

Les dispositions du nouveau CC turc concernant le gage immobilier libellé en monnaie étrangère

Prof. Dr. Nami BARLAS – Prof. Dr. H. Ercüment ERDEM (Université de Galatasaray)

I. Introduction

La loi no 743 du 17.2.1926 intitulée le Code Civil turc (par la suite « aCCT ») que nous avons adopté du Code Civil suisse (par la suite « CCS ») avec quelques petites modifications était le premier code civil moderne de la Turquie. Après être resté en vigueur pour une longue période, ce Code Civil a été remplacé par la loi no 4721 du 22.11.2001 intitulée également le (nouveau) Code Civil turc (par la suite « CCT »). Le CCT est entré en vigueur le 1.1.2002.

Une partie des nouveautés apportées par le CCT concerne les sûretés réelles. Il s'agit principalement de trois nouveautés:

- Création d'un système de gage sans livraison pour les meubles inscrits à un registre;
- Interdiction de créer un gage sur la totalité d'un immeuble soumise à un régime de copropriété lorsque la part de copropriété est mise en gage ;
- Elargissement de l'étendue et de l'application du gage immobilier libellé en monnaie étrangère.

Outre celles que nous venons de mentionner, il y a encore d'autres nouveautés, celles-ci ayant une importance mineure et pas d'impacts directs à la pratique. Il convient d'en signaler au moins deux :

- La création d'une hypothèque légale, sauf stipulation contraire de la loi, n'est plus soumise à une inscription au registre foncier (art. 892 CCT).
- En cas de la lettre de rente, sous réserve des cas déterminés par la loi, la possibilité d'exiger pour le créancier le remboursement à la fin de chaque période de dix ans avec un avis donné une année à l'avance (art. 906/II CCT).

Cet exposé est destiné à traiter les sujets touchant à la création d'un gage immobilier libellé en monnaie étrangère qui n'est pas prévue par le CCS et par conséquent qui est original pour le système turc. Il s'agirait d'exploiter un sujet touchant aux sûretés réelles dont les deux systèmes juridiques se différencient. Cependant il convient de signaler que nous ne traiterons pas séparément toutes les sortes de gage immobilier à savoir l'hypothèque, la cédula hypothécaire ou la lettre de rente (art. 850 CCT/art. 793 CCS), ces deux dernières étant pratiquement inexistantes en pratique turque. Il faudrait donc comprendre que nos explications resteront concentrées sur l'hypothèque. C'est la raison pour laquelle, comme accoutumé en Turquie, on parle plutôt de l'hypothèque libellée en monnaie étrangère.

II. Une distinction de fonds: la sûreté réelle – la sûreté matérielle

La sûreté réelle est un droit réel limité créé par le propriétaire d'un immeuble ou d'un meuble au moyen d'un gage établi sur ses propres biens ou ses droits afin de garantir l'exécution à temps et complète de ses obligations ou celles des tiers. Il s'agit d'une

sûreté réelle contractuelle. Parmi ce genre de sûreté réelle, il convient de mentionner le nantissement (art. 853 CCT/art. 884 CCS), le gage sur l'entreprise commerciale (la Loi du 21.7.1971 no 1447 concernant le gage sur l'entreprise commerciale), l'hypothèque sur les bateaux (art. 875 ss. CComT), le gage sur le minerai, le gage sur le bétail (art. 940/I CCT/art. 885 CCS), le gage sur les véhicules à moteur, le gage immobilier (art. 850 CCT/art. 793 CCS), le gage sur les créances et autres droits (art. 868 CCT/art. 899 CCS) et le droit de rétention (art. 950 CCT/ art. 895 CCS). Les charges foncières (art. 839 ss. CCT/art. 782 ss. CCS) ont également un aspect de sûreté réelle, car la prestation du propriétaire est garantie par l'immeuble et par conséquent le créancier acquiert un droit réel. La charge foncière ne donne aucune créance personnelle contre le débiteur, le créancier ne peut exiger d'être payé que sur le prix de l'immeuble grevé (art. 848 CCT/art. 791 CCS). Cependant il existe également d'autres sûretés réelles, indépendantes de la volonté du propriétaire d'une chose, découlant directement de la loi, comme celle de l'hypothèque légale (art. 865/III CCT/art. 808 CCS).

Il est également possible de transférer des biens au créancier à titre fiduciaire, aux fins de garantie ; le créancier devient alors propriétaire, mais il ne peut l'utiliser qu'en garantie de la créance en vertu de la clause de fiducie y jointe¹.

Cependant, en pratique, à la place de la notion de sûreté réelle, la notion de la « sûreté matérielle » est fréquemment utilisée. Il est à noter que cette utilisation est erronée. Toutes les sûretés ont une valeur matérielle ; en effet, un bien sans valeur matérielle ne serait pas apte de créer une sûreté. Par conséquent, la distinction entre les sûretés réelles et les sûretés matérielles est artificielle et n'a pas de justification. On peut penser que la notion de sûreté matérielle est choisie pour distinguer les sûretés personnelles comme la caution où la considération personnelle du débiteur joue un rôle important à celle d'autres sûretés où la valeur matérielle du bien ou du droit fait poids. Même dans un cas pareil, l'utilisation de la notion de la sûreté matérielle n'est pas justifiée : *primo*, le gage sur les créances et autres droits (art. 868 CCT/art. 899 CCS) est considéré comme faisant partie des sûretés matérielles. Pourtant, la valeur mise en gage n'a pas d'existence physique. *Secundo*, le gage sur l'entreprise commerciale est également considéré comme une sûreté matérielle, pourtant ce genre de gage ne concerne pas seulement les actifs matériels de l'entreprise mais aussi les valeurs immatérielles comme la raison de commerce, les marques, les brevets d'invention, les modèles, les dessins et les licences. *Tercio*, même dans les cas où l'objet de la sûreté est une chose matérielle, ce qui est important, ce n'est pas l'existence physique de la chose, mais au contraire, le droit réel créé sur cette chose. En tenant compte de l'importance de ce droit réel créé, il convient de préférer la notion des sûretés réelles².

¹ Voir **Tercier, Pierre**: Les contrats spéciaux, 3^e éd., Zurich-Bâle-Genève 2003, no. 5917.

² Sur ces critiques, voir **Barlas, Nami**: "La détermination de la nature de la sûreté personnelle donnée à la banque dans une relation de carte de crédit" (Kredi Kartı İlişkisinde Bankaya Karşı Verilen Kişisel Teminatın Niteliğinin Belirlenmesi), Mélanges offert à Prof. Dr. Ömer Teoman pour son 55^{ème} anniversaire (Prof. Dr. Ömer Teoman'a 55. Yaş Günü Armağanı), V. II, Istanbul 2002, p. 939 n. 4.

