cassation turque, en date du 9-2-1944, avait orienté la pratique vers l'application de la loi 1515 par les tribunaux. C'est-à-dire que la Cour de Cassation était arrivée à ce résultat que les pétitions d'enregistrement sur la base de la loi 1515 pouvaient tout aussi bien être adressées aux administrations du Registre foncier qu'aux tribunaux, en intentant un procès, et qu'aucun empêchement légal n'existait à ce propos, les intéressés étaient libres de recourir soit aux tribunaux, soit à l'administration du Registre foncier. Six ans après cet arrêt, en 1950, la loi 5519 a complètement supprimé la compétence de l'administration sur ce point et a laissé cette compétence de l'application de la loi 1515, exclusivement aux tribunaux.

5. *La jurisprudence de la Cour de Cassation turque vis-à-vis des maîtrises sans enregistrement.* — Les immeubles non inscrits au Registre foncier, surtout les terres d'agriculture, continuaient à être l'objet de vente comme si c'étaient des choses mobilières, même après l'entrée en vigueur du CCT. Beaucoup de conflits qui en sont résultés ont dû être résolus par les tribunaux. La cour de Cassation a évité longtemps d'arriver à une jurisprudence claire et décisive sur ce problème d'un droit réel dont on dispose indépendamment du Registre foncier. Ce n'est qu'une dizaine d'années après l'entrée en vigueur du CCT., le 8-3-1936, que les Chambres civiles réunies ont abouti

à ce résultat : " une terre non inscrite au Registre foncier doit rester sous la maîtrise de son possesseur " ; et la troisième Chambre civile, dans un arrêt du 22-5-1936, à l'exemple de la jurisprudence susdite a décidé qu'une disposition exercée sur un immeuble non inscrit au Registre foncier équivalait à *possession*. Après quoi les Chambres réunies, dans un arrêt du 22-11-1944, ont institué cette jurisprudence : " étant donné que la possession comme telle ne peut pas être valablement aliénée, indépendamment du droit de propriété et des droits de dispositions auxquels elle est liée, et étant donné que la vente sans enregistrement d'un immeuble non inscrit, par son possesseur, et sa remise à l'acheteur sont juridiquement nullés, le vendeur peut répéter le dit immeuble ". Il est vrai que cet article répondait à l'article 633 du CCT. (CCS. 656). En effet puisque la propriété immobilière ne s'acquiert que par inscription au Registre foncier, il n'y a aucun droit de propriété sans la dite inscription. Donc, par suite d'une vente et remise sans inscription, la propriété de l'immeuble n'a pas passé à l'acheteur. Pourtant cet arrêt de la Cour de Cassation de 1944 ne donne pas une explication claire sur le droit auquel l'ex-possesseur, c'est-à-dire le vendeur doit profiter seulement des dispositions sur la possession du CCT., ou se demande avec raison pourquoi la possession de l'acheteur qui a payé le prix et a eu la chose, ne doit pas être protégée ? Si le droit de l'ex-possesseur est retenu être un droit de propriété pourquoi la sienne vaut-elle sans inscription, alors qu'il n'en est pas de même pour l'acheteur auquel la chose est remise ? Autant de questions sans réponse.

Cet arrêt de la Cour de Cassation, qui aboutissait au résultat d'après lequel les acheteurs qui avaient contracté, par suite d'un acte privé ou d'un acte notarié ou authentique, un immeuble non enregistré, étaient obligés, dans le cas d'une action en répétition de la part du vendeur, de restituer la chose, et n'avaient qu'une action personnelle à lui intenter pour redemander le prix qu'ils avaient payé, a créé en Turquie, où ceux qui ont la maîtrise sans enregistrement sont très nombreux, une situation manifestement contraire à tout sentiment d'équité, en récompensant pour ainsi dire les vendeurs de mauvaise foi.

Sur ce, la Cour de Cassation n'a pas insisté sur son arrêt de

1944, et deux ans plus tard, le 9-10-1946, avec un arrêt d'unification de la jurisprudence, elle a décidé que la maîtrise effective sur les immeubles non enregistrés au Registre foncier est une relation possessoire et que la possession n'est pas simplement un état de fait, mais, suivant l'esprit du CCT., un droit subjectif, et qu'enfin le transfert de ce droit est valable pour la loi. Un passage de cet arrêt, d'ailleurs assez long, est conçu de façon suivante : "... La possession est un droit réel. Il est juste que le possesseur ait un droit absolu de disposer de la chose contre quiconque. Le fait que notre Code civil ait réuni toutes les dispositions relatives à la possession dans la troisième partie du 4ème livre (droits réels) est significatif dans ce sens qu'il considère la possession comme un droit réel... étant donné que la possession est un droit, comme tout droit il peut être transmis à une autre personne soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, ou même abandonné par son ayant-droit, comme il peut se transmettre aussi par voie de succession. L'art. 639 du CCT. n'exclut pas que ce droit de possession qui donne la faculté d'acquérir la propriété après un laps de temps, ne soit pas aliénable et transmissible par voie d'héritage. Une pareille conclusion ne résulte pas non plus des dispositions générales du CCT. ”.

