

GUIDE CONCERNANT L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ EN TURQUIE PAR LES ÉTRANGERS

- Conformément à l'article 35 de la loi foncière turque n ° 2644, les personnes de nationalité étrangère sont autorisées à acheter une propriété en Turquie dans le cadre des limitations légales applicables.
- La superficie totale de toutes les propriétés possédées en Turquie par un étranger ne doit pas excéder 30 hectares. Ce point est toujours examiné par les directions compétentes du cadastre à la suite de chaque demande faite par un étranger pour l'obtention d'un droit de propriété sur un bien immobilier. De plus, les étrangers sont tenus de fournir un acte d'engagement à obéir aux restriction légale.
- Seuls 10% de la superficie totale d'un quartier peut être acquis par des étrangers.
Selon la loi sur les prohibitions militaires et les zones de sécurité n ° 2565, les étrangers ne sont pas autorisés à acquérir une propriété située dans les parties du territoire faisant partie de ces zones. Cependant, les zones mentionnées n'étant pas inscrites au registre des immeubles, la Direction du cadastre ne dispose d'aucune information sur les numéros d'îlot et de parcelles de ces territoires.
- Ainsi, lorsqu'un étranger est candidat à l'acquisition de biens immobilier, la direction du cadastre compétente demande des informations au commandement militaire concerné afin de confirmer si le territoire se trouve dans les zones militaires et de sécurité interdites. Le commandement donne les informations demandées en fonction des évaluations d'une destination entre le bien et les zones / bâtiments militaires. Les critères concernant la distance sont déterminés par chaque commandant en tenant compte des caractéristiques des zones militaires pertinentes. Étant donné que l'évaluation se fait en fonction des parcelles, si une confirmation eu égard à la parcelle a été accordée par le commandement après le 05/05/2011, une nouvelle demande de confirmation n'est pas demandée.
- Par décision du Conseil des Ministres, certains territoires peuvent être considérés comme zone spéciale de sécurité en raison de leur importance stratégique et l'acquisition de la propriété dans ces zones par des étrangers est interdite. À titre d'exemple, on pourrait citer les aéroports, les territoires autour d'organisations publiques spécifiques, etc. Cependant, conformément à la modification du règlement d'application de la loi n ° 2565, l'autorisation d'achat, de location et de transfert de biens situés dans les zones de sécurité par des titulaires étrangers peut être donnée par le autorités locales.
- Selon l'article 28 de la loi sur les zones militaires réglementées et les zones de sécurité, le Président peut décider de prendre des mesures consistant à empêcher l'acquisition de la propriété ou de la location sans autorisation préalable pour les étrangers dont il a été déterminé qu'ils sont proches des zones militaires interdites. Cette

- interdiction peut également voir le jour pour d'autres raisons.
- D'autre part il peut également être disposé par décision du Conseil des ministres, que l'achat de propriété par des étrangers dans des provinces, districts et quartiers spécifiques soit prohibé en raison de l'intérêt public et de la sécurité nationale.
 - À cet égard, il faut dire que le Conseil des Ministres est compétent pour apporter / supprimer des restrictions, des interdictions partielles / complètes concernant une zone géographique, une durée, une quantité, une proportion, un type, une qualification, une superficie et un montant de propriété et une nationalité ou une personne propriétaire.
 - L'achat de biens dans les zones archéologiques est soumis à l'autorisation de la direction provinciale du Ministère de la Culture et du Tourisme ou du Ministère de l'Environnement et de l'Urbanisation qui a qualifié la zone d'archéologique.
 - L'achat d'une propriété dans les îles est soumis à l'autorisation du ministère des Affaires intérieures.
 - En cas d'achat de terrain à bâtir, le plan de construction doit être présenté à l'approbation de la Direction générale du cadastre dans les 2 ans suivant l'acquisition de la propriété par un étranger. Le terrain n'est pas forcément destiné à la construction de locaux, il est également permis de réaliser un projet agricole, touristique ou un autre projet lié à une activité commerciale.
 - Si le projet n'a pas été présenté à l'autorité compétente ou n'a pas été réalisé dans les termes prévus, l'étranger doit en informer la Direction et liquider (vendre) la propriété dans un délai d'un an. Si cela n'est pas fait la propriété devra être liquidée par le Ministère des Finances ex officio et la somme obtenue devra être payée au propriétaire.