III. La création du gage immobilier libellé en monnaie étrangère

A. Selon l'ancien système

1. En vertu de l'art. 766 aCCT

Selon l'art. 766/I aCCT, la création d'un gage immobilier libellé en monnaie étrangère n'était pas possible, car cet article ne permettait la création d'un gage immobilier qu'en livre turque et ne prévoyait pas d'exception³. L'art. 766/I aCCT avait la teneur suivante :

« Le gage immobilier ne peut être constitué que pour une créance déterminée, dont le montant serait indiqué en monnaie turque. »

Il s'agissait d'une répétition de l'art. 794 CCS avec la différence de la monnaie dans laquelle le gage immobilier doit être libellé.

Cependant, le système des hypothèques créées en livre turque est fortement critiqué par la pratique, surtout par les banques et les institutions de finance étrangères. Les années 80 furent marquées par une ouverture de l'économie turque vers l'occident avec une attaque d'exportation sans précédent. Cette ouverture nécessitait des fonds que les acteurs de l'économie ont su obtenir aussi bien des banques turques que des banques et institutions de finance étrangères. En effet, les crédits obtenus en monnaies étrangères étaient préférables, car ils avaient des taux d'intérêts beaucoup plus favorables que les crédits en livre turque. Ces crédits ont été en grande partie garantis par des hypothèques. Néanmoins, durant les 80, l'économie turque a également beaucoup souffert de haute inflation et la chute de la valeur de la livre turque contre les monnaies étrangères. Ce dernier point formait la raison principale des critiques provenant des banques contre le système en cours, à ce jour, de l'hypothèque. Les banques et les institutions de finance étrangères qui ont donné des crédits en monnaie étrangère et qui ont obtenu des gages immobiliers (des hypothèques) en livre turque n'arrivaient plus à garantir leurs crédits. La chute de la valeur de la livre turque était tellement grande et tellement rapide que dans quelques années, l'hypothèque créée en livre turque ne garantissait même pas les intérêts du crédit. Cette situation a causé une reluctance des banques étrangères à donner des crédits aux commerçants turcs.

Le système prévu par l'art. 766 aCCT a continué à régir les hypothèques jusqu'en 1990.

2. En vertu de l'art. 766 aCCT modifié

Afin de faciliter l'obtention et l'écoulement des crédits en monnaies étrangères et en partie, avec la pression des banques et des institutions de finance, l'art. 766/I aCCT fut modifié par la loi no 3678 du 14.11.1990 et un nouvel alinéa (art. 766/a) fût ajouté. Cette modification apportait la possibilité de créer des gages immobiliers libellés en monnaie étrangère sous des conditions bien définies.

L'art. 766/a aCCT avait la teneur suivante :

³ Sur ce sujet, voir également **Köprülü, Bülent/Kaneti, Selim** : Les droits réels limités (Sınırlı Aynî Haklar), 2^e éd., Istanbul 1982-1983, p. 283-284; **Gürsoy, Kemal T./Eren, Fikret/Cansel, Erol** : Les droits réels turcs (Türk Eşya Hukuku), 2^e éd., Ankara 1984, p. 962-963.

« La constitution du gage immobilier libellé en monnaie étrangère est possible pour les crédits provenant de l'étranger et ayant une échéance de 5 ans et plus. Dans ce cas, le montant de chaque cas doit être déterminé en monnaie dont la créance objet du gage est libellée. Cependant, aucun gage ne peut être constitué avec des monnaies différentes sur la même case.

Lorsqu'une case appartenant à un gage libellé en monnaie étrangère est libéré, à sa place, sur la valeur du jour de l'inscription, un gage en monnaie turque ou en une autre monnaie étrangère peut être créé. Au cas où la case appartenant à un gage libellé en monnaie turque est libérée, à sa place, sur la valeur du jour de l'inscription, un gage en monnaie étrangère peut être créé.

Dans le calcul de la valeur de la monnaie turque ou étrangère, le taux de change d'achat du jour du calcul de la Banque Centrale de la République Turque est prise en considération. La monnaie étrangère avec la quelle les droits de gage peuvent être constitués sera déterminé par le Sous-secrétariat de la Trésorie et du Commerce Extérieur. »

En vertu de cette nouvelle disposition, la constitution d'un gage immobilier libellé en monnaie étrangère nécessitait l'accomplissement de trois conditions ⁴:

- La dette garantie par un gage immobilier en monnaie étrangère doit résulter d'un crédit de source étrangère (consenti par une banque ou une institution de finance étrangère)⁵ ;
- L'échéance de ce crédit doit être cinq ans et plus ; et
- Le crédit doit être libellée en monnaie étrangère.

Bien que la possibilité de constituer un gage immobilier libellé en monnaie étrangère fût reconnue, en pratique, à cause des conditions très rigoureuses, ce genre de gage mobilier n'a pas trouvé une forte application ; d'une part dans les 90, les banques étrangères n'avaient pas beaucoup d'appétit pour consentir un crédit aux sociétés turques et d'autre part, la procédure en poursuite pour dette et faillite était très longue et difficile. Enfin, il n'était pas toujours facile de trouver un immeuble ayant une valeur couvrant le crédit et les intérêts.

Le gage immobilier libellé en monnaie étrangère était tout de même très bien reçu surtout par les grandes banques et les institutions de finance internationales comme IFC

⁴ Pour l'application de ces conditions et en général sur l'art. 766/a CCT (ancien) voir **Birsel, Mahmut/ Erdem, Ercüment**: "Les problèmes découlant de l'encaissement par exécution forcée des crédits d'investissement obtenus de l'étranger (« Yurt Dışından Alınan Yatırım Kredilerinin Cebri İcra Yoluyla Tahsilinde Ortaya Çıkan Sorunlar »), in Türk, İngiliz ve ABD Hukukunda İşletmelerin Ödeme Güçlüğü Sorunları ve Banka İlişkileri Sempozyumu, 25-26 février 1993, p. 120 ; **Kuntalp, Erden** : « Le gage immobilier en monnaie étrangère » (« Yabancı Para Üzerinen Taşınmaz Rehni », Mélanges offert à Prof. Dr. Hayri Domaniç (Prof.Dr. Hayri Domaniç'e Armağan), İstanbul 1995, p. 293 ss.

⁵ Sur ce sujet voir en détail, **Kuntalp**, p. 299-302.

