



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

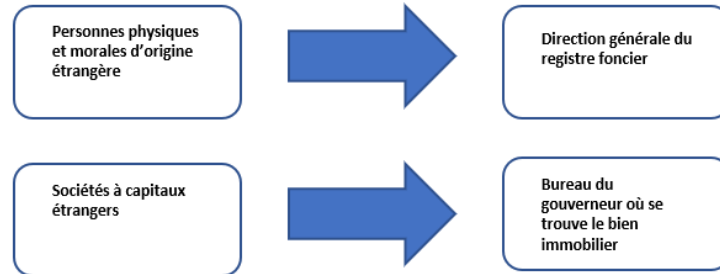
ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS PAR DES ETRANGERS EN TURQUIE

Ce que doivent savoir les étrangers qui souhaitent acquérir un bien immobilier en Turquie

- En Turquie, l'acquisition de titres de propriété foncière ne peut être approuvée qu'après inscription à la Direction générale du registre foncier.
- Les contrats immobiliers préliminaires écrits, établis par des notaires ou conclus par des personnes physiques, ne confèrent pas le transfert de propriété en tant que tel. Ils servent uniquement d'engagement pour le transfert de propriété ; la propriété en question ne change pas de propriétaire au moyen de tels instruments.
- Les contraintes telles que les hypothèques, les droits de gage et autres restrictions similaires, susceptibles de faire surface en ce qui concerne ladite propriété, et partant, d'en empêcher la vente, doivent faire l'objet de vérifications préalables à l'initiation des procédures à la direction du registre foncier concernée.
- Les demandes de renseignements sur les propriétés peuvent être faites en ligne à l'adresse parselsorgu.tkgm.gov.tr, où des détails spécifiques sur la ville, le district, le quartier / village, le secteur de la carte et la parcelle sont fournis pour rechercher la propriété. Les informations de base sur la propriété immobilière, notamment son statut actuel, sont par conséquent disponibles en ligne depuis n'importe où dans le monde. Les informations personnelles sur le propriétaire restent toutefois inaccessibles.
- Les ressortissants étrangers n'ont pas besoin d'une carte de séjour comme condition préalable à l'acquisition de biens immobiliers en Turquie. En outre, les étrangers qui acquièrent une propriété en Turquie bénéficient de cartes de séjour de courte durée renouvelables en vertu de la loi n° 6458 relative aux étrangers et à la protection internationale.
- Une personne physique ou morale qui souhaite acquérir un bien immobilier en Turquie est tenue de saisir conjointement la Direction générale du registre foncier et du cadastre et le propriétaire du bien immobilier. De plus, Elle peut contacter le centre d'appels Alo 181, disponible 24 heures sur 24, ou visiter la page randevu.tkgm.gov.tr pour prendre rendez-vous sans avoir à se rendre en personne aux bureaux de la direction.
- Les entreprises turques à capitaux étrangers quant à elles doivent d'abord déposer une demande auprès de la Direction provinciale de la planification et de la coordination (DPPC) au bureau du gouverneur local où se trouve le bien immobilier. Après accord de la DPPC, elles doivent ensuite soumettre une demande à la Direction générale du registre foncier. Les demandes des entreprises peuvent être déposées en personne, envoyées par colis postal ou par courrier électronique.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE



Informations générales

En Turquie, le terme « étranger » est défini sous trois catégories selon l'acquisition du bien immobilier :

- les personnes physiques étrangères ;
- les personnes morales étrangères ; et
- les entreprises turques à capitaux étrangers.

L'article 35 de la loi n° 2644 relative au registre foncier énonce les dispositions relatives à l'acquisition de biens immobiliers par les personnes physiques et morales étrangères. L'article 36 quant à lui consacre les dispositions applicables aux sociétés à capitaux étrangers.

Les pays dont les ressortissants sont susceptibles d'acquérir des biens immobiliers en Turquie sont déterminés par le Conseil des ministres, qui peut également fixer des conditions spéciales pour les acquisitions, le cas échéant.

