

ses effets, comme c'est le cas, par exemple, dans les droits formateurs de divorce et d'annulation du mariage, son exercice par voie d'action ne doit pas être aussi considéré comme nécessaire; son exercice extraordinaire par un simple déclaration de volonté devrait être aussi admis.

Le fait que le Code Civil n'ait pas fixé un délai pour l'exercice du droit de demander l'inscription, s'oppose aussi à l'admission qu'il s'agit là d'un droit formateur tendant à l'acquisition de la propriété.

Et enfin, le contrat de transfert d'un droit formateur n'étant soumis à aucune forme, suivant d'article 11 du Code des Obligations, le possesseur qui a réalisé les conditions de la prescription acquisitive extraordinaire, peut être obligé au transfert de son immeuble sur base d'un contrat sous seing privé. Ce résultat conduirait aux inconvénients que nous avons cités ci-haut.

La thèse de l'acquisition de la propriété par la prescription extraordinaire au moment où les conditions sont réalisées, a été, en général approuvée par la doctrine turque. Je pourrai citer M.M. Saymen/Elbir¹⁹, Aksoy²⁰, Öktem²¹ et Küley²².

A notre avis, le système d'acquisition par prescription extraordinaire du droit suisse-turc ne peut être expliqué que par cette construction simple.

Traduit par Dr. S. KANITI
Asistant de droit civil

L'EXPULSION POUR CAUSE DE NECESSITE SELON LA LOI SUR LES LOCATIONS (*)

par

GABRIEL KORDOVI

Avocat au barreau d'Istanbul

L'article 7, alinéa B,C,D, de la loi No. 6570 sur la location, formule la disposition suivante :

19) Saymen/Elbir, Droits réels, Istanbul 1954 (en turc), p. 329.

20) Aksoy, Revue de Justice, 1955 (en turc), p. 454 et p. 445 note 8a.

21) Öktem, Revue de Justice, 1955 (en turc), p. 299/320.

22) Küley, Revue du Barreau d'Istanbul 1955 (en turc), p. 127/128.

(*) Résumé d'une étude en turc parue dans Istanbul Barosu Dergisi. (Revue du Barreau d'Istanbul) No. 1-2 1960 et publié au Journal d'Orient du 9 juin 1960.

Le bailleur qui donne en location un immeuble, qu'il a partiellement ou entièrement la *nécessité* d'utiliser pour soi-même, son époux, ou ses enfants, comme domicile ou bien comme lieu de travail, afin d'y exécuter personnellement une profession ou un métier, peut demander l'expulsion du preneur (locataire).

Selon cette disposition, qu'il s'agisse de domiciles ou de lieux de travail, le tribunal ne décidera l'expulsion que si le requérant aura préalablement prouvé qu'il a réellement besoin de l'endroit loué.

Bien que, soit la lettre, soit l'esprit de cette disposition, ne devraient donner lieu à une distinction ou à un doute quelconque, en ce qui concerne la compréhension et l'étendue de la "Nécessité", les arrêts de la Cour de Cassation présentent une contradiction et une divergence de vue apparente et inexplicable.

En effet, actuellement, les décisions de la Cour de Cassation font la distinction suivante, entre "*domiciles*" et "*lieux de travail*":

Pour obtenir l'évacuation d'un lieu de travail, il faut en prouver la nécessité. Cette nécessité existe par exemple, lorsque le requérant se trouve, selon la législation, menacé ou forcé d'évacuer lui-même l'immeuble qu'il occupe. Nécessité existe encore, si le lieu qu'il occupe actuellement n'est pas suffisant ou favorable à son travail. Ou encore, s'il n'occupe aucun lieu de travail... etc.

Par contre, s'il est question de domiciles, il n'y a pas lieu d'être aussi exigeant. Il suffit que le requérant (bailleur) habite lui-même en location pour que le droit de faire expulser son locataire lui soit facilement accordé, de ce fait.

Comment justifier une telle distinction contradictoire?

Economiquement, socialement et juridiquement parlant, les arguments qui peuvent être formulés, sont les suivants :

1. — Les lieux de travail sont actuellement très difficilement remplaçables et par conséquent d'une importance capitale et vitale pour leurs occupants. Forcer ceux-ci à les quitter, au gré du bailleur, leur causerait de graves préjudices. Dans plusieurs cas, ce serait même les vouer à la ruine. C'est pourquoi, il faut être le plus difficile possible à reconnaître le droit (la nécessité) du requérant en expulsion.

2. — Par contre, une personne, ou même une famille nom-

breuse, peut toujours trouver, tant bien que mal, un domicile, un abri quelconque. Une personne forcée d'abandonner son lieu de travail peut risquer de perdre sa clientèle, son gagne-pain ; mais une famille forcée de quitter son domicile trouverait toujours un toit pour s'abriter.