(« International Finance Corporation ») qui ont financé des grands investissements d'infrastructure comme les autoroutes, les barrages, les centrales hydro-électrique ou thermique.

Cependant, la nouvelle disposition de l'art. 766/a aCCT est également critiquée par la doctrine à cause de la violation du principe de spécialité pour la créance garantie (art. 766, 766/a aCCT / art. 794-795 CCS)⁶.

B. Selon le CCT

1. Le Projet du Conseil des Ministres du CCT

Dans le Projet du CCT (par la suite le « Projet ») établi par une commission des experts mandaté par le Ministère de la Justice dont il a été présenté à la Grande Assemblée Nationale de la Turquie comme le Projet du Conseil des Ministres, l'ancienne teneur de l'art. 766/a a été en grande partie gardée. L'art. 851/II du Projet prévoyait ce qui suit :

« La constitution du gage mobilier libellé en monnaie étrangère est possible pour les crédits provenant de l'étranger et ayant une échéance de 5 ans et plus. Dans ce cas, le montant de chaque case doit être déterminé en monnaie dont la créance objet du gage est libellée. Cependant, aucun gage ne peut être constitué sur la même case en utilisant plusieurs sortes de monnaies ».

Les dispositions de l'art. 851/III et IV du Projet étaient identiques à celles de l'art. 766/a du aCCT avec la seule différence que la compétence de déterminer les monnaies étrangères susceptibles de constituer un gage immobilier appartenait au Conseil des Ministres (art. 851/IV, 2eme phrase du Projet) et non pas au Sous-secrétariat de la Trésorie et du Commerce Extérieur comme prévu par l'Art. 766/a aCCT.

2. En vertu de l'art. 851 CCT

a. Les développements législatifs

Modification par la Commission. L'art. 851 du Projet a été modifié d'abord par la Commission de Justice de la Grande Assemblée Nationale de la République de la Turquie et ensuite par l'Assemblée Nationale même, de façon à élargir considérablement le champ d'application du gage immobilier libellé en monnaie étrangère.

La seule modification apportée par la Commission de Justice consistait à faciliter l'utilisation du crédit étranger⁷. La Commission, avec raison, a diminué l'échéance du crédit à deux ans au lieu de cinq. Elle n'a pas fait d'autres modifications. A la suite de cette modification, l'art. 851/II, 2eme phrase du Projet se lisait comme suit :

⁶ En vertu du principe de spécialité du droit de immobilier, le montant de la créance pour laquelle le gage est constitué et l'immeuble formant la sécurité de cette créance doivent être individuellement définis. Par conséquent, le principe touche d'une part au montant de la créance garantie et d'autre part à l'immeuble. Sur le principe voir en détail, **Oguzman, Kemal/Selici, Özer** : Les droits réels (Eşya Hukuku), 9e éd., İstanbul 2002, p. 663; **Steinauer, Paul-Henri** : Les droits réels, 2^e éd., Berne 1996, p. 102 no. 2640 ss.

⁷ Voir les motifs de l'art. 851 du Projet élaboré par la Commission de Justice.

« La constitution du gage mobilier est possible pour les crédits provenant de l'étranger et ayant une échéance de 2 ans et plus ».

Selon notre opinion, la modification ainsi apportée à l'art. 851 était suffisante et beaucoup plus appropriée par rapport à l'art. 766/a aCCT et l'art. 851 du Projet pour élargir le champ d'application du gage immobilier libellé en monnaie étrangère sans violer toutefois le principe de spécialité.

Modification par la Grande Assemblée Nationale. L'art. 851 modifié du Projet soumis à la Grande Assemblée Nationale a été encore une fois modifié sur proposition de Monsieur le député Aydın Tümen (Ankara) et ses collègues. La proposition consistait à (a) supprimer l'échéance minimale de deux ans, (b) élargir le champ d'application aux crédits en livre turque mais indexés en devises étrangères et (c) accepter l'application de la disposition aux crédits avancés par les banques et les institutions de finance turques. La commission de Justice a laissé cette proposition à la discrétion du Conseil des Ministres qui l'a accepté dans son intégralité. Finalement l'art. 851 du Projet a été voté et accepté par la Grande Assemblée Nationale comme proposé par Monsieur le député Aydın Tümen et ses collègues.

La nouvelle disposition de l'art. 851 CCT rassemble les art. 766 et 766/a aCCT en modifiant leur contenu. Le 1^{er} alinéa de l'art. 851 consiste à créer le gage immobilier libellé en monnaie turque et les alinéas 2, 3 et 4 sont destinés au gage immobilier libellé en monnaie étrangère. La nouvelle teneur de l'art. 851/II-IV CCT est comme suit :

«Le gage immobilier libellé en monnaie étrangère peut être constitué afin de garantir les crédits libellés en monnaie étrangère ou sur unité de monnaie étrangère avancés par les institutions de crédits ayant une activité domestique ou à l'étranger. Dans ce cas, le montant de chaque case doit être déterminé en monnaie dont la créance objet du gage est libellée. Cependant, aucun gage ne peut être constitué sur la même case en utilisant plusieurs sortes de monnaies.

Lorsqu'une case appartenant à un gage libellé en monnaie étrangère est libérée, à sa place, sur la valeur du jour de l'inscription, un gage en monnaie turque ou en une autre monnaie étrangère peut être créé. Au cas où la case appartenant à un gage libellé en monnaie turque est libérée, à sa place, sur la valeur du jour de l'inscription, un gage en monnaie étrangère peut être créé.

Dans le calcul de la valeur de la monnaie turque ou étrangère, le taux de change d'achat du jour du calcul de la Banque Centrale de la République Turque est prise en considération. Les monnaies étrangères avec lesquelles les droits de gage peuvent être constitués sont déterminés par le Conseil des Ministres ».

Les motifs. La nouvelle disposition de l'art. 851 est fondamentalement différente de celle des art. 766, 766/a aCCT et de l'art. 851 du Projet. Cependant, les motifs relatifs à cette disposition à notre grande surprise dit ce qui suit :

« [L'article] équivaut aux articles 766 et 766/a du Code (ancien). Il n'y a pas de changement de disposition ».