Restrictions juridiques liées à l'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques étrangères

Si l'autorisation leur est accordée, les personnes physiques étrangères peuvent acquérir tout bien immobilier dans les zones réservées aux propriétés privées (résidentielle, commerciale, foncière, agricole, etc.).

- Si le bien immobilier acquis ne comporte aucun bâtiment précédemment construit, le propriétaire d'origine étrangère doit soumettre une demande à l'administration publique compétente dans un délai de deux ans, pour y développer un projet.
- Une personne physique d'origine étrangère peut acquérir des biens immobiliers et des droits limités réels dans toute la Turquie, d'une superficie allant jusqu'à 30 hectares. Le Conseil des ministres peut accorder des superficies plus vastes si cela est s'avère opportun.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

- Les personnes physiques d'origine étrangère ne peuvent pas acquérir ni louer des biens immobiliers dans les zones militaires interdites ou dans les zones de sécurité militaire. Toutefois, elles peuvent acquérir et louer des biens immobiliers dans des zones de sécurité spéciales sur autorisation du bureau du gouverneur.
- L'acquisition totale par des personnes physiques d'origine étrangère ne peut dépasser dix pour cent de la surface totale du district où la propriété privée est autorisée. La demande d'acquisition par un étranger n'est pas autorisée si la limite de dix pour cent est dépassée.

Acquisition de biens immobiliers et de droits limités réels par les personnes morales

En Turquie, seules les entreprises commerciales établies conformément aux législations de leurs pays respectifs et jouissant de la personnalité juridique peuvent acquérir des biens immobiliers et des droits limités réels comme personnes morales étrangères. En revanche, les personnes morales autres que ces entreprises commerciales (fondations, associations, etc.) ne peuvent pas acquérir de biens immobiliers ni jouir de droits réels.

L'acquisition de biens immobiliers par des entreprises commerciales établies dans des pays étrangers, conformément aux législations de leurs pays respectifs et jouissant de la personnalité juridique, peut être accordée dans des cas exceptionnels et est jugée possible uniquement lorsque cela est prévu par les dispositions de conventions internationales ou des lois spéciales. La loi n° 6491 sur le pétrole turc, la loi n° 2634 sur la promotion du tourisme et la loi n° 4737 sur les zones industrielles font partie des codes spécifiques qui comportent des dispositions en la matière.

REMARQUE : En ce qui concerne les hypothèques, une exception établit qu'il n'existe aucune limite quant aux hypothèques à créer sur la propriété en faveur des personnes physiques et morales étrangères.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

Acquisition de biens immobiliers et de droits limités réels par des entreprises à capitaux étrangers installées en Turquie

Les entreprises installées en Turquie comme entité juridique sont classées dans la catégorie des entreprises étrangères selon les conditions suivantes :

- les investisseurs étrangers détiennent cinquante pour cent des actions ou plus ; ou
- les investisseurs étrangers ont le droit de nommer et de révoquer la majorité des membres du conseil d'administration.

Ces sociétés peuvent acquérir une propriété et jouir de droits limités réels afin d'entreprendre les activités définies dans leurs statuts.

À cette fin, les entreprises doivent au préalable soumettre une demande au bureau du gouverneur où se trouve la propriété.

En revanche, si le bien immobilier destiné à l'acquisition se trouve dans une zone militaire interdite ou une zone de sécurité militaire, son acquisition est sujette à une autorisation de l'état-major ; et si la propriété est située dans une zone de sécurité privée, son acquisition est sujette à une autorisation du bureau du gouverneur de la région concernée.

En cas de règlement positif de la demande d'acquisition de bien immobilier, le bureau du gouverneur informe par écrit l'entreprise / la société et la Direction générale du registre foncier, en vue de procéder à l'enregistrement.

Les procédures suivantes ne nécessitent pas l'autorisation du bureau du gouverneur ; par conséquent, la demande peut être directement adressée à la Direction générale du registre foncier, sans aucune demande d'autorisation.