GUIDE CONCERNANT L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ EN TURQUIE PAR LES ENTREPRISES

- Les entreprises peuvent être définies comme :
 - ENTREPRISES NATIONALES : établies conformément à la loi turque et enregistrées au registre du commerce turc.
 - ENTREPRISES ÉTRANGÈRES : établies dans des pays étrangers et établies conformément à leur propre législation.
- Les entreprises nationales peuvent également être divisées en deux comme suit :
 - ✓ Entreprises nationales à capitaux nationaux
 - ✓ Entreprises nationales à capitaux étrangers

ENTREPRISES DOMESTIQUES À CAPITAL ÉTRANGER

- Il s'agit des sociétés créées par des investisseurs étrangers en République de Turquie ou des investisseurs étrangers agissant en tant qu'actionnaires d'une entité juridique turque.
- L'investisseur étranger peut être défini comme ;
 - ✓ Personnes réelles de nationalité étrangère
 - ✓ Citoyens turcs résidant à l'étranger / personnes morales étrangères établies conformément à leur propre législation / organisations internationales
- L'investissement direct étranger est également défini comme ; (i) la création d'une nouvelle société ou

succursale ; (ii) être actionnaire via l'achat d'actions auprès d'une société non cotée en bourse, ou être actionnaire d'au moins 10% d'actions auprès d'une société cotée en bourse ou avoir un droit de vote d'au moins 10%.

- Il est possible de classer les biens acquis par des sociétés étrangères, comme suivant ;
 - ✓ Les entreprises industrielles ou commerciales.
 - ✓ L'Achat d'immeubles et de biens immobiliers.
 - ✓ L'Acquisition de droits réels restreints sur les secteurs de l'énergie, du tourisme, des mines, des ports et des chantiers navals.
- Les entreprises nationales avec des investissements étrangers sont autorisées à acheter une propriété en Turquie avec les mêmes principes appliqués aux citoyens turcs conformément à l'article 3 / d de la loi sur les investissements directs étrangers n ° 4875 du 05/06/2003.

« Les investisseurs étrangers ont une entité juridique dans laquelle ils sont établis ou ont pris une participation en Turquie, sont libre de l'acquisition de biens immobiliers, ou les droits réels ouverts aux citoyens turcs. »
- Conformément à l'article 36 de la loi foncière n ° 2644, les entreprises nationales avec des investissements étrangers (*il est recherché la possession de plus de 50% de parts au sein de la société nationale ou alors l'existence d'une compétence*

pour nommer le conseil d'administration de la société nationale) peuvent acheter une propriété ou acquérir des droits réels restreints en Turquie à condition que ces activités soient menées pour soutenir l'Object social de l'entreprise nationale.

Les entreprises qui n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n ° 2644 sont spécifiquement étiquetées comme ci-suit" *Cette société nationale à capitaux étrangers ne relève pas du champ d'application de l'article 36 de la loi n ° 2644, "*

- Toutefois, si le bien se trouve dans un territoire militaire interdit, une zone de sécurité ou une zone stratégique, l'autorisation de la direction de l'état-major ou des commandements militaires autorisés par la présidence de l'état-major est nécessaire. Si la propriété est dans une zone de sécurité privée, l'autorisation du préfet est requise.



▪ LES POINTS QUI DOIVENT ÊTRE OBSERVÉS PAR LES PERSONNES ET LES ENTREPRISES LORS DE L'ACHAT DE PROPRIÉTÉ EN TURQUIE

- Les restrictions légales concernant l'acquisition de la propriété doivent être appréhendées avec l'assistance d'un avocat. En raison de nombreux amendements concernant la législation et l'application de la législation turque, il peut y avoir d'importantes dispositions ou restrictions non prévues au préalable.
- La valeur de la propriété doit être comparée à la valeur d'autres propriétés ayant les mêmes caractéristiques.
Avant de signer tout contrat, il doit certainement être revérifié à partir du registre foncier, s'il y a des clauses spéciales sur le registre de la propriété comme un gage ou toute autre contrainte.
Les informations à jour, tel que la délimitation en tant que zone professionnelle ou zone industrielle, doivent être obtenues du cadastre.
- Le casier judiciaire du vendeur doit être vérifié pour éviter tout cas de fraude.
- Il vaut mieux que l'acheteur sache qu'en cas de litige, les tribunaux et les bureaux d'exécution turcs seront compétents pour résoudre les litiges puisque la propriété se trouve aux frontières de la République de Turquie. Il est nécessaire de questionner la municipalité pour savoir si la propriété a un permis d'occupation ou non.
- S'il y a actuellement un locataire qui utilise la propriété, l'état actuel du contrat de location doit être examiné.
- Afin de ne pas être responsable des dettes antérieures courantes liées à l'immeuble telles que l'eau, ou l'électricité, suite à l'achat de la propriété, un document écrit doit être obtenu auprès du vendeur qui montre qu'il n'y a pas de dette en cours.
- Il convient de noter que les personnes de nationalité étrangère peuvent acheter au maximum 30 hectares de propriété en Turquie au total et peuvent acquérir des droits réels restreints.
- Le vendeur et l'acheteur doivent payer les frais de titres de propriété, calculés en fonction du prix de vente, ce prix ne peut être inférieur à la « valeur de la déclaration de propriété » à obtenir par la commune concernée.