Or, nous avons vu que l'art. 851 CCT a été totalement modifiée avec une proposition lors de sa discussion à la Grande Assemblée Nationale. Malgré toutes ses modifications importantes, dire qu'« *il n'y a pas de changement de disposition* » est très grave et montre une défaillance du législateur. Dans ces conditions, il n'est plus possible de comprendre le « *ratio legis* » des modifications apportées à l'art. 851. La seule explication logique et envisageable de cette confusion pourrait être la suivante : Les motifs de l'art. 851 CCT étaient en effet ceux de l'art. 851 du Projet soumis à l'approbation de la Grande Assemblée Nationale. Ces motifs se justifiaient car le Projet n'a pas substantiellement modifié les art. 766 et 766/a aCCT. Cependant, comme l'art. 851 du Projet a été complètement révisé et changé par la Grande Assemblée Nationale, les motifs de l'art. 851 du Projet ne reflètent plus les modifications et leurs raisons d'être. Il est difficile d'admettre les motifs de l'art. 851 CCT comme des vrais motifs lorsque ceux-ci ne touchent pas au problème essentiel de savoir pour quel genre de crédit un gage immobilier libellé en monnaie étrangère peut être constitué. Par conséquent les motifs de l'art. 851 CCT n'ont pas de sens et de validité. Il ne serait pas erroné de dire que la nouvelle disposition de l'art. 851 CCT n'a finalement plus de motifs !

A première vue, il peut être argué que l'art. 851/III-IV CCT est identique à l'art. 766/a aCCT avec la seule exception que le pouvoir de déterminer les monnaies sur lesquelles un gage immobilier peut être constitué est donné au Conseil des Ministres et non pas au Sous-secrétariat de la Trésorie et du Commerce Extérieur. On peut même conclure que l'art. 851/III-IV CCT est parallèle à l'art. 766/a aCCT. Certes ces arguments sont vrais, car les alinéas III-IV de l'art. 851 CCT ne sont pas substantiellement différents de l'ancienne disposition de l'art. 766/a aCCT. Pourtant, il est difficile de dire que le nouveau système apporté par l'alinéa II de l'art. 851 CCT prévoit la même structure que l'ancienne disposition. Cet alinéa a fondamentalement changé la sphère d'application du gage immobilier libellé en monnaies étrangères.

b. L'application exceptionnelle du gage immobilier libellé en monnaie étrangère

Malgré l'élargissement du champ d'application du gage immobilier libellé en monnaie étrangère par l'art. 851, ce genre de gage garde une application exceptionnelle puisqu'il est encore soumis à des conditions de forme et de substance rigoureuses. Il ne prend pas la place du gage immobilier en monnaie turque. Par conséquent, la règle générale qui est la constitution du gage immobilier en monnaie turque garde sa primauté et sa valeur. En effet, même en présence d'un crédit en monnaie étrangère rien n'empêche le créancier de demander un gage immobilier en monnaie turque. Cependant, la même opinion ne prévaut pas pour un crédit strictement en monnaie turque (qui n'est pas indexé en devise). En d'autres termes, le créancier d'un crédit en monnaie turque n'aura pas le droit d'exiger un gage immobilier en monnaie étrangère à moins que les conditions de l'art. 851 CCT soient remplies.

c. Les conséquences sur le principe de spécialité concernant la créance

L'application du principe de spécialité concernant la créance pour les gages immobiliers libellés en livre turque n'est pas contestée. Pourtant, depuis l'entrée en vigueur de l'art. 766a aCCT, la doctrine dominante estime que le principe de spécialité concernant la créance est gravement violé puisque la volatilité des taux de changes ne permet pas au propriétaire de l'immeuble de connaître exactement le montant de la dette en livre

turque⁸. Ce montant change chaque jour selon le taux de change appliqué (voir supra III, A, 2).

En vertu de la nouvelle teneur de l'art. 851 CCT qui élargit le champ d'application des gages immobiliers libellés en monnaies étrangères aux crédits libellés en livre turque mais indexés en devises étrangères, une partie de la doctrine turque, expressément ou implicitement, défend qu'il n'est plus possible de soutenir que le principe de spécialité sauvegarde sa souveraineté en ce qui concerne la créance⁹. Le principe n'est certainement pas supprimé, mais il n'a plus de poids et il ne règne plus le gage immobilier libellé en monnaie étrangère. Car, lorsqu'un gage immobilier libellé en monnaie étrangère est constitué, le propriétaire et les autres intéressés ne sauront pas l'équivalent en livre turque du montant du gage puisque le taux de change n'est pas fixe et change de jour en jour. Par conséquent, le propriétaire ne saura pas exactement le montant pour lequel son immeuble est chargé avec un gage immobilier. Le même inconvénient subsiste pour les propriétaires postérieurs ou les créanciers qui veulent accepter un gage de deuxième rang ou d'un rang inférieur.

Est-ce qu'il faut comprendre le principe de spécialité aussi rigoureusement ? Nous pensons que non.

- En cas de gage immobilier libellé en monnaie étrangère, le principe de spécialité concernant la créance règne avec la particularité que la référence qu'il faut prendre sera la monnaie étrangère et non pas la monnaie turque¹⁰. En effet, puisque la créance est exprimée en monnaie étrangère ou sur échelle d'une monnaie étrangère, le principe de spécialité doit être considéré par rapport à la monnaie étrangère et non pas à la monnaie turque.
- En effet, rien ne change entre le gage immobilier libellé en monnaie étrangère et en monnaie turque en ce qui concerne le principe de spécialité. Dans le premier cas, ce montant est déterminé en monnaie étrangère et dans le second en monnaie turque. Le débiteur et le propriétaire sauront de toute manière le montant de la dette dans la monnaie où elle est libellée. C'est à dire le montant est déterminé ou sera déterminable.

⁸ Pour le principe de spécialité concernant la créance, voir en détail **Davran, Bülent** : Les cours du droit de gage (Rehin Hukuku Dersleri), Istanbul 1972, p. 21 ss. ; **Oguzman/Selici**, p. 663 ss. ; **Köprülü/Kaneti**, p. 283 ss. ; **Steinauer**, p. 102 no. 2641.

⁹ Pour une opinion explicite de la violation du principe voir **Kuntalp**, p. 314-316 ; **Gülekli**, L'étendue de l'hypothèque par rapport à l'immeuble et la créance (İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı), Istanbul 1992, p. 70 vd. ; **Ertas, Seref** : Les droits réels selon les dispositions du nouveau Code Civil Turc (Yeni Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku), 4e éd., Ankara 2002, p. 503 no 2535; pour les critiques les plus fortes voir **Serozan, Rona** : « La critique des modifications du Code Civil et du Code des Obligations en particulier les modifications relatives aux dettes libellées en monnaie étrangère et leurs garanties » (« Medenî Kanun ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin, Özellikle Yabancı Para Borçlarına ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi »), Revue du Barreau d'Istanbul, T. 65, V. 1-2-3, Janvier-Février-Mars 1991, p. 217-220. Avec moins de précision voir **Oguzman/Selici**, p. 687. Cependant les auteurs, à la page 665 du même ouvrage, affirment que le principe de spécialité garde sa validité mais l'étendue de la disposition est considérablement élargie.

