

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

**THEME : TIERS ET BIENS
RAPPORT NATIONAL ROUMAIN**

Rapporteur général :
Gilberto Boutin
Université de Panama

Rapporteur national :
Laura Toma
Université de Bucarest

1. *Votre système de droit civil et de la propriété règle-t-il l'institution de la publicité foncière dans votre code civil ou au travers d'une loi spéciale ?*

Le système de droit civil roumain règle l'institution de la publicité foncière dans le code civil roumain qui a réglementé de manière expresse l'institution de la publicité foncière dans le Titre VII intitulé « Le livre foncier » qui fait partie du troisième livre dédié à la réglementation des biens. La consécration de ce principe dans le code civil représente est due à l'adoption du Nouveau Code civil roumain le 1^{er} octobre 2011.

La réglementation de l'institution de la publicité foncière est organisé dans quatre chapitres qui portent sur les dispositions générales applicable (chapitre I), c'est-à-dire le but et l'objet du livre foncier, les droits inscrits, les types d'inscriptions, l'inscription des droits réels immobiliers soumis à la publicité foncière, l'annotation des droits, faits et rapports juridiques, la rectification des inscriptions au livre foncier; l'inscription des droits réels immobiliers soumis à la publicité foncière (chapitre II) qui concerne l'effet acquisitif et extinctif des droits réels sur les immeubles des inscriptions au livre foncier, les exceptions à cette règle, les conditions de l'inscription, la date à laquelle les inscriptions produisent leurs effets, la solution des divers conflits qui peuvent apparaître entre les tiers acquéreurs et les autres effets de l'inscription; l'annotation des droits, faits et rapports juridiques (chapitre III) qui porte sur les actes et les faits qui peuvent faire l'objet d'une annotation au livre foncier et la rectification des inscriptions au livre foncier (chapitre IV) qui concerne les conditions et les effets de la rectification du livre foncier et la responsabilité née de l'administration déficiente du livre foncier.

2. *La publicité foncière est-elle constitutive du droit réel? Quels effets produisent l'inscription (sécurité juridique, effets erga omnes, présomption de bonne foi; etc.)?*

Sur cet aspect le droit civil roumain se trouve dans une période de transition. Même si le Nouveau Code civil roumain a adopté comme règle générale le principe d'une publicité foncière constitutive du droit réel, ces dispositions légales ne produisent pas encore des effets sur tout le territoire roumain où dans la plus grande partie est incidente la règle qui existait avant l'adoption du Nouveau Code civil roumain en octobre 2011, c'est-à-dire que le rôle de

la publicité foncière est seulement d'assurer l'opposabilité du contrat translatif ou constitutif des droits réels aux tiers.

Conformément à l'article 885 alinéa 1 du Code civil roumain sous réserve des dispositions légales contraires, les droits réels sur les immeubles inscrits au livre foncier s'acquièrent, entre les parties et à l'égard des tiers, seulement par l'inscription au livre foncier, sur le fondement de l'acte ou du fait juridique qui a justifié l'inscription. Les exceptions à l'acquisition des droits réels sur les immeubles par l'inscription au livre foncier sont les situations où les droits réels proviennent d'une succession, d'une accession naturelle, d'une vente aux enchères si la saisie de l'immeuble a été préalablement notée au livre foncier, d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que dans les autres cas prévues par la loi. Quand-même pour que les titulaires des droits ainsi acquis puissent en disposer, ils doivent inscrire leurs droits au livre foncier.

Par conséquent, la publicité foncière constitutive du droit réel est consacrée comme la règle dans le système de droit civil roumain. Toutefois, l'article 885 alinéa 1 du Code civil roumain qui établit cette règle produira cet effet seulement après la terminaison des travaux de cadastre pour chaque unité administrative-territoriale et l'ouverture des livres foncières pour les immeubles respectifs. Les unités administrative-territoriales de la Roumanie sont les communes, les villes, les municipes et les départements. Aujourd'hui les travaux de cadastre ont été finalisés seulement dans quelques communes avec un nombre assez réduits des immeubles. Probablement, la finalisation des travaux de cadastre pour tout le territoire de la Roumanie va durer quelques dizaines d'années. Jusqu'à ce moment la publicité foncière produira des effets différents : dans les unités administrative-territoriales où les travaux de cadastre ont été terminés et les livres foncières ont été ouverts, la publicité foncière produira un effet constitutif de droit réel et dans toutes les autres unités administrative-territoriales la publicité foncière produira un effet d'opposabilité à l'égard des tiers des actes et faits juridiques acquisitifs ou translatifs des droits réels.

