

**ASSOCIATION HENRI CAPITANT
DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE**

JOURNEES PANAMEENNES (18-22 mai 2015)

RAPPORT TURC

Préparé par Prof. Dr. Halûk BURCUOĞLU

Ass. Prof. Dr. Arif Barış ÖZBİLEN

Ass. Prof. Dr. Pınar ALTINOK ORMANCI

TIERS ET BIENS

INTRODUCTION

Le thème *tiers et biens* va de pair nécessairement avec les institutions de *publicité* et de *bonne foi*. Le droit turc attache comme beaucoup d'autres droits contemporains, une très grande importance à ces deux institutions, surtout dans le domaine des droits réels (droit des biens). Ainsi, en matière mobilière, l'article 988 du Code Civil, permet à l'acquéreur de la possession d'une chose confiée l'acquisition de la propriété (ou d'autres droits réels), lorsqu'il est de bonne foi, donc ne savait pas ou ne devait pas savoir que le possesseur de la chose confiée n'avait pas le droit de disposer. Les articles 989 à 991, protègent l'acquéreur de bonne foi de la possession contre l'action mobilière tendant à la restitution de la chose, même si le possesseur antérieur était dessaisi involontairement (choses perdues, volée etc.). L'article 994 favorise très nettement le possesseur sans droit mais de bonne foi ; en lui offrant tout usage y compris tout acte de disposition conforme au droit qu'il croit en être titulaire. Ceci vaut aussi en matière immobilière. Enfin selon l'article 777 du même code, celui qui de bonne foi, à titre de propriétaire, paisiblement et sans interruption possède cinq ans une chose appartenant à autrui, en devient propriétaire par prescription. Il en va de même en matière immobilière : Selon l'article 1023, celui qui acquiert la propriété ou un autre droit réel en se fondant de bonne foi sur une inscription sans cause légitime, est protégé dans son acquisition. Et l'article 712 réglant la prescription en matière immobilière renferme relativement à la prescription acquisitive, la disposition suivante : *Les droits de celui qui a été inscrit sans cause légitime au registre foncier comme propriétaire – il faut y ajouter ou comme titulaire d'un autre droit réel- ne peuvent plus être contestés lorsqu'il a possédé l'immeuble de bonne foi, sans interruption et paisiblement pendant dix ans.*

Le lecteur attentif remarquera aisément que l'acquisition de bonne foi est le propre des droits réels, le droit turc ne connaît pas l'acquisition de bonne foi d'un droit personnel même annoté au registre foncier.

Il faut avouer que la réglementation sur la protection des tiers de bonne foi sur la base de la publicité accordée à la possession ou à l'inscription au registre foncier est reprise entièrement du Code civil suisse.

Le fait que le questionnaire mis à disposition par notre association met l'accent surtout sur la réglementation en matière immobilière, cet exposé sera nécessairement concentré sur les immeubles.

1) L'institution de la publicité foncière est réglée dans le Code Civil turc. L'article 997 du Code Civil Turc dispose que le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles. Le registre foncier est composé du grand livre, du livre sur la propriété par étages, des documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et du journal. Ces règles ont été complétées par un règlement concernant la publicité foncière (L'ordonnance sur le registre foncier renouvelée en 2013).

L'article 1020 du Code civil turc est une disposition qui met en œuvre le fameux principe de publicité. On ne peut pas parler de la publicité d'une chose sans la possibilité d'en avoir connaissance. Ceci explique le ratio legis de cet article qui prévoit que le registre foncier est ouvert à toute personne. Celui qui fait valoir un intérêt, a le droit de consulter le registre foncier ou d'en faire délivrer des extraits¹. Cet intérêt peut être un intérêt juridique, familial, personnel ou scientifique (comme par exemple la rédaction d'une thèse ou la préparation de rapports statistiques)². Il est aussi prévu que nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier. C'est le résultat du principe de la publicité foncière : puisque toute personne qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier, celui qui ne fait pas usage de cette possibilité, ne peut pas invoquer sa bonne foi³.

2) En droit turc, les droits réels portant sur les immeubles nécessitent une inscription sur le registre foncier. C'est-à-dire la publicité foncière (l'inscription au registre foncier) est en principe constitutive pour ces droits. Les droits réels sont limités à la fois quant à leur nombre et quant à leur contenu par le Code civil turc. Ces droits sont la propriété; les servitudes et les charges foncières et les droits de gage (CC art. 1008).