¹⁰ Cf. **Barlas, Nami** : « Les dispositions du nouveau Code Civil concernant les sûretés réelles » (« Yeni Medenî Kanununun Aynî Teminatlara İlişkin Hükümleri »), Mélanges offert à Prof. Dr. Ünal Tekinalp (Prof. Dr. Ünal Tekinalp'e Armağan), V. II, Istanbul 2003, p. 569-588.

- L'art. 83/II-III du Code des Obligations Turc (art. 84 du Code des Obligations Suisse) reconnaît les dettes en monnaies étrangères et permet au créancier d'exiger l'exécution en « valeur effective » ou en monnaie turc sur la valeur à l'échéance ou au jour du paiement effectif. Par conséquent, le créancier peut demander une sûreté en monnaie étrangère et exiger l'exécution en monnaie étrangère.
- Les défenseurs de la doctrine dominante prétendent que par la hausse des cours de devises, ni le propriétaire ni les créanciers des cases appartenant aux gages de rang postérieur sauront le montant de la créance. Certes, il est vrai que la Turquie a vécu des crises économiques profondes causées parfois par la hausse inattendue des taux de changes. Cependant, depuis presque une année on observe une baisse des taux de changes. Par conséquent, l'argument essentiel de la doctrine dominante n'est pas objective et ne reflète pas toujours la pratique.
- L'équivalent en livre turque de la monnaie étrangère dans laquelle le gage a été libellé joue un rôle plutôt pour la réalisation du gage. Selon l'art. 58/3 du Code de la Poursuite et de la Faillite (par la suite « CPF ») dans la demande de poursuite, le montant de la créance et les intérêts doivent être montrés en monnaie turque. Cependant, cette disposition est fortement critiquée en doctrine puisqu'elle ne permet pas au créancier d'exiger l'exécution forcée de la créance directement dans la monnaie où la créance est libellée¹¹.

3. Les conditions de la constitution du gage immobilier en monnaie étrangère

Elles sont au nombre de trois :

a. Un crédit en monnaie étrangère ou suivant une échelle d'une monnaie étrangère

Le crédit. La créance garantie par le gage immobilier doit résulter d'un crédit. Un gage immobilier ne peut former une garantie que pour une créance déterminée. En espèce cette créance découle d'un crédit. Cependant, l'art. 851 ne définit pas cette notion. Elle n'est pas définie non plus par la Loi sur les banques du 18.6.1999 no 4389¹² (par la suite « LB »). La LB énumère les opérations qui sont considérées comme un crédit (art. 11 LB). Pourtant, puisqu'il doit être consenti par une institution de finance, elle doit être prise dans son sens technique bancaire¹³.

Le crédit en monnaie étrangère. En vertu de l'art. 851 CCT, pour qu'un gage immobilier puisse être constitué en monnaie étrangère, il faut que le crédit soit libellé en monnaie étrangère ou suivant une échelle d'une monnaie étrangère. Par conséquent, il y a une relation directe entre le crédit et le gage. La nouveauté apportée par cette

¹¹ Voir **Birsel/Erdem**, p. 129 ss.; cf. **Pekcanitez, Hakan**: L'encaissement des créances en monnaies étrangères (Yabancı Para Alacaklarının Tahsili), 2e éd., Izmir 1996, p. 87 ss.

¹² Journal Officiel, 23.6.1999, no. 23734. Cette Loi a été modifiée à plusieurs reprises depuis son entrée en vigueur.

¹³ Sur la notion de crédit voir **Tekinalp, Ünal**: Les principes du droit bancaire (Banka Hukukunun Esasları), Istanbul 1988, p. 155 ss, 350ss ; **Reisoglu**, Commentaires, p. 335 ss ; **Kuntalp**, p. 297ss.

disposition est qu'elle permet de garantir un crédit consenti en livre turque indexé aux devises étrangères¹⁴, comme les crédits sur devises.

Les monnaies étrangères déterminées par le Conseil des Ministres. Les monnaies étrangères avec les quelles les droits de gage peuvent être constitués sont déterminées par le Conseil des Ministres (Art. 851/IV, dernière phrase). Le Conseil des Ministres a réalisé cette détermination par la Résolution du 5.3.2002 et no.2002/3813, entrée en vigueur le 23.3.2002¹⁵. Selon l'art. 1 de ladite Résolution, le gage immobilier libellé en monnaie étrangère « *peut être constitué avec les devises étrangères achetées et vendues par la Banque Centrale de la République de Turquie* ». En vertu de cette disposition, il n'est pas possible de libeller un gage dans une monnaie étrangère qui n'est pas achetée et vendue par la Banque Centrale de la République de Turquie; en cas de constitution d'un gage de ce genre en dépit de cette Résolution, ce gage sera nul.

b. Un crédit consenti par une institution de crédit

Selon l'art. 851 CCT seules les institutions de crédit peuvent demander la constitution d'un gage d'immobilier libellé en monnaies étrangères¹⁶. L'article ne définit pas ce qu'il faut comprendre par ces institutions. A notre avis, il s'agirait des institutions que les lois autorisent à consentir un crédit : (i) les banques (la LB); (ii) les prêteurs d'argent (« *ikrazatçı* »), les sociétés de financement et les sociétés de factoring soumises au Décret-loi no 90 concernant le prêt d'argent¹⁷ et (iii) les institutions privées de finance (« *Özel Finans Kurumları* »)¹⁸.

Elles peuvent être turques ou étrangères, ni la nationalité ni le siège de ces institutions ne sont plus importants.

En outre, comme la possibilité de constituer un gage libellé en monnaie étrangère n'est pas réservée aux personnes domiciliées en Turquie, les institutions de finance turques peuvent obtenir un gage immobilier libellé en monnaie étrangère afin de garantir les crédits en devises (liquides ou non liquides) consentis aux personnes domiciliées à l'étranger¹⁹ en vertu de la Résolution no. 32²⁰.

¹⁴ Selon **Oguzman/Selici**, la notion de « ... l'échelle de monnaie étrangère .. » doit être comprise comme « des crédits en Livre turque indexés en devises étrangères », p. 665, 687.

¹⁵ Journal Officiel, 23.03.2002, no. 24704

¹⁶ Cependant même dans l'application de l'art. 766/a aCCT, la doctrine admettait que le crédit en cause doit être consenti par les institutions de crédit. Voir **Kuntalp**, p. 296.