Il est vrai que personnellement nous ne nous accordons pas avec le point de vue de la Cour Suprême, qui retient la possession du CCT. comme un *droit réel* ; mais il est indéniable que cette jurisprudence, actuellement en vigueur, soit parfaitement conforme à la situation sociale et économique de la Turquie, pour ce qui concerne les biens-fonds non inscrits au Registre foncier. La Cour de Cassation a voulu, avec cet arrêt de jurisprudence, remédier à la confusion qui régnait dans le commerce des immeubles non inscrits et éclaircir le problème en retenant comme *droit réel* la possession. Désormais un immeuble non inscrit pourra être transmis à l'acheteur par contrat de vente et remise effective ; l'acheteur l'aura acquis, et le vendeur ne pourra plus, contrairement à ce qui pouvait arriver auparavant, intenter une action en répétition. La transmission par héritage des immeubles non inscrits au Registre foncier sera également valable au point de vue juridique. On arrive de la sorte à accepter l'existence d'un droit de propriété *sui generis*. Nous pouvons appeler

cela " le droit de propriété sur les terres non inscrites " : l'objet est un immeuble, et pourtant il pourra être aliéné comme si c'était une chose mobilière, et la propriété passe par tradition. De cette façon, par une jurisprudence, il a été créé un principe qui n'existe pas dans le CCT.

Il serait peut-être plus juste de qualifier carrément cette situation comme " une propriété foncière des biens non inscrits " plutôt que de considérer la possession comme un droit réel.

6. *La loi sur la cadastration et l'enregistrement, N. 5602. —*

a) En général. La loi du 19-4-1926, N. 810, dont nous avons résumé plus haut les dispositions, avait été abrogée par suite de l'entrée en vigueur, le 4-10-1926, du Code civil turc. Avec cela, conformément à la résolution 510 en date du 11-5-1929 qui retenait non abrogées la procédure et les formalités instituées par la loi 810, et avec la loi 1515 qui était entrée en vigueur plus tard, l'opération d'inscriptions au Registre foncier pour les terres non inscrites a continué. Mais cette législation était loin de satisfaire le besoin d'inscrire toutes les terres qui se trouvaient en possession des paysans. C'est la raison pour laquelle les terres ont continué à être l'objet de commerce sans passer par le Registre foncier. En considération de cet état des choses le législateur a voté la loi 5602 en date du 16-3-1950, par laquelle il a poursuivi deux buts, à savoir, faire l'inscription des terres situées en dehors des limites des Municipalités, des Départements et des Communes, faire renouveler les inscriptions des terres qui avaient changé de possesseur sans changer d'inscription au Registre foncier et en même temps porter à terme les plans de cadastration. Cette loi, publiée le 22-3-1950 dans le journal officiel, est entrée en vigueur le même jour.

Le but principal était, en divisant le pays en régions au point de vue de la cadastration, d'effectuer ou terminer la cadastration de chaque région, d'obliger les citoyens, surtout les paysans en possession des terres de culture, à faire l'inscription de ces terres — nous ne croyons pas utile de donner les détails de la procédure de ces opérations — et renouveler, s'il y a lieu, les vieilles inscriptions.

b) Abstraction faite des détails, une comparaison entre la loi 5602 et la loi 1515 qui poursuivent les mêmes objectifs, nous fait relever les différences suivantes :

α) La loi 5602 concerne uniquement les terres situées en dehors des limites des Municipalités, alors que la loi 1515 vise l'enregistrement de toutes les terres. Autrement dit, pour la loi 5602 sur la cadastration et l'enregistrement, les terres à enregistrer ou celles dont l'enregistrement est à rectifier et la cadastration à faire sont celles situées en dehors du ressort des Municipalités ; ce qui est constitué surtout par les fonds agricoles. Les immeubles situés à l'intérieur des Municipalités des Vilâyet (Départements) et Kaza (districts) continueront à être inscrits en faveur de leurs possesseurs sous le régime de la loi 1515 et de la résolution 501.

6) La loi 1515 concerne l'immatriculation en faveur du possesseur d'un bien-fonds qui est inscrit au Registre foncier mais dont l'inscription n'a plus de valeur en ce sens qu'ayant fait l'objet d'une aliénation sans passer par le Registre foncier, le propriétaire inscrit n'a plus, en réalité, aucun rapport effectif avec le fonds en question. Par contre, la loi 5602 concerne : 1) l'inscription des immeubles non inscrits en faveur de leurs possesseurs, s'il y a lieu ; 2) le renouvellement de l'inscription en faveur du possesseur actuel.

