

Achat des biens immeubles en Turquie

Biens immeubles en Turquie

Contactez Nous:

Astoria Kempinski, Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Street No.: 127
34394 Esentepe Şişli Istanbul | Turkey

Tel +90 212 277 4 111

Email: info@tr.kilicandpartners.com

Le principal acte juridique réglementant les biens immeubles est la loi du registre foncier N° 2644 qui a été modifiée par la loi N ° 6302 (Entré en vigueur le 18 mai 2012).

D'après le droit immobilier Turc, une limitation existe pour les pays dont les citoyens peuvent acheter des biens immeubles en Turquie. Par conséquent, l'acheteur doit être un ressortissant du pays dont les citoyens ont le droit d'acquérir des propriétés ou des droits réels limités en Turquie.

Suite à la réforme de 2012, la Turquie a simplifié les règles et a considérablement étendu la liste des pays dont les ressortissants peuvent acquérir des propriétés en Turquie - de 53 à 129. En outre, la loi énumère 52 pays, dont les citoyens peuvent être propriétaires avec certaines restrictions/limitations. Par exemple, les citoyens de la Chine, du Danemark, ou d'Israël sont autorisés à acquérir 1 (une) résidence en Turquie; les citoyens de la Jordanie sont autorisés à acquérir 2 (deux) résidences et 1 (un) locale commerciale; tandis que les citoyens de l'Arménie, du Cuba, du Nigeria, du Corée du Nord, de la Syrie et du Yémen ne sont pas autorisés à acquérir des biens immeubles en Turquie.

En plus de la restriction fondée sur la nationalité, il y a aussi des restrictions selon la taille et le type de la propriété à acquérir (voir ci-dessous la partie pour les «Limites»).

Les étrangers qui acquièrent des biens immeubles en Turquie n'ont pas besoin d'avoir un permis de séjour comme ce n'est pas une condition préalable de l'achat. Cependant, l'achat d'une propriété n'accorde pas un permis de séjour à l'acheteur non plus.

Les limitations

- a) Les étrangers peuvent acheter un maximum de 30 hectares de propriété en Turquie au total et peuvent acquérir des droits réels limités;
- b) Les étrangers ne peuvent pas acquérir ou louer des propriétés dans des zones militaires interdites et des zones de sécurité;
- c) Les étrangers peuvent acquérir la propriété ou les droits réels limités dans un quartier/ville jusqu'à 10% de la superficie totale de la quartier/ville respectif ;
- d) Les restrictions légales ne s'appliquent pas pour la mise en hypothèque pour les personnes physiques ou morales établies dans des pays étrangers ;
- e) Le bien immobilier est soumis aux dispositions de liquidation dans les cas où :
 - I- Le bien immobilier a été acquis en violation du droit ;
 - II- Les Ministères compétents et administrateurs identifient que les propriétés sont utilisées en violation de l'objectif d'achat ;
 - III- L'étranger ne s'applique pas au Ministère compétent dans les délais au cas où le bien a été acquis sous un engagement de projet ; et/ou
 - IV- Les projets ne sont pas été concrétisés dans les délais.

L'Acquisition par des personnes morales

La loi du registre foncier N° 2644 régit l'acquisition des biens par des personnes morales étrangères enregistrées en Turquie (c.à.d. Article 35)

- a) Des sociétés commerciales étrangères peuvent acquérir des immeubles et des droits réels limités conformément aux lois spéciales: La Loi sur le Pétrole N° 6326, la Loi sur l'Encouragement du Tourisme N° 2634 et Loi Sur des Zones Industrielles n ° 4737 ;
- b) Ces sociétés ne sont pas soumises aux restrictions sur le crédit hypothécaire; et
- c) Les autres sociétés étrangères comme des fondations ou associations ne peuvent pas acheter la propriété et acquérir un droit réel limité.

L'Acquisition de la propriété par des entreprises à capitaux étrangers

Les entreprises à capitaux étrangers,

- a. Si les investisseurs étrangers détiennent, individuellement ou collectivement, 50 % ou plus d'actions de ladite société,

b. Si les investisseurs étrangers ne détiennent aucune action de ladite société, mais ont le droit d'attribuer ou de supprimer des gestionnaires de ladite société à condition qu'elle possède une personnalité juridique en Turquie, Peuvent acheter une propriété en Turquie conformément à l'Article 36 de la loi du registre foncier N° 2644 et le décret sur l'acquisition de la propriété et des droits réel limitées par des entreprises et sociétés dans le cadre de l'Article 36 de La loi du le registre foncier N° 2644 du 16.08.2012.

Des questions à considérer avant l'achat

L'acheteur potentiel étranger devrait s'informer si l'immeuble qu'il envisage d'acquérir n'est pas soumis à des restrictions l'empêchant sa vente (ex. hypothèque, arrestation ou tout autre obstacle). En cas de rejet de la demande par la direction du registre foncier, l'issue sera susceptible d'un recours auprès de bureau local compétent de la Direction du registre foncier.

En cas de la dispute, un procès devrait être porté devant les Tribunaux Turcs.

La Procédure

Le transfert de la propriété sur des immeubles en Turquie est seulement possible avec un acte de propriété foncier et avec l'inscription auprès de la Direction du Registre Foncier. Le propriétaire (ou son représentant autorisé) de la propriété en cause doit faire une demande préliminaire à la Direction du Registre Foncier présentant des documents requises.

Il est nécessaire de signer un « accord d'engagement de vente » chez un notaire; toutefois, les droits de propriété sur la propriété ne seront pas transférés selon l'accord uniquement, c'est-à-dire sans une procédure spécifique au cadastre.

Les autorités militaires Turques doivent autoriser toutes les achats des immeubles en Turquie par des étrangers, afin de s'assurer que la propriété n'est pas dans une zone restreinte.

Des Frais

Le vendeur et l'acheteur doivent payer les frais de titre de propriété de 2 %, calculée selon le prix de vente; Toutefois, le frais ne peut pas être inférieur à la « valeur de déclaration de propriété » délivré par la municipalité concernée. En outre, le capital prix circulant, qui est déterminé localement doit être payé. Aussi, lorsque la direction du Registre Foncier s'enquiert si la propriété est située dans une zone militaire ou spéciale, un frais de capital doit être payé.

KILIÇ & Partners est un cabinet d'avocat international orienté vers le monde des affaires qui offre une gamme complète de services juridiques aux entreprises leaders dans leurs opérations en Turquie, ainsi que dans d'autres juridictions. Nous fournissons des services juridiques axés sur la solution pour les besoins individuels de chacun de nos clients locaux, internationaux et multinationaux des divers secteurs d'activité. Notre réseau mondial des juristes nous donne l'occasion d'être prêt pour nos clients quand et où ils ont besoin de nous.

Le Bureau UE & Français - Groupe des juristes internationales des pays membres de l'UE et la France

KILIÇ & Partners, le Bureau EU & Français opère depuis plusieurs années, traitant des questions de droit internationales, en ce qui concerne les opérations des sociétés leaders des pays Francophones et la Turquie. Avec une équipe multinationale et multilingue, nous mettons un accent sur le secteur de la production d'énergie et de la distribution, ainsi que les contrats commerciales, les opérations transfrontaliers, le financement des entreprises et les marchés financiers.

Le Bureau UE & Français est largement reconnu pour son expertise dans la prestation des conseils juridiques aux grandes entreprises Francophones (la France et les autres pays Francophones ainsi que L'Algérie, La Tunisie, Le Maroc et Le Lebanon) sur leurs activités commerciales en Turquie.

Egalement, le Bureau UE & Français intervient régulièrement pour fournir des conseils juridiques aux sociétés Turques sur leurs projets dans les États membres de l'UE et la France.

Notre groupe UE & Français comprend des juristes, qualifiées dans les pays de l'UE et la France, ont des expériences internationales solides de traiter les régulations d'Etat dans les pays de l'UE, les pays Francophones et la Turquie. Nous collaborons activement avec un réseau fiable des cabinets locaux qui possèdent une réputation excellente dans la région Européenne & France.

Tout cela nous permet de comprendre les particularités de la réalité de la vie des affaires locales et de fournir à nos clients des services juridiques professionnels de haute qualité.

Pour plus d'informations sur KILIÇ & Partners, veuillez nous contactez.

E-brochure corporative en Français est disponible ici : [Kiliç & Partners](#)

Suivre les changements récents dans la
législation à [LinkedIn](#)



Astoria Kempinski Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Cad. No. 127 - 34394 Esentepe
Şişli - Istanbul - Turkey

T: +90 212 277 41 11
F: +90 212 340 76 01

info@tr.kilicandpartners.com
www.kilicandpartners.com

Avertissement : Le présent Guide a été préparé par KILIÇ & partenaires uniquement à des fins d'information.

KILIÇ & partenaires exerce un effort maximum pour s'assurer que les informations publiées dans ce rapport provient de sources fiables, sont à jour et exacts. Cependant, KILIÇ & Partners ne peuvent garantir l'exactitude, la pertinence ou l'intégrité des données ou informations. Informations, commentaires et recommandations ne devraient pas être interprétées comme des conseils juridiques.

KILIÇ & partenaires décline toute responsabilité pour tous dommages ou pertes