¹⁷ Journal Officiel, 6.10.1983, no. 18183 (répété).

¹⁸ Les institutions privées de finance sont régies par le Règlement concernant la constitution et les activités des institutions privées de finance (Journal Officiel, 20.9.2001, no. 24529).

¹⁹ Voir **Reisoğlu**, exposé, www.tbb.org.tr.

²⁰ Selon la Résolution no. 32 concernant la protection de la valeur de la livre turque entrée en vigueur par la décision du Conseil des Ministres du 7.8.1989 et no. 89/14391 (Journal Officiel, 11.8.1989, no. 20249), les banques sont libres de consentir à l'étranger des crédits liquides sur devises et de consentir des crédits non liquides sous forme de lettre de garantie, de caution et de garantie aux personnes résidant en Turquie en faveur des personnes résidant à l'étranger à condition que la somme des crédits fournis à l'étranger ne dépasse pas la somme des comptes de dépôts en devises (art. 18/II).

c. Le montant de chaque case exprimé dans la monnaie de la créance

En vertu de l'art. 851/II, 2^e phrase CCT «... le montant de chaque case doit être déterminé en monnaie dont la créance objet du gage est libellé». Cette disposition stipule en effet que le gage doit être créé en monnaie de la créance garantie par le gage. Si le crédit faisant naître la créance est consenti en Euro, le gage doit être constitué en Euro également.

Cette disposition est indirectement applicable à la conclusion du contrat de crédit, si ce crédit sera garanti par la suite par un gage libellé en monnaie étrangère. Par conséquent, pour un crédit libellé dans une monnaie étrangère achetée et vendue par la Banque Centrale de la République de Turquie (par exemple pour un crédit en Francs suisses), il ne sera pas possible de libeller un gage en une autre monnaie étrangère achetée et vendue par la Banque Centrale de la République de Turquie (par exemple un gage libellé Dollars Américain)²¹.

4. Les différences entre le nouveau et l'ancien système

Il est clair que le champ d'application reconnu aux gages immobiliers libellés en monnaies étrangères par l'art. 851 CCT est fortement large et libre par rapport à l'art. 766a aCCT.

a. En ce qui concerne les créanciers

L'art. 851 CCT élargit l'étendu des institutions de finance. Or, selon l'art. 766/a aCCT, le gage immobilier libellé en monnaie étrangère ne pouvait être constitué, en principe, que par les institutions étrangères, car le gage ne concernait que les crédits de source étrangère. Par conséquent, les institutions de finance turque ne pouvaient pas bénéficier de la possibilité apportée par l'art. 766a aCCT.

Les auteurs de cet exposé ont des opinions divergentes concernant l'élargissement de l'étendue des institutions de finance. **Barlas** critique cet élargissement et propose une révision de l'art. 851 CCT afin de ne reconnaître la possibilité de constituer un gage immobilier libellé en monnaie étrangère que pour les crédits de source étrangère consentis par une banque ou une institution de finance étrangère²². **Erdem** favorise plutôt la teneur actuelle de l'art. 851/II pour les raisons suivantes :

- La nouvelle disposition met fin aux discussions concernant la possibilité de constituer un gage immobilier pour les banques turques pour les contre garanties qu'elles ont procurées (sous forme de cautionnement ou de la lettre de garantie) en faveur des banques étrangères. Lors de l'application de l'art. 766/a aCCT, la doctrine s'est divisée sur ce point : **Kuntalp** admettait cette possibilité pour les banques turques en interprétant la condition du « *crédit de source étrangère* » de façon large²³. Tandis que **Burcuoğlu** l'a refusé, car selon lui, le rôle joué par la banque turque ne découle pas d'une relation de crédit provenant de l'étranger, car la banque turque n'a pas consenti directement un crédit de source

²¹ Voir **Oguzman/Selici**, p. 688

²² Voir **Barlas**, Mélanges Tekinalp, p. 584.

²³ Voir **Kuntalp**, p. 300-301.

étrangère²⁴. La même discussion était en cause pour la cession des créances provenant d'un crédit étranger à une banque turque²⁵.

- Depuis l'entrée en vigueur de l'art. 766a aCCT, les banques et les autres institutions de finance turques ont su franchir les obstacles prévus par cet article surtout en avançant les crédits par leurs filiales siégeant à l'étranger. Il ne faut donc pas forcer ces institutions de trouver des solutions qui peuvent être contraires à *ratio legis* des gages immobiliers libellés en monnaie étrangère. La nouvelle teneur de l'art. 851 CCT reflète la pratique courante.
- Les banques et les autres institutions de finance turques qui ont consenti des crédits en monnaie étrangère ont les mêmes risques que les banques et les autres institutions de finance étrangères. Il n'est pas facile de justifier une réglementation discriminatoire. Un tel régime créera en plus un déséquilibre dans les conditions de concurrence.

b. En ce qui concerne l'échéance

L'art. 851 a supprimé l'exigence de l'échéance minimale de cinq ans. Quelle que soit l'échéance du crédit, même s'il s'agit d'un crédit sans échéance consenti comme un compte courant²⁶, il peut être garanti par un gage immobilier libellé en monnaie étrangère²⁷.

Cette modification couvre au moins deux nécessités de la pratique.

- D'une part, en pratique bancaire turque, les crédits ayant une échéance de cinq ans et plus sont souvent vus comme des crédits d'investissements consentis dans le cadre de financement d'un projet. Pourtant, ce genre de crédits munis souvent d'un délai de grâce n'est pas facilement consenti par les banques. La pratique turque repose plutôt sur les crédits à court terme voir même rotatifs. Cette modification permet aux institutions de finance de demander également un gage immobilier pour les crédits à court terme.
- D'autre part, la détermination de l'échéance des crédits non liquides posait des problèmes de savoir si l'échéance touchait à la contre garantie même ou à la responsabilité de la banque qui s'est engagée en faveur de son client²⁸. La nouvelle disposition met fin à cette discussion.

c. En ce qui concerne la monnaie dans laquelle le gage est libellé

L'art. 851 CCT apporte également la possibilité de créer un gage libellé en monnaie étrangère pour un crédit consenti en monnaie turque suivant l'échelle d'une monnaie

²⁴ Voir **Burcuoglu**, cité par **Kuntalp**, p. 300 n. 14.

²⁵ Voir **Kuntalp**, p. 301.

²⁶ Pour la notion de compte courant et les crédits consentis par un contrat du compte courant, voir en détail **Reisoğlu, Seza**: Commentaire de la Loi sur les banques modifiée par la loi no.4491 (4491 Sayılı Yasa İle Değişik Bankalar Kanunu Şerhi), Ankara 2000 (par la suite « Commentaire »), p. 350 ss.