- Création d'hypothèque
- Acquisition de biens immobiliers dans le cadre de l'encaissement d'une hypothèque par le bénéficiaire d'une hypothèque
- Transfert de la propriété immobilière et des droits limités réels inhérents aux fusions et scissions de sociétés
- Acquisitions dans des zones industrielles organisées, des zones industrielles, des zones de développement technologique et des zones franches
- Acquisitions réalisées en raison de transactions considérées comme des prêts dans le cadre de la législation bancaire concernée ou aux fins de recouvrement des créances.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

Héritage

En Turquie, le droit de succession des étrangers est protégé. En cas de décès d'un étranger, ses biens immobiliers sont transmis à ses héritiers. Si les héritiers sont éligibles pour acquérir les biens immobiliers (s'ils sont éligibles en termes de nationalité et si les conditions de limitation totale par personne et à travers le pays le permettent), ils conservent alors les biens hérités. Dans le cas contraire, ces personnes transfèrent immédiatement les biens immobiliers. Par ailleurs, le Ministère du Trésor et des Finances procèdera à la mise en vente du bien immobilier et reversera le prix aux héritiers.

Droit d'acquérir la citoyenneté turque par le biais d'un achat de bien immobilier

Les personnes physiques d'origine étrangère peuvent prétendre à la citoyenneté turque au travers de procédures exceptionnelles lors de l'achat de biens immobiliers d'une valeur supérieure ou égale à 250 000 dollars US.

À cet effet, les étrangers :

- doivent acheter des biens immobiliers d'une valeur minimale de 250 000 dollars US ;
- doivent indiquer dans la demande d'acquisition, qu'ils ont acheté le bien immobilier dans ce but, le titre de propriété indiquer ce but, et l'étranger doit déclarer qu'il ne mettra pas en vente le bien immobilier pendant une période de trois ans dans la section du formulaire réservée aux déclarations.

Une fois les procédures cadastrales terminées, l'étranger peut soumettre une demande aux administrations compétentes, revendiquant le droit de résidence ou de citoyenneté en présentant le certificat d'éligibilité délivré au propriétaire.

Exigences relatives aux procédures d'enregistrement foncier

- Registre foncier du bien immobilier ou informations sur le village / quartier, le secteur de la carte, la parcelle, le bâtiment et la section indépendante.
- Une pièce d'identité avec photo ou un passeport délivré par le pays d'origine de l'étranger (les traductions notariées et assermentées doivent être soumises pour les cartes d'identité et les passeports délivrés dans un alphabet autre que l'alphabet latin).
- Si la procédure l'exige, une représentation ou un document relatif à la représentation (ordonnance de tutelle, lettre d'autorisation, procuration, etc.).
- Un document sur la valeur marchande actuelle du bien immobilier, délivré par la municipalité compétente.
- Une police d'assurance obligatoire des bâtiments contre les tremblements de terre.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

- Une photo du vendeur et deux photos de l'acheteur (datant de moins de six mois, taille 6 x 4 cm).
- Un interprète assermenté, si l'une des parties ne parle pas le turc.

Procurations délivrées à l'étranger

Si la procédure doit être suivie par un tiers autorisé par une procuration délivrée à l'étranger, cette procuration doit inclure l'autorisation relative à la procédure à suivre. En outre, la procuration doit remplir les conditions suivantes :

- est délivrée par les consulats turcs à leur gré sur le bien immobilier ;
- est délivrée par les autorités compétentes habilitées à délivrer des procurations à l'étranger ;
- est délivrée dans la langue du pays où elle est établie ;
- comprend une photo (avec un cachet lisible et une signature sur la photo) ;
- comprend l'apostille, si elle est délivrée dans un pays membre de la Convention de La Haye ;
- doit avoir la certification de la signature de l'autorité signataire de la procuration par une autorité compétente ; la signature et le cachet de cette autorité devront être certifiés par le consulat de Turquie, si la procuration est délivrée dans un pays non membre de la Convention de La Haye.
- La demande doit également fournir une traduction notariée et assermentée en turc de la procuration qui répond aux critères requis.

Pour plus de détails sur l'acquisition de biens immobiliers par les étrangers en Turquie, consultez la page :

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/foreigners-0>