L'inscription au livre foncier de tout acte ou fait juridique par lequel un droit réel se constitue, se modifie ou s'éteint donne une sécurité juridique accrue aux conventions qui portent sur des droits réels immobiliers. Une telle sécurité des actes juridiques est nécessaire pour protéger le droit de propriété des tiers qui acquiert son droit en s'appuyant sur le contenu du livre foncier.

Pour obtenir cette sécurité à travers l'institution de la publicité foncière, la loi règle plusieurs effets outre que l'effet constitutif du droit réel.

D'abord, la publicité assure l'opposabilité à l'égard des tiers du droit réel et des actes et faits juridiques annoté en liaison avec celui-ci. Par conséquent, personne ne peut invoquer le fait que qu'il ignore l'existence d'une inscription effectuée au livre foncier. Toutefois, aussi longtemps que l'inscription du droit réel n'a pas un effet constitutif, entre les parties et leurs ayants cause, universels ou à titre universel, le droit réel et les actes et faits juridiques naît entre eux en liaison avec celui-ci produisent leurs effets sans être nécessaire l'inscription ou l'annotation.

En matière de preuve, le code civil établi une présomption d'existence ou d'inexistence d'un droit réel immobilier inscrit au livre foncier. Ainsi, un droit réel inscrit au livre foncier au bénéfice d'une personne est présumé exister au bénéfice de cette personne aussi bien que lorsqu'un droit réel est radié du livre foncier, le droit est présumé ne pas

exister. Ce n'est pas une présomption absolue, mais, elle ne peut pas être renversé que dans les cas expressément prévues par la loi : prouver que l'acquéreur se trouve dans l'une des situations prévues par la loi où il acquiert la propriété sans inscription ou par l'action en rectification qui ne peut pas être introduite que dans les cas et conditions de la loi.

Ensuite, un autre effet de la publicité foncière est la consécration légale d'une nouvelle modalité d'acquisition d'un droit réel immobilier : toute personne ayant acquis de bonne foi un droit réel inscrit au livre foncier, sur le fondement d'un acte juridique à titre onéreux sera réputé titulaire du droit inscrit à son bénéfice, alors même que le droit de son auteur serait radié du livre foncier, à la demande du véritable titulaire. La bonne foi du tiers n'est pas présumée de manière automatique, mais seulement si certaines conditions de la loi sont remplies. Si cette modalité d'acquisition d'un droit réel immobilier s'étend au tiers qui a acquis de bonne foi une hypothèque en raison d'un acte juridique passé avec le titulaire inscrit au livre foncier, elle ne peut pas être opposées par une partie contractante à l'autre, ni par les leurs successeurs universels ou à titre universels.

De manière similaire, la conjugaison de l'institution de la publicité foncière et l'institution de l'usucapion donne naissance à un effet acquisitif en faveur des tiers acquéreurs de bonne foi. Ainsi, les droits de la personne inscrite au livre foncier, sans cause légitime, en tant que propriétaire d'un immeuble ou en tant que titulaire d'un autre droit réel ne peuvent plus être contestés lorsque la personne dont l'inscription est de bonne foi a possédé l'immeuble pendant cinq ans suivant le moment de l'enregistrement de la demande d'inscription, à moins que la possession ne soit viciée. Il suffit que la bonne foi existe au moment de l'enregistrement de la demande d'inscription et au moment de l'entrée en possession.

L'inscription au livre foncier résout aussi le conflit entre les tiers acquéreurs ayant un auteur commun. Par exception à la règle *prior tempore potior jure*, l'article 891 du Code civil établit que lorsque deux ou plusieurs personnes ont vocation à acquérir, en raison d'actes passés avec le même auteur, des droits s'excluant réciproquement sur le même immeuble, celui qui a inscrit son droit en premier est réputé titulaire du droit réel inscrit, quelle que soit la date du titre sur lequel s'appuie l'inscription au livre foncier.