²⁷ Voir **Oguzman/Selici**, p. 687 ; **Reisoğlu, Seza** : «Les réglementations du Code Civil concernant les banques » (« Medeni Kanun'da Bankalar ile İlgili Düzenlemeler »), exposé fait lors de la Conférence « Les réglementations du Code Civil concernant les banques » (par la suite « exposé »), [http : www.tbb.org.tr](http://www.tbb.org.tr)

²⁸ Pour la discussion voir **Kuntalp**, p. 304.

étrangère. Or, selon la disposition de l'art. 766/a aCCT la possibilité de constituer un gage libellé en monnaie étrangère n'était reconnue que pour les crédits sur devises; une telle possibilité n'existait pas pour les crédits en livre turque indexés aux devises étrangères. Le champ d'application de la disposition s'est fortement élargi, vu que les banques sont libres de consentir des crédits sur livre turque indexés aux devises étrangères ou convertir un crédit sur livre turque en un crédit indexé aux devises étrangères selon la législation en vigueur.

d. En ce qui concerne l'autorité compétente à déterminer les monnaies étrangères susceptibles d'être utilisés en gage immobilier

Les monnaies étrangères avec lesquelles les droits de gage peuvent être constitués sont déterminées par le Conseil des Ministres (Art. 851/IV, dernière phrase). Par contre, l'art. 766/a aCCT confiait ce pouvoir au Sous-secrétariat de la Trésorerie et du Commerce Extérieur.

4. Les points communs entre le nouveau et l'ancien système

Outre les différences que nous venons de mentionner, la portée de l'art. 851 CCT n'est pas différente de celle de l'art. 766/a.

a. En ce qui concerne la nature du crédit

Comme c'était le cas pour l'art. 766/a aCCT, l'application de l'art. 851 n'est pas limitée aux « crédits liquides sur devises ». Par conséquent, il serait possible de constituer un gage immobilier libellé en monnaies étrangères pour un crédit non liquide sur devises, comme un cautionnement bancaire, un crédit d'acceptation ou une garantie à première demande²⁹.

Le type de crédit n'a pas d'importance pour l'application de la disposition. A moins que le crédit soit consenti par une institution de crédit, il pourrait s'agir d'un crédit d'exportation, un crédit d'importation ou un crédit de préfinancement³⁰.

b. En ce qui concerne le type de gage à constituer (hypothèque en capital ou hypothèque maximale)

L'art. 851/II parle en général du gage mobilier en monnaie étrangère sans distinguer le type de gage à constituer. Le gage immobilier est une notion générale qui couvre trois types. Selon l'art. 850, le gage immobilier peut être constitué sous forme d'hypothèque, de cédule hypothécaire ou de lettre de rente (art. 850 CCT/art. 793 CCS). On peut donc penser que le gage immobilier en monnaie étrangère peut être constitué sous l'une de ces trois formes. Pourtant, le type de gage immobilier que l'on peut utiliser est l'hypothèque. Car, seule l'hypothèque crée une sûreté d'une créance quelconque, actuelle, future ou simplement éventuelle (art. 881 CCT/art. 824 CCS). Les deux autres types font naître une créance plutôt que la garantir. En cas de cédule hypothécaire, il s'agirait d'une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 898 CCT/art.

²⁹ Les crédits non liquides ne nécessitent pas le versement d'une somme en espèces par la banque à son client; la Banque, en mettant en valeur sa réputation, prend la responsabilité des résultats négatifs qui peuvent naître de la réalisation de certain risque au nom de son client contre un tiers. Ce sont les cas où la Banque donne son aval à un tiers en faveur de son client ou se porte de caution ou de garant, surtout les lettres de garantie. Voir en détail **Tekinalp**, p. 157, 367 ss. ; **Reisoğlu**, Commentaire, p. 359 ss.

³⁰ Voir **Oguzman/Selici**, p. 687 ; **Kuntalp**, p. 299.

842 CCS). Tandis que la lettre de rente est une créance constituée en forme de charge foncière sur un immeuble (art. 903/I CCT/art. 847/I CCS). Contrairement à la cédula hypothécaire, elle est exclusive de toute obligation personnelle et n'exprime pas la cause de la créance (art. 903/III CCT/art. 847/III CCS). Par la constitution de la cédula hypothécaire ou la lettre de rente, l'obligation dont elle résulte s'éteint par novation (art. 910/I CCT/art. 855/I CCS). Il en va de même pour un crédit en monnaie étrangère : l'obligation découlant du crédit s'éteint par novation par la constitution de la cédula hypothécaire ou la lettre de rente. Pourtant, en vertu de l'art. 851/II, l'existence d'un crédit est une condition de validité pour la constitution d'un gage immobilier en monnaie étrangère. Par conséquent, l'extinction du crédit empêchera la création d'un gage immobilier en monnaie étrangère³¹.

Comme l'application de l'article n'est pas limitée à un crédit précis « consenti », il n'est pas obligatoire que le gage soit constituée pour garantir une créance déterminée comme c'est le cas d'une *hypothèque en capital* (« *ana para (kat'i borç) ipoteği* »). Il est également possible de constituer une *hypothèque maximale* libellé en monnaie étrangère pour une créance indéterminée, voire une créance future ou seulement éventuelle découlant d'un crédit³². Les parties doivent alors indiquer une somme fixe représentant le maximum de la garantie immobilière. Le créancier n'est pas garanti au-delà de cette somme, même pour les montants accessoires notamment les intérêts de la créance.

L'indication du montant de la créance déterminée garantie ou de la somme maximale (en cas d'hypothèque maximale) est une condition de validité du droit de gage immobilier. Cette précision permet au nouveau créancier de connaître le montant maximum des charges qui auraient la préférence sur le droit de gage constitué en sa faveur en rang postérieur³³.

c. En ce qui concerne la création de plusieurs gages

En cas de création de plusieurs gages sur une case hypothécaire, tous ceux-ci doivent être libellés dans la même monnaie ; il n'est pas possible de constituer plusieurs gages libellés en différentes monnaies étrangères (par exemple un en Euro et l'autre en Francs suisses) sur la même case (l'art. 851/II, CCT).

L'art. 851/III règle les cas concernant la libération d'une case appartenant à un gage immobilier. Deux possibilités à distinguer :

ca. Libération d'une case appartenant à un gage libellé en monnaie étrangère

C'est l'hypothèse prévue par l'art. 851/III, 1ère phrase. Par la libération d'une case, il faut comprendre que la case est libérée à la suite de l'extinction de l'hypothèque créée ou il s'agit d'une case créée libre (sans oublier toutefois que la case sera liée à un crédit)³⁴.

³¹ Le même principe s'appliquait également à l'époque de l'art. 766a aCCT. Voir **Kuntalp**, p. 307.

³² Voir **Reisoğlu**, exposé, www.tbb.org.tr; **Ertas**, p. 502, no. 2534 ; **Kuntalp**, p. 308 ; contra **Gülekli**, p. 73.

³³ Voir **Steinauer**, p. 103, no. 2644.

³⁴ Cependant, la création d'une case libre libellée en monnaie étrangère est contestée en doctrine. Pour les discussions voir **Kuntalp**, p. 311-313.

Lorsqu'une case appartenant à un gage libellé en monnaie étrangère est libérée, le propriétaire est libre de créer un gage en même monnaie étrangère, dans une monnaie étrangère différente ou en livre turque (art. 851/III). Dans ce cas, il y a trois possibilités envisageables :

- **Création d'un gage en monnaie turque.** La valeur du gage sera déterminée par la monnaie étrangère convertie en livres turques par le taux de change d'achat de la Banque Centrale du jour de la création (art. 851/IV). Le montant du gage constitué en livres turques ne pourra pas dépasser le montant ainsi calculé.
- **Création d'un gage en même monnaie étrangère.** Aucune opération particulière n'est nécessaire; le montant du nouveau gage ne pourra pas dépasser la valeur déterminée pour cette case.
- **Création d'un gage en monnaie étrangère différente.** L'art. 851 CCT ne prévoit pas expressément cette possibilité, mais ne l'interdit pas non plus. Par exemple lorsqu'un gage libellé en Dollar américain est libéré, le propriétaire peut constituer un gage libellé en Euro. L'art. 851 CCT ne précise pas le taux de change à utiliser. Néanmoins, il serait raisonnable d'utiliser le taux de change croisé de la Banque Centrale du jour de la création afin de déterminer le montant du gage dans cette monnaie différente³⁵. Il va sans dire que la nouvelle valeur de la case pour le gage ne peut pas dépasser la valeur initiale.

cb. Libération d'une case appartenant à un gage libellé en monnaie turque

Lorsqu'une case appartenant à un gage libellé en monnaie turque est libérée, le propriétaire est libre de créer un gage en monnaie étrangère ou en livre turque (art. 851/III)

- **Création d'un gage en monnaie turque.** Aucune opération particulière n'est nécessaire; le montant du nouveau gage ne pourra pas dépasser la valeur déterminée pour cette case.
- **Création d'un gage en monnaie étrangère.** La valeur du gage sera déterminée par la monnaie turque convertie en monnaie étrangère par le taux de change d'achat de la Banque Centrale du jour de la création (art. 851/IV). Le montant du gage constitué en monnaie étrangère ne pourra pas dépasser le montant de la case déterminée initialement en livres turques.

d. En ce qui concerne la relation entre le gage et la créance

En principe, la validité d'un gage immobilier n'est pas subordonnée au fait que la cause de la créance est montrée. Par conséquent, le contrat de gage ne définit pas obligatoirement la cause de la créance à garantir, celle-ci peut découler de sources diverses. Il suffit que le montant de la créance soit déterminé soit comme un montant fixe (*hypothèque en capital*), soit comme un plafond, un montant maximum garanti (*hypothèque maximale*). Cependant, l'art. 851/II s'écarte de ce principe en prévoyant que le gage immobilier libellé en monnaie étrangère ne peut être constitué que pour des créances définies, notamment pour celles découlant d'un crédit en monnaie étrangère. En d'autres termes, le gage immobilier en monnaie étrangère est étroitement lié à la cause de la créance, sa constitution requiert l'existence d'un crédit consenti en monnaie

³⁵ Voir **Oguzman/Selici**, p. 688-689.

étrangère ou en échelle d'une monnaie étrangère. Il en allait de même pour l'application de l'art. 766a aCCT³⁶. L'art. 851/II-IV n'apportent pas de modifications à cet égard.

IV. Les principes de l'application et l'entrée en vigueur du nouveau système

Les principes de l'entrée en vigueur du CCT sont apportés par « la Loi concernant l'entrée en vigueur et l'application du Code Civil Turc » no. 4722 du 3.12.2001³⁷. Selon l'art. 1/I de cette Loi, les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur du CCT (le 1.1.2002) continue à être régis par les dispositions du droit sous l'empire duquel ces faits sont passés, à savoir CCT ancien. n vertu de l'art. 1/II, la force obligatoire et les effets des actes accomplis avant le 1.1.2002 restent soumis, même dans la période du CCT, à la loi en vigueur à l'époque où ces actes ont eu lieu.

Les dispositions du CCT régissent en principe les faits postérieures à l'entrée en vigueur (le 1.1.2002) du nouveau CCT (art.1/III de la Loi).

Il est peu probable que par l'entrée en vigueur du CCT, des problèmes se posent sur la validité des gages créés sous l'empire du aCCT ou sur la détermination de la loi à appliquer selon l'époque.

Conclusion

Le nouveau CCT prévoit un système fortement plus libre par rapport à l'ancien système en ce qui concerne la création du gage libellé en monnaie étrangère.

Les modifications fondamentales apportées par l'art. 851 CCT peuvent être résumées comme suit :

- Le crédit n'a plus besoin d'être de source étrangère;
- Les institutions de finance turques ou celles qui sont établies en Turquie peuvent demander un gage immobilier libellé en monnaie étrangère pour garantir leur crédit consenti en monnaie étrangère ou indexé en monnaie étrangère;
- Une échéance minimale du crédit n'est pas requise ;
- Le crédit et le gage peuvent être libellés en monnaie étrangère ou en monnaie turque indexée à une monnaie étrangère ;
- L'autorité compétente à déterminer les monnaies étrangères susceptibles d'être utilisées en gage immobilier est le Conseil des Ministres.

Le système prévu par l'art. 851 CCT répond aux nécessités de la pratique et, à notre avis, ne viole pas le principe de spécialité concernant la créance.

Cependant, il est très difficile de dire que la nouvelle disposition de l'art. 851 résoud tous les problèmes concernant les gages immobiliers libellés en monnaie étrangère. C'est le cas surtout pour tous ceux qui touchent à la réalisation forcée du gage découlant de l'obligation de demander la poursuite en monnaie turque (art. 58 CPF).

³⁶ Voir **Kuntalp**, p. 313.

³⁷ Journal Officiel, 8.12.2001, no. 24607.