Partant de ces prémices, on ne verrait plus de raison, dans ce dernier cas, de limiter les droits de propriété, qui sont considérés comme les plus naturellement primordiaux. Tant qu'il n'y a pas un facteur social, d'une importance primordiale, pourquoi forcer un propriétaire à habiter ailleurs que chez soi? Pourquoi, le forcer à être locataire quand il possède un lieu tout à lui et rien qu'à lui?...

3. — Tels sont d'ailleurs, dit on, les motifs qui ont fait voter la "décision No. 247" par la Grande Assemblée Nationale.

Par là, nous arrivons au fondement législatif sur lequel la Cour de Cassation se base pour justifier ses décisions concernant les domiciles.

La décision en question (qui d'ailleurs n'est plus en vigueur ainsi que nous le ferons ressortir plus bas) datée du 25.3.1949 est ainsi formulée :

"Le fait d'habiter un lieu moyennant un loyer, n'empêche pas le propriétaire d'avoir la nécessité d'utiliser son immeuble."

En résumé, selon le statu quo actuel, tandis que vos intérêts sur le lieu de travail que vous occupez sont minutieusement sauvegardés, vous pourrez, au gré de votre bailleur, être facilement expulsé de votre domicile qui vous est pourtant tout aussi précieux...

A notre avis, toutes les considérations et arguments énumérés ci-haut, aboutissent à une solution qui, loin de correspondre aux nécessités économiques actuelles, occasionne aussi de possibles injustices :

En effet, pour commencer, les nécessités économiques actuelles, c'est-à-dire plus précisément la cherté des loyers et la difficulté de trouver un domicile convenable existent toujours et c'est d'ailleurs pourquoi la loi sur la location qui est une loi sociale, restrictive des droits de propriété, est toujours en vigueur — à juste titre. D'autre part, à notre avis, il n'y a non plus aucune

différence entre laisser un chef de famille sans travail et laisser toute une famille sans logement adéquat.

Après ces considérations générales, du domaine de l'économie politique plus que juridique, arrêtons-nous sur les dispositions législatives actuellement en vigueur :

1. — La décision No. 247 de la Grande Assemblée Nationale n'est plus en vigueur. En effet, la loi sur la location No. 6570, a abrogé les alinéas V-b-2-a de l'article 30 de la loi sur la Préservation Nationale (Milli Korunma Kanunu). Par conséquent, la décision No. 247, qui n'est qu'une interprétation de cette disposition, a été aussi abrogée.

2. — En supposant, un instant, que cette décision soit en vigueur, il n'y est guère stipulé que le fait d'être locataire suffit pour donner au bailleur le droit d'exiger l'expulsion. Mais que le fait d'être locataire, n'empêche pas le preneur d'avoir la nécessité d'exiger l'expulsion.

3. — Reconnaître au bailleur le droit d'exiger l'expulsion, uniquement parce que lui-même habite en location un appartement qui est tout à fait satisfaisant pour lui, comme pour sa famille, serait protéger l'abus manifeste d'un droit (celui de propriété dans ce cas ; droit qui selon les restrictions sociales est actuellement bien limité).

Ne pas lui reconnaître un droit aussi absolu et étendu, ne le lèserait nullement d'ailleurs. Car s'il a réellement besoin de l'endroit loué, il ne doit point lui être difficile de prouver cette nécessité.

Ce n'est qu'ainsi qu'on pourrait empêcher les demandes d'expulsion arbitraire n'ayant pour motifs réels que l'obtention de loyers plus élevés. C'est l'ailleurs un des buts que la Loi sur la Location se propose d'atteindre.

4. — Ainsi qu'il a été dit plus haut, les dispositions relatives à l'expulsion pour cause de nécessité sont stipulées dans l'article 7 de la Loi sur la Location. Ces dispositions exigent, sans faire une distinction pour domiciles et lieux de travail, la réalisation préalable de la même condition : *En prouver la nécessité...*

La lettre et l'esprit de la loi étant à notre avis explicites et claires, nous ne voyons pas pourquoi la Cour de Cassation continue à insister sur une distinction si contradictoire.

Nous espérons que l'Assemblée Générale de la Cour Suprême qui est actuellement en train d'étudier le problème (qui lui a été soumis par nous-même, afin de, supprimer la contradiction existante entre les deux groupes d'arrêts de la Cour de Cassation, arrivera à un résultat satisfaisant et équitable¹.

1) Voir l'arrêt du 27.2.1958 No. E/1294 - K/597 de la Sixième Chambre juridique de la Cour de Cassation —; l'arrêt du 11/9/1957 No. 6-49 46 des Chambres juridiques réunis; l'arrêt du 19/9/1959 No. E. 6815 - K/6647 de la sixième Chambre juridique de la Cour de Cassation; l'arrêt du 24/6/1953 No. E/6 - 26 - K/24 des Chambres juridiques réunies.