γ) Alors que la loi 1515 vise uniquement l'enregistrement des immeubles au Registre foncier, la loi 5602 se propose la cadastration des terres qui sont l'objet d'inscription ; elle a donc été votée, en même temps dans le but de résoudre de façon radicale le problème chronique de la réalisation de la cadastration du pays. Car ce n'est qu'une fois la cadastration réalisée que pourront être appliquées les dispositions à base de la propriété foncière du CCT., et supprimés les conflits naissant de la non-inscription. Le but proposé par cette loi est grandiose, et l'organisation énorme qu'elle nécessite, embrassant le pays tout entier, n'est pas une affaire de quelques jours. La loi a émis les dispositions nécessaires pour la préparation des éléments techniques (art. 5). En outre, pour subvenir aux besoins financiers d'une importance si

considérable, le législateur turc a disposé que le Ministre de la Justice a la faculté d'entreprendre, pour les travaux de la cadastration, une dépense sur le compte des années à venir, arrivant jusqu'à une somme totale de 10.000.000 de ltqs., en disposant d'une somme annuelle de 1.000.000 de ltqs. (art. 64).

δ) Comme nous l'avons vu plus haut, la loi 5519 (31-1-1950) a modifié la loi 1515 de façon à retirer à l'administration du Registre foncier le pouvoir de décider pour l'enregistrement et l'a donné au juge. Celui-ci a le pouvoir de décider sur les cas par voie de juridiction non contentieuse tant qu'il n'y a aucune opposition, auquel cas, les parties étant formées, on procède naturellement à une juridiction normale.

Au contraire la loi 5602 a reconnu à l'administration du Registre foncier le pouvoir d'inscrire directement les terres non inscrites au Registre foncier ; elle a seulement créé un tribunal spécial de caractère ambulante, qui a la compétence de résoudre les différends qui peuvent surgir entre les possesseurs et les propriétaires (art. 4). Par conséquent pour la loi 1515 l'enregistrement est juridictionnel; pour la loi 5602, au contraire, il est administratif.

ε) La loi 1515 a un domaine d'application qui s'étend sur le pays entier, la loi 5602 au contraire est appliquée par étapes aux régions où la cadastration des terres a commencé; cette loi en effet divise le pays de ce point de vue, en régions déterminées, en considérant les départements et les districts de chaque département, une région, et chaque commune et village, une unité (art. 2-1). Le Ministère de la Justice décide de la région dans laquelle se fera la cadastration, sur la proposition de la Direction générale de l'administration du Registre foncier, et fait une publication préalable (au moins un mois) avant d'entreprendre les opérations, par le journal officiel, par deux journaux quotidiens des villes d'Istanbul et d'Ankara, et par le journal du lieu où procédera la cadastration ; au cas où il n'y aurait pas de journal dans la localité, la publication se fait par la voie usuelle de ce lieu, ceci au moins deux fois à intervalles de cinq jours (art. 6). Le but est d'avertir au plus tôt les intéressés, afin de ne pas occasionner des pertes de droits. En outre la date de l'entreprise des opéra-

tions est publiée dans le même but, au moins trois jours auparavant (art. 7).

La loi 5602 dispose que, dans les lieux où la cadastration n'a pas commencé, sont en vigueur la loi 1515 et la résolution 501, jusqu'au commencement des opérations (art. 38-III); par conséquent ces dispositions ne valent pas dans l'unité où les opérations de cadastration sont en cours. Les enregistrements commencés par la loi 1515 et la résolution 501 et non encore terminés, passent sous l'application de la loi 5602, quand la cadastration commence dans cette région; autrement dit les enregistrements déjà commencés ne seront pas portés à leur terme par les dispositions de la loi 1515 et de la résolution 501, mais d'après celles de la loi 5602 (art. 38-I, II).

Comme on le voit, la loi 5602 ne s'applique pas en même temps pour tout le pays, mais au fur et à mesure que la cadastration procède, et le reste du territoire reste sous la juridiction de la loi 1515 et de la résolution 501.

Si nous prenons aussi en considération les dispositions du CCT. sur la prescription acquisitive, nous observons que trois régimes sont en cours simultanément.

Il serait désirable que l'organisation cadastrale prévue par la loi 5602 fut étendue à tout le pays, y compris le territoire interne des Municipalités, en réunissant tous ces régimes. Mais de telles dépenses sont exigées, et une telle équipe d'éléments techniques est nécessitée que pour le moment, il ne semble pas probable que ce voeu puisse être exaucé bientôt.

## CONCLUSION

Ces règles sont de nature plus ou moins exceptionnelles au regard des principes adoptés par le Code civil, concernant l'acquisition des immeubles. Mais, vu la particularité que présente la situation des terres en Turquie, c'est une nécessité que d'appliquer ces dispositions afin d'obliger la population à enregistrer les biens-fonds dont elle a la possession sans enregistrement, et de liquider l'état antérieur.

---