3. *Quelle est la nature juridique des règles relatives à la procédure de publicité (règles d'ordre public de direction?) ?*

La procédure de publicité foncière est réglementée principalement par la Loi du cadastre et de la publicité foncière n° 7/1996. Les dispositions de cette loi sont d'ordre public de direction et les parties ne peuvent pas y déroger. Cette procédure est par excellence une procédure gracieuse, mais les dispositions de la loi ont un caractère spécial par rapport aux dispositions qui réglemente la procédure gracieuse dans le Code de procédure civile qui va seulement compléter les dispositions de la loi spéciale quand elle est insuffisante.

Ce sont les Offices territoriales de cadastre et publicité immobilière du lieu de l'immeuble qui sont chargés avec la procédure d'inscription de droits réels au livre foncière. Les décisions du régistrateur ont la nature juridique des actes administratifs exécutoires. Grâce au caractère d'ordre public de direction des dispositions qui règlent cette matière, au

cas où le régistrateur donne une décision sans le respect des normes applicables, l'inscription est soumise à la rectification parce que la décision ou, selon le cas, l'inscription ne sera pas valable.

4. *En matière de vente d'immeubles, votre droit suit-il le système romaniste ou le contrat suffit-il à transférer la propriété?*

Dans le système de droit roumain la règle en matière de constitution et transfert des droits réels est que l'accord de volontés des parties est suffisant pour constituer et transmettre les droits réels, même si les biens n'ont pas été livrés, dès lors que cet accord porte sur des choses individualisées ou par l'individualisation des biens, dès lors que l'accord porte sur des choses de genre. Quand-même cette règle souffre de fortes atténuations dans le cas des biens immeubles qui sont soumis à l'inscription du livre foncier.

Comme on a déjà mentionné auparavant à la question n° 2 à ce moment le système roumain se trouve dans une période de transition. La volonté du Nouveau code civil a été celle de donner aux inscriptions des droits réels dans le livre foncier un effet constitutif. C'est-à-dire que le principe de consensualisme est abandonné dans le cas des ventes d'immeubles au profit de la sécurité juridique offerte par le système de livre foncier. Au moment où ces dispositions seront applicables le transfert de la propriété pourra opérer seulement au moment de l'inscription du droit de propriété au profit de l'acheteur dans le livre foncier. La livraison du bien immeuble sera indifférente pour le transfert du droit de la propriété dans le patrimoine de l'acquéreur.

Vu que ces dispositions vont s'appliquer au moment où les travaux de cadastre seront finis et des livres foncières pour les immeubles respectifs seront ouverts pour chaque unité administrative-territoriale et à ce moment il n'y a que très peu d'endroits en Roumanie où cet objectif a été atteint, pour le moment, le principe de consensualisme reste la règle : les droits réels se transmettent dans un contrat de vente dès lors qu'il y a un accord de volontés des parties exprimée dans une forme authentique qui porte sur le bien immeuble et le prix.

5. *Est-ce que le code civil de votre pays donne une définition des tiers ? Est-ce que l'un des éléments consubstantiel au tiers est la bonne foi? Celle-ci est-elle présumée?*

Dans le système de droit civil roumain il n'y a pas une définition à titre général des tiers, mais il y a des cas où le tiers est défini par rapport à certaines dispositions légales. Par exemple, dans le cas de l'annotation des droits, faits et rapports juridiques au livre foncier, le code civil établit que par tiers s'entend toute personne ayant acquis un droit réel ou autre droit ayant un rapport avec l'immeuble inscrit au livre foncier.

Le manque d'une définition à titre général des tiers s'explique par le fait que cette notion est souple et son contenu est déterminé au cas par cas en fonction de la nature et de l'objet des actes translatifs ou constitutifs des droits réels ou des rapports juridiques qui existent entre certaines personnes et les parties contractantes. Même dans le cas de l'institution de la publicité foncière les tiers seront définis différemment en fonction de diverses situations

règlementées comme par exemple au cas du conflit entre les tiers acquéreurs ayant un auteur commun, les tiers dans la matière des actes translatifs et constitutifs des droits réels etc.

La bonne foi n'est pas élément consubstantiel du tiers. En fonction de la bonne ou la mauvaise foi du tiers les effets juridiques et les droits que les tiers peuvent invoquer vont différer.