En outre, l'inscription au registre foncier établit la présomption que le droit inscrit existe et assure à la personne inscrite une protection particulière de son droit en justice. (CC art. 992) S'il s'agit d'immeubles immatriculés au registre foncier, la présomption du droit n'appartient qu'à la personne inscrite.

¹ OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Bası, İstanbul 2012, p. 159; SİRMEN, Lâle, Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 2014, p. 138; ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2007, p. 246; NÖMER, Haluk N./ ERGÜNE, Mehmet S., Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili, İstanbul 2014, p. 95.

² OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, p. 159; SİRMEN, p. 138.

³ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, p. 160; SİRMEN, p. 138; NÖMER / ERGÜNE, p. 95; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2006, p. 135; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 246; ERMAN, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 4. Bası, İstanbul 2013, p. 35.

Le système juridique turc admet en principe le rôle constitutif de la publicité foncière ; cependant, il existe des exceptions⁴.

A) Le principe : L'article 1021 du Code civil dispose que tout droit réel dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe que si cette inscription a eu lieu. L'inscription au registre foncier a deux effets principaux.

a) Concernant la date de la naissance du droit : Les droits réels naissent, prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre.

L'effet de l'inscription remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile⁵.

b) Concernant l'étendue du droit inscrit: L'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière⁶.

Cela montre que l'inscription au registre foncier a pour effet d'assurer la sécurité juridique concernant les droits réels sur les immeubles. L'inscription sert à invoquer le droit réel.

B) L'exception : Il existe des cas où le droit réel prend naissance avant l'inscription au registre foncier. Ceux-ci sont cités à l'article 705 du Code civil turc. Selon cet article, celui qui acquiert un immeuble par occupation, succession, expropriation, exécution forcée ou jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie.

Dans ces derniers cas, l'inscription au registre foncier n'a qu'un effet déclaratif, c'est-à-dire le droit réel est acquis de par la loi, avant l'inscription. L'inscription ne renseigne ni sur la date de constitution du droit, ni sur le contenu de celui-ci. L'inscription au registre foncier a un effet d'éviter la perte du droit, par ex. par le biais de la prescription acquisitive extraordinaire de 20 ans de l'article 713, en le rendant opposable aux tiers de bonne foi⁷.

Cependant, le Code civil turc accepte le principe selon lequel l'inscription même indue, est présumée exacte au sens de l'article 1023/I. En effet selon cette disposition, celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant

⁴ SIRMEN, p. 136 vd.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 157; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 246 vd.; ERTAŞ, p. 134.

⁵ ERTAŞ, p. 190; NOMER/ ERGÜNE, p. 113 et s.

⁶ SIRMEN, p. 235; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 251 et s.; ERTAŞ, p. 191; ERMAN, p. 44.

⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 235; SIRMEN, p. 224; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 277; NOMER/ ERGÜNE, p. 114 et s.

de bonne foi sur une inscription (même indue) du registre foncier, est maintenu dans son acquisition⁸.

3) Les règles relatives à la procédure de publicité qui sont de nature d'ordre public de direction (de comportement) concernent et protègent l'intérêt général, contrairement aux règles d'ordre public de protection lesquelles protègent les intérêts des parties faibles dans les relations contractuelles.

Ce principe a été confirmé par un arrêt de la Cour de cassation turque datée de 2013 (Arrêt du 26 septembre 2013 de la 1^{re} Chambre Civile de la Cour de Cassation, No. 2013/ 12332 E., 2013/ 13457 K). L'article 1025 du Code civil - qui constitue la norme appliquée dans ce procès- dispose que *les personnes dont les droits réels ont été lésés* par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime peuvent agir en justice en vue de la radiation ou de la modification. La Cour de cassation, par le biais de cet arrêt, a admis une interprétation large de cette règle et a accepté la recevabilité de l'action intentée *par l'Etat* pour la modification d'une inscription indue. D'après la Cour, l'Etat est obligé d'assurer l'exactitude des registres publics concernant l'état juridique et géométrique des immeubles. La Cour a souligné que la tenue du registre foncier est de nature d'ordre public et le juge est tenu d'assurer la certitude de la publicité foncière.

4) En matière de vente d'immeuble, la conclusion d'un contrat ne suffit pas en elle-même, à transférer la propriété en droit turc. Contrairement au droit français où le transfert de la propriété s'opère dès la conclusion du contrat, en droit turc les actes juridiques se divisent en deux groupes: Les actes générateurs d'obligations et les actes de disposition.

Les actes de disposition diminuent directement l'actif du patrimoine du disposant, alors que l'acte générateur d'obligations diminue le patrimoine non par le fait qu'il réduit l'actif, mais parce qu'il augmente le passif du patrimoine de celui-ci.

En droit turc, les contrats sont en principe des actes juridiques générateurs d'obligations : C'est le premier pas conduisant à l'acte de disposition par lequel on exécute cette obligation. Ainsi, le contrat de vente qui porte sur un immeuble est un acte générateur d'obligations, comme d'ailleurs tout autre contrat tendant au transfert de la propriété immobilière (contrat d'échange, promesse de donner, contrat d'entretien viager). Vu que le contrat générateur d'obligation ne fait naître qu'une obligation de transférer la propriété, on peut promettre de vendre valablement un immeuble appartenant à autrui.

Le vendeur exécute son obligation par voie d'acte de disposition composé de la demande en vue de l'inscription du nouveau titulaire et de l'inscription qui la suit. En d'autres termes, la manifestation de la volonté des parties constituant

⁸ SİRMEN, p. 226 et s.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 236 et s.; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 316 et s.; ERTAŞ, p. 191 et s.; NOMER/ ERGÜNE, p. 95 et p. 115 et s.; ERMAN, p. 47 et s.

l'acte générateur d'obligation, est complétée par un acte officiel matériellement distinct de ces volontés, postérieur au contrat, acte générateur d'obligation. Cet acte officiel distinct est l'inscription. Et c'est cet acte qui fait transférer la propriété à autrui, à condition qu'il y ait à sa base un acte générateur d'obligation –un contrat- valable⁹.

5) Le Code civil turc ne définit pas le tiers. Pourtant, concernant l'acquisition des droits réels sur les biens immobiliers, les tiers sont bel et bien des personnes qui n'ont pas pris partie au processus qui a conduit à l'inscription au registre foncier. Dans ce contexte, les héritiers ne sont pas des tiers au sens de l'article 1023 du Code civil, puisqu'ils succèdent à titre universel dans la situation juridique du défunt¹⁰.

La question de bonne ou de mauvaise foi de la personne dans le processus d'acquisition d'un droit réel immobilier, ne se pose, que lorsqu'elle acquiert ce droit sur la base d'une inscription indue. Si l'inscription du disposant est dûment faite, l'importance de la foi de l'acquéreur s'efface totalement. L'inscription est faite indûment, lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire ou à la suite d'un comportement fautif de l'agent.

Même si elle est accompagnée pour la plupart des cas par *tiers*, la bonne foi n'en est pas un élément constitutif. Ainsi, en matière d'acquisition des droits réels, le Code civil contient deux dispositions distinctes : L'une pour les tiers de bonne foi, et l'autre pour les tiers de mauvaise foi. L'acquisition des droits réels par des tiers de bonne foi est réglée à l'article 1023 du Code civil qui contient la disposition suivante : Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier, est maintenu dans son acquisition. Que l'inscription à laquelle il s'est fié soit indue, n'aura aucun effet sur l'acquisition du droit réel.

Par contre pour les tiers de mauvaise foi, donc pour celles qui connaissent ou auraient dû connaître les vices de l'inscription existante, toute nouvelle inscription en leur nom, constituerait une inscription indue. Et cette inscription indue aura pour effet de léser les droits réels des vrais titulaires. Ceux-ci peuvent invoquer directement contre les tiers de mauvaise foi l'irrégularité de l'inscription et demander au juge la rectification du registre.

En vertu de l'article 3/I du Code civil, la bonne foi est présumée, lorsque la loi en fait dépendre la naissance ou les effets d'un droit. Il appartient donc à celui qui conteste la bonne foi de supporter le fardeau de la preuve.

6) En droit turc, la publicité en matière immobilière est **par principe** créatrice des droits réels de garantie. En effet, pour la constitution d'un gage immobilier

⁹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 360; SİRMEN, p. 351; EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012, p. 201 et s.; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 247; NOMER/ ERGÜNE, p. 113; ERTAŞ, p. 182 et p. 281.

¹⁰ SİRMEN, p. 226; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 237; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 320; ERTAŞ, p. 192; ERMAN, p. 47.

(l'hypothèque, la cédule hypothécaire, la lettre de rente) l'article 856 du Code Civil, nécessite l'inscription au registre foncier; demeurent réservées les exceptions prévues par la loi.

Pour que le droit du gage immobilier soit acquis, il faut un titre d'acquisition (acte juridique entre vifs -un contrat de gage-, une disposition pour cause de mort etc...) suivi d'une opération au registre foncier, donc de la demande du titulaire inscrit et de l'inscription¹¹.

Il faut mettre en évidence que pour le droit turc, le droit de gage (immobilier ou mobilier) tout en étant un droit réel –donc opposable erga omnes- n'est qu'un accessoire d'une créance, droit personnel avec effet relatif par excellence. Ceci implique, que l'existence d'un contrat de gage valable quant à la forme, de la demande et de l'inscription au registre, ne suffisent pas à faire naître un droit de gage valable, si la créance dont il est l'accessoire n'est pas valable ou inexistante.

Le gage immobilier s'éteint en principe par la radiation de l'inscription. Cependant, la perte totale de l'immeuble donne lieu au même résultat¹².

Il faut noter que le gage immobilier n'est constitué que sur des immeubles immatriculés au registre foncier. Les immeubles non immatriculés au registre foncier ne peuvent pas faire l'objet d'une hypothèque ou d'un autre droit de gage.

La constitution du droit de gage immobilier sans inscription qui constitue **une exception**, doit être expressément prévue par la loi¹³. Les cas les plus importants de droit de gage immobilier constitués sans inscription sont les droits de gage légaux directs comme par exemple, les hypothèques légales directes garantissant les impenses que le créancier fait pour la conservation de l'immeuble (art. 876 du CC).

L'inscription au registre foncier a un autre rôle fondamental : La garantie fournie par le gage immobilier est attachée à la case hypothécaire que lui assigne l'inscription. Les droits de gage peuvent de prime abord être constitués en deuxième rang ou en rang quelconque, moyennant que le montant par lequel ils sont primés soit indiqué dans l'inscription (art. 870 du CC). Le droit turc a donc admis, à la lumière du droit suisse, le système des cases hypothécaires fixes¹⁴.

¹¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 894 et s.; SİRMEN, p. 655 et s.; ERTAŞ, p. 514 et s.

¹² OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 901 et s.; SİRMEN, p. 663 et s.; ERTAŞ, p. 516 et s.

¹³ SİRMEN, p. 661 et s.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 901; ERTAŞ, p. 516 et s.

¹⁴ SİRMEN, p. 665 et s.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 906 et s.; ERTAŞ, p. 510 et s.

En Turquie, il est exclu de constituer un droit d'antichrèse, qui attribue au créancier, outre un droit de gage sur l'immeuble, la jouissance et la possession de l'immeuble. Le contrat constitutif d'un droit d'antichrèse est nul.

Il faut ajouter que, concernant les hypothèques sur les immeubles, le principe de la foi publique du registre foncier ne concerne que l'existence et le contenu de l'hypothèque. C'est-à-dire l'inscription ne fait pas preuve de l'existence de la créance et la créance garantie par l'hypothèque ne profite pas du principe de la foi publique du registre foncier¹⁵. Puisque la cession d'une créance garantie par hypothèque se réalise indépendamment de toute inscription au registre foncier, il est possible que le nom du créancier qui apparaît au registre foncier lors de la constitution de l'hypothèque ne corresponde pas au créancier actuel.

Lorsqu'une hypothèque constituée pour une créance qui n'est jamais existée ou a été éteinte par paiement est cédée ; le cessionnaire ne peut pas acquérir la créance et l'hypothèque en se fondant au principe de foi publique attachée au registre foncier. Par conséquent, lors de la cession d'une créance garantie par hypothèque inexistante, le débiteur comme le propriétaire de l'immeuble grevé, peuvent invoquer à l'égard du cessionnaire que la créance n'a pas pris naissance, n'est pas valide ou s'est éteint en raison du paiement postérieur¹⁶. Le propriétaire de l'immeuble grevé a tout naturellement la possibilité de faire radier l'inscription indue, par une action en rectification du registre foncier. L'insuffisance de la parfaite bonne foi du cessionnaire sur l'existence de la créance et sur l'inscription s'explique par le fait que la foi publique (la publicité) ne peut porter que sur l'inscription, non pas sur l'existence d'une créance, d'un droit personnel.

Néanmoins, il est possible que l'hypothèque soit constituée pour une créance valide mais l'inscription de cette hypothèque soit indue en raison des défauts du contrat de gage immobilier, d'absence du pouvoir de disposer du cédant ou du comportement d Dans ces cas-là, la confiance au registre foncier du cessionnaire concernant l'existence de l'hypothèque est protégée. C'est-à-dire, le cessionnaire de bonne foi acquiert l'hypothèque liée à la créance valide (CC art. 1023)¹⁷.

7) Le droit de propriété et les droits réels de garantie ont un effet *erga omnes* en droit turc.

Le droit réel est un droit patrimonial, c'est-à-dire un droit dont la valeur peut être évaluée en argent. En outre c'est un droit qui confère à son titulaire la maîtrise et l'usage totaux ou partiels d'un bien. Suivant que la maîtrise et l'usage conférés est totale ou partielle, on distingue le droit de propriété et les droits réels limités (les servitudes, les droits de gage, les charges foncières).

¹⁵ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 945; SİRMEN, p. 704 et s.; ERTAŞ, p. 529 et s.

¹⁶ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 945; SİRMEN, p. 705; ERTAŞ, p. 529 et s.

¹⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 945 et s.; SİRMEN, p. 706.; ERTAŞ, p. 530.

Le droit réel est un droit absolu. Il existe à l'égard de tous, c'est-à-dire il a un effet *erga omnes*. Chacun est tenu donc à l'égard du titulaire d'un droit réel, de s'abstenir de troubler la maîtrise de ce dernier sur l'objet du droit¹⁸. Ceci explique aussi la présence du principe de la publicité. Devant respecter les droits réels des autres, tout individu doit aussi avoir le moyen d'en prendre facilement connaissance.

8) Le Code Civil turc prévoit que les contrats ayant pour objet le transfert de la propriété foncière ne sont valables que s'ils sont reçus en la forme authentique (CC art. 706/I). Parallèlement, l'article 237 du Code des obligations turc dispose que les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique¹⁹. En outre, les promesses de vente et les pactes d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique. Quant aux pactes de préemption, la forme écrite suffit pour leur validité.

Selon la loi sur le registre foncier, la compétence pour dresser l'acte authentique ayant pour objet le transfert de la propriété foncière appartient aux agents et aux conservateurs du registre foncier. En outre, ceux-ci sont aussi compétents pour instrumenter les actes portant sur la constitution des droits réels limités comme par exemple l'acte constitutif de droit de l'usufruit ou de superficie. C'est pour cette raison que les notaires turcs ne sont pas compétents pour instrumenter ces actes juridiques.

Pourtant, le notaire est aussi compétent pour instrumenter certains actes juridiques. Selon la loi sur le notariat, les notaires sont tenus de dresser tout type de transactions juridiques dont l'instrumentation n'appartient pas à une autre autorité désignée par la loi. De plus, lorsque la loi exige la forme authentique et ne précise pas l'autorité compétente, ce sont les notaires qui ont la compétence générale.

Les notaires peuvent cependant instrumenter les promesses de vente qui sont des précontrats portant sur une vente immobilière. Ce sont les notaires qui sont compétents, puisque la promesse de vente ne porte pas sur le transfert de propriété mais, sur la conclusion ultérieure du contrat de vente²⁰.

Par ailleurs, la Cour de Cassation turque admet la validité des pactes d'emption et de réméré relative aux immeubles dressés par les notaires ainsi que ceux qui sont instrumentés par les agents du registre foncier.

A noter que les notaires ont deux fonctions fondamentales dans le système juridique turc: L'une est d'instrumenter les actes juridiques, autrement dit de participer directement à la rédaction même du contrat ; l'autre porte sur la

¹⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 20; SİRMEN, p. 28; ÜNAL/ BAŞPINAR, p. 72; ERTAŞ, p. 63; ERMAN, p. 6.

¹⁹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 361; SİRMEN, p. 352 et s.; EREN, p. 205 et s.; ERTAŞ, p. 63; ERMAN, p. 80 et s.

²⁰ ERMAN, p. 82; EREN, p. 207.

vérification de l'appartenance des signatures sur l'acte, aux signataires. Ainsi, la seule vérification des signatures n'est pas suffisante en elle-même pour l'authenticité de l'acte.

En outre, la fonction et les effets des documents authentiques sont réglés par le Code civil turc. Selon l'article 7 du Code civil, les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. La preuve de l'inexactitude n'est cependant pas formelle ; elle peut être faite par tout moyen admis comme moyen de preuve par le Code de Procédure Civile.

9) et 10) La publicité foncière joue un rôle important judiciaire en matière des annotations au registre foncier. Le Code civil turc prévoit trois sortes d'annotations et les effets de celles-ci sont très différents :

- Les annotations des droits personnels ;
- Les annotations de restrictions du pouvoir de disposer ;
- Les annotations d'inscriptions provisoires.

Pour ces trois cas, l'annotation a pour conséquence de rendre le droit ou la restriction annotée opposable à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble. Concernant les décisions judiciaires en vue d'éviter tout changement de titulaire d'un immeuble, les annotations de restrictions du pouvoir de disposer (par exemple d'une saisie provisoire) et les annotations d'inscriptions provisoires jouent un rôle important.

a) L'article 1010 du Code civil turc concerne **les annotations de restrictions apportées au pouvoir de disposer**. Cet article dispose que les restrictions apportées au pouvoir de disposer sur certains immeubles peuvent être annotées lorsqu'elles résultent :

- i)* d'une décision judiciaire rendue pour la conservation de droits litigieux ;
- ii)* d'une saisie, d'une décision de faillite ou d'un sursis concordataire ;
- iii)* d'actes juridiques dont la loi autorise l'annotation telle que la substitution fidéicommissaire.

Ces restrictions au droit d'aliéner deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble.

b) Un autre type d'annotation est prévu par l'article 1011 du Code civil turc. Celle-ci concerne l'inscription provisoire en vue de la conservation d'un droit réel allégué. Si le droit réel allégué est contesté, le titulaire doit ouvrir une action en rectification du registre foncier. Pourtant pendant le procès, un tiers de bonne foi peut acquérir un droit réel sur l'immeuble en se fiant à l'inscription et à l'absence de remarque dans le registre foncier, s'il n'y a pas d'annotation. Elle servira donc à éliminer ce risque. Cette annotation évite la bonne foi des tiers lors de l'acquisition d'un droit réel sur l'immeuble. Lorsque le droit réel allégué est prouvé, les tiers qui vont acquérir un droit sur l'immeuble, ne peuvent pas invoquer qu'ils ne connaissaient pas ce droit réel²¹.

²¹ ERTAŞ, p. 206 et s. ; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 262; SİRMEN, 251.

Il faut aussi mettre l'accent sur un point qui concerne tous les cas d'annotations exprimés ci-dessus: La restriction effectuée par l'annotation, n'empêche pas le propriétaire de transférer son immeuble ou de le grever de droits réels limités. En d'autres termes, l'annotation d'une décision judiciaire (d'un jugement) n'a pas d'effet en soi, de placer un bien hors du marché ou d'interdire les opérations ultérieures dans le registre. Cette particularité distingue l'annotation, du blocage du registre foncier.

Par contre, dans la pratique, on voit que les tribunaux turcs, avec leurs décisions de mesure provisoire, interdisent tout acte de disposition concernant l'immeuble et par cela, ils ferment le registre foncier à toute opération juridique consensuelle²² (Arrêt du 5 avril 2011 de la 12^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation, No. 2010/22335 E., 2011/5578 K ; Arrêt du 29 juin 1998 de la 12^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation, No. 1998/7402 E., 1998/7875 K).

Un dernier mot sur les annotations : L'acquisition de bonne foi d'un droit personnel annoté n'est pas admise en droit turc. Seuls les droits réels peuvent être acquis de bonne foi.

11) Pour répondre à cette question, il faut faire une distinction des tiers de bonne foi et ceux de mauvaise foi.

a) Selon l'article 1023 du Code civil turc, celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription indue au registre foncier, est maintenu dans son acquisition. Il en résulte que l'ayant droit antérieur perd son droit réel. Cette règle a pour but d'assurer la sécurité juridique des transactions immobilières. Il faut y ajouter que le registre foncier tenu par l'Etat est nécessairement présumé complet et exact.

b) Quant aux tiers de mauvaise foi, l'article 1024 du Code civil turc trouve application. Selon cet article, lorsqu'un droit réel a été inscrit indûment, l'inscription ne peut être invoquée par les tiers qui en ont connu ou dû connaître les vices. L'inscription est faite indûment, lorsqu'elle a été opérée sans droit, en vertu d'un acte juridique non obligatoire ou à la suite du comportement négligeant de l'agent. Celui dont les droits réels ont été lésés, peut invoquer directement contre les tiers de mauvaise foi l'irrégularité de l'inscription et demander la rectification du registre.