Cabinet d'Avocats Sariibrahimoglu

Novembre 2020

Sariibrahimoglu Law Office est un cabinet d'avocats indépendant enregistré auprès du barreau d'Ankara et Sariibrahimoglu Legal Consultancy Firm est une société à responsabilité limitée enregistrée au registre du commerce d'Istanbul.

Adresses des cabinet:

→Kızılkulesi Sokak No. 14/506700 GOP/ANKARATURKEY

→Merkez Mah. Akar Cad. No: 3 İtower Plaza Şişli/İstanbul

→Adalet Mahallesi, Folkart Towers B Kule, kat:22 No:2206 Bayraklı / İZMİR

www.sariibrahimoglu.com

• *Cette publication ne traite pas nécessairement de tous les sujets importants et n'a pas vocation à couvrir tous les aspects des sujets qu'elle traite. Il n'est pas conçu pour fournir des conseils juridiques ou autres.*

Les informations contenues dans ce document sont à titre informatif uniquement et ne constituent aucun conseil juridique ou financier. Bien que tous les efforts soient faits pour fournir des informations exactes et à jour, les changements de législation, de pratique et / ou de jurisprudence, la différence d'interprétation, etc., il n'est pas garanti que les informations contenues dans ce document fassent foi. Par conséquent, vous devez obtenir une assistance professionnelle avant d'utiliser les informations de ce site.

• *Si vous ne souhaitez pas recevoir plus d'informations sur des événements ou des développements juridiques qui, selon nous, pourraient vous intéresser, veuillez envoyer un e-mail à sslawoff@ada.net.tr et betul.arслан@sslawoff.com.*

Veillez trouver ci-dessus les 35e et 36e articles de la loi sur le registre foncier numéro 2644 pour votre information.

Selon l'article 35 de la loi foncière n° 2466 :

« Article 35 - (Réorganisation : 29/12 / 2005-5444 / 1 art. ; Amendement : 3/5 / 2012-6302 / 1 Md.) A condition de se conformer aux restrictions légales, lorsque les relations internationales et bilatérales avec le pays dont l'étranger est ressortissant ainsi que les intérêts du pays le rendent nécessaire les citoyens des pays déterminés par le président peuvent acquérir des biens immobiliers et des droits réels limités en Turquie. La superficie totale des immeubles acquis par des personnes physiques étrangères et des droits réels limités de nature indépendante et permanente ne peut excéder dix pour cent de la superficie du quartier soumis à la propriété privée et trente hectares par personne dans tout le pays. Le Président est autorisé à augmenter jusqu'à deux fois le montant qui peut être acquis par habitant dans tout le pays.

Les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique établies dans des pays étrangers conformément aux lois de leur propre pays ne peuvent acquérir des biens immobiliers et des droits réels limités que dans le cadre de dispositions de lois spéciales. En dehors de ces sociétés commerciales, elles ne peuvent pas acquérir de biens immobiliers et des droits réels limités ne peuvent être établis en leur faveur. Les limitations de cet article ne

s'appliquent pas à l'établissement d'un gage immobilier en faveur de ces sociétés commerciales et de personnes physiques de nationalité étrangère.

Le Président de la République, lorsque cela est nécessaire pour les intérêts du pays, peut arrêter ou interdire totalement ou partiellement l'acquisition des droits réels et limités ainsi que l'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques étrangères et de sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique établies dans des pays étrangers selon les lois de leur propre pays; selon les pays, personne, région géographique, durée, nombre, ratio, type, qualité, zone et montant.

Les personnes physiques de nationalité étrangère et les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique établies dans des pays étrangers conformément aux lois de leur propre pays doivent soumettre le projet à développer dans les terrains qu'elles achètent au ministère compétent dans un délai de deux ans. Le projet, qui est approuvé par le ministère compétent, est envoyé au bureau du cadastre afin d'être enregistré dans la section des déclarations du cadastre. Le fait que le projet approuvé soit réalisé dans les délais est soumis au contrôle du Ministère compétent.