Contrairement à la matière de droit des obligations où la bonne foi des parties se présume jusqu'à la preuve contraire, dans le cas des droit réels le tiers doit remplir certains conditions pour qu'il puisse être considérée un tiers de bonne foi : si l'immeuble est inscrit au livre foncier, le tiers est de bonne foi lorsque sa conviction qu'il est propriétaire est fondée sur un acte translatif conclu avec la personne dont le droit de propriété est inscrit au livre foncier et, à la date d'enregistrement de la demande d'inscription du droit à son bénéficiaire, le contenu de livre foncier ne fait ressortir aucun motif justifiant la rectification du livre au bénéficiaire d'une autre personne, aucune action contestant le contenu du livre foncier n'a été enregistrée et il n'a pas connu par une autre voie l'inexactitude du contenu du livre foncier. Dans les autres cas, le tiers est de bonne foi lorsque sa conviction qu'il est propriétaire est fondée sur un acte translatif dont il ignore, et n'est pas tenu, selon les circonstances, de connaître les causes d'inefficacité.

6. *Outre le droit réel de propriété, la publicité foncière est-elle créatrice de droits réels de garantie comme l'hypothèque, l'antichrèse, le gage réel immobilier, la fiducie etc. ?*

Dans le système de droit civil roumain tous les droits réels immobiliers s'inscrivent au livre foncier, c'est-à-dire le droit de propriété, le droit de superficie, le droit d'usufruit, le droit d'usage, le droit d'habitation, le droit de servitude, le droit d'administration, le droit de concession, le droit de jouissance, l'hypothèque et les privilèges immobiliers. L'inscription de ces droits suit le même régime que celui du droit de propriété. Au moment où l'inscription au livre foncier aura effet constitutif aucun de ses droits ne pourra être acquis, entre les parties et à l'égard des tiers sans l'inscription au livre foncière. Quand-même jusqu'à ce moment, l'inscription au livre foncier des droits réels assure l'opposabilité de ces à l'égard des tiers. L'effet constitutif du droit pour le tiers de bonne foi, la présomption de l'existence de droit et le conflit entre les tiers acquéreurs ayant un auteur commun (voir la réponse à la question n° 2) trouve leur corollaire à l'égard de tous les droits réels immobiliers.

En ce qui concerne l'antichrèse, le gage réel immobilier et la fiducie, il faut souligner quelques aspects particuliers. L'antichrèse, c'est-à-dire la clause par laquelle le créancier hypothécaire est autorisé à prendre possession de l'immeuble hypothéqué ou à percevoir les fruits et les revenus de celui-ci jusqu'à la mise en œuvre de l'exécution forcée est réputée non-écrite. Le gage dans le système de droit roumain ne porte que sur des biens meubles corporels ou des titres négociables émis sous une forme matérialisée. Pour la constitution de la fiducie, l'inscription au livre foncier n'a pas un effet constitutif, mais seulement un effet d'opposabilité. L'inscription des droits réels immobiliers, y compris des sûretés réelles immobilières qui font l'objet du contrat de fiducie se fait séparément pour chaque droit.

7. *Quels sont les effets du droit de propriété et des droits réels de garantie : erga omnes, res inter alios acta, aucun?*

Traditionnellement on admet que les droits réels jouent d'une opposabilité élargie par rapport aux droits de créances parce que les premiers sont opposable *erga omnes* tandis que dans le cas des droits de créances s'applique le principe *res inter alios acta*. Ce critère de distinction entre les deux différentes catégories des droits patrimoniales est dans une certaine mesure mise en cause par l'institution de la publicité foncière, parce que le système du droit civil roumain n'a pas opté pour une fonction déclarative ou informative de la publicité foncière.

L'opposabilité des droits réels à l'égard des tiers est conditionnée de l'inscription du droit réel au livre foncier. Autrement dit, sans l'accomplissement des formalités de publicité, le droit réel n'est pas consolidé parce l'une de ses caractéristiques importante, l'opposabilité *erga omnes*, ne naît pas et le titulaire du droit de propriété ne bénéficie pas d'une pleine protection juridique. Toutefois ce système de publicité objective est atténué par l'imposition de publicité subjective avec un même degré d'importance. Cela veut dire que si le tiers connaît par une autre voie qui est le vrai titulaire du droit de la propriété, il doit respecter ce droit. Au cas où la loi conditionne certains effets de sa bonne ou mauvaise foi, si le tiers connaît l'inexactitude du contenu du livre foncier il sera, en