Cette distinction nous montre que la bonne foi d'un acquéreur d'un droit réel sur un immeuble est protégée : C'est une protection absolue et immédiate –donc l'acquisition du droit se réalise au moment de l'inscription en faveur du tiers de bonne foi- prévue par la loi.

S'agissant des tiers de mauvaise foi, celui dont les droits réels ont été lésés par une opération faite au registre foncier peut agir par une action en rectification contre ceux-ci (CC art. 1025).

²²

OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, p. 256; ERTAŞ, p. 202.

L'action en rectification n'est pas une action tendant à l'exécution d'un droit personnel. On lui fait appel lorsque l'inscription a été faite, modifiée ou radiée sans une cause légitime. Cette action qui est de nature « *rei vindicatio* » et qui se fonde à un droit réel, ne se prescrit pas et n'est soumise à aucun délai. Elle peut être intentée aussi longtemps que le droit du demandeur existe²³. A rappeler cependant, l'acquisition du droit réel par prescription ordinaire de celui, profitant d'une inscription induite, qui a possédé de bonne foi, paisiblement et comme propriétaire, durant dix ans.

Même si l'action en rectification du registre foncier est une action en constatation de droit²⁴, les tribunaux turcs, dans la pratique, statuent à l'annulation de l'inscription induite, lors de cette action. En outre, l'action paulienne n'existe pas dans le système juridique turc.

12) L'Etat est responsable de tout dommage résultant de la tenue du registre foncier (CC art. 1007/I).

Cette disposition admet une responsabilité sans faute de l'Etat. Selon cette règle, toute personne qui subit un préjudice résultant de la tenue du registre foncier a la qualité pour agir. La responsabilité de l'Etat est en soi une responsabilité du droit public, même si cette responsabilité est prévue par le Code civil. Ce sont les règles générales du Code des obligations qui trouvent application à cette responsabilité. Pour que l'Etat soit tenu responsable, il doit y avoir d'abord un acte relevant de la tenue du registre foncier, par exemple une inscription erronée. Deuxièmement, la tenue du registre foncier doit être illicite. Troisième condition de cette responsabilité est l'existence d'un dommage. Dernièrement, un rapport de causalité adéquat doit exister entre le manquement dans la tenue du registre et le dommage²⁵.

Cependant, l'Etat a un droit de recours contre les fonctionnaires qui ont commis une faute lors de la naissance du dommage (CC art. 1007/II).

BIBLIOGRAPHIE

EREN Fikret, Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012

ERMAN Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 4. Bası, İstanbul 2013

ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2006

²³ **SİRMEN**, p. 260 et s.; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR**, p. 268; **ERTAŞ**, p. 214.

²⁴ Dans ce sens voir: **SİRMEN**, p. 260; **ERTAŞ**, p. 212. Selon une autre opinion, il s'agit ici d'une action en exécution. Dans ce sens voir: **TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla**, Eşya Hukuku, c. I, Zilyetlik-Tapu Sicili- Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989, p. 416 et s.

²⁵ **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR**, p. 150 et s.; **SİRMEN**, p. 146 et s.; **ERMAN**, p. 52 et s.; **ERTAŞ**, p. 135 et s.; **ÜNAL/ BAŞPINAR**, p. 308 et s.; **NOMER/ ERGÜNE**, p. 92 et s.

NOMER Haluk N./ ERGÜNE Mehmet S., Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili, İstanbul 2014

OĞUZMAN Kemal/ SELİÇİ Özer/ OKTAY ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, 15. Bası, İstanbul 2012

SİRMEN Lâle, Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 2014

TEKİNAY Selahattin Sulhi/ AKMAN Sermet/ BURCUOĞLU Haluk/ ALTOP Atilla, Eşya Hukuku, c. I, Zilyetlik-Tapu Sicili- Mülkiyet, 5. Bası, İstanbul 1989

ÜNAL Mehmet/ BAŞPINAR Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2007