- *La cartographie et les coordonnées des zones militaires interdites, des zones de sécurité militaire et des zones stratégiques sont soumises au Ministère auquel la Direction générale du cadastre est affiliée dans un délai d'un an au plus tard à*

compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

- *La carte et les valeurs de coordonnées eu égards aux changements dans ces lieux sont communiqué par le Ministère de la Défense Nationale dans un délai d'un mois à compter de la date des changements, et la carte et les valeurs de coordonnées des zones spéciales de sécurité et les décisions de changement sont fournis par le Ministère de l'Intérieur au Ministère auquel la Direction générale du cadastre est affiliée dans le même délai.*
- *Les droits réels ainsi que les biens immobiliers qui sont acquis en violation des dispositions du présent article, dont il a été déterminées par le Ministère et les administrations compétentes qu'il existe une utilisation non conforme à l'objet de l'acquisition, qui n'ont pas fait l'objet d'une demande au Ministère compétent à temps ou dont les projets ne sont pas réalisés à temps, et les immeubles acquis par héritage et les droits en nature limités autres que les limitations prévues au premier paragraphe du présent article, s'il ne sont pas liquidé par le propriétaire dans un délai n'excédant pas une année, liquidé et converti en argent et le coût est payé au propriétaire.*

□ *Selon l'article 36 de la loi sur le cadastre n ° 2466 :*

À l'exception des personnes couvertes par l'article 28 de la loi turque sur la citoyenneté n ° 5901 du 29/5/2009, la majorité des personnes physiques étrangères

possédant une personne morale établie en Turquie, les personnes morales établies conformément aux lois des pays étrangers, ou les personnes détenant au moins cinquante pour cent de leurs actions ou ayant le droit de nommer ou révoquer les personnes en charge de la gestion des organisations peuvent obtenir la propriété foncière ou des droits réels limités pour mener à bien les activités spécifiées dans les statuts de la société.

Les mêmes principes s'appliquent dans le cas où les entreprises tel que délimité au premier alinéa sont associés de manière directe ou indirecte a une entreprise établie en Turquie. Dans le cas où l'investisseur étranger détient cinquante pour cent ou plus du ratio de partenariat final dans l'entreprise, lorsque les investisseurs étrangers acquièrent directement ou indirectement cinquante pour cent ou plus des actions de sociétés à capitaux locaux qui possèdent des biens immobiliers et que le taux de participation des investisseurs étrangers dans des sociétés à capitaux étrangers existantes atteint cinquante pour cent ou plus à la suite du transfert d'actions.

Sans préjudice des dispositions de la loi sur les zones interdites militaires et les zones de sécurité du 18/12/1981 et numérotée 2565, l'acquisition de biens immobiliers par ces sociétés dans les zones interdites militaires, les zones de sécurité militaire et les régions déterminées dans le cadre du 28e article de la même loi est soumis à l'autorisation de l'État-major ou

des commandements autorisés, et L'acquisition de biens immobiliers dans des zones de sécurité privées est soumise à l'autorisation du préfet où se trouve l'immeuble. Dans les évaluations à effectuer en vertu de ce paragraphe, la conformité de l'acquisition avec la sécurité du pays est prise comme base.

Les sociétés à capitaux étrangers, qui ne sont pas couvertes par les paragraphes ci-dessus, peuvent acquérir et utiliser des biens immobiliers et des droits réels limités dans le cadre des dispositions régissant les sociétés de capitaux nationales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans l'établissement d'hypothèque immobilières, les acquisitions immobilières dans le cadre de la liquidation du gage immobilier, la propriété immobilière et le transfert limité de droits réels résultant de fusions et divisions d'entreprises, de biens immobiliers et d'acquisitions limitées de droits réels dans des zones d'investissement spéciales telles que des zones industrielles organisées, des zones industrielles, des zones de développement technologique et des zones franches Pour autant que l'obligation de se séparer de la propriété dans un certain délai selon la législation en vigueur se perpétue, aux immeubles acquis par les banques en raison d'opérations considérées comme des prêts dans le cadre de la loi bancaire n ° 5411 du 19/10/2005 ou pour recouvrer leurs créances.

L'utilisation des immeubles acquis dans le cadre du présent article est

contrôlée périodiquement par les préfetures dans le cadre des registres des titres de propriété.

Les immeubles et les droits réels limités dont il est déterminé qu'ils sont acquis ou utilisés contrairement aux dispositions du présent article sont liquidés et convertis en valeur s'ils ne sont pas liquidés par le propriétaire dans le délai fixé par le Ministère des Finances, ce bien sera liquidé et le coût payé au propriétaire des droits.

Les procédures et principes relatifs à la mise en œuvre de cet article sont régis par le règlement publié par le Ministère de l'Économie après réception des avis des institutions et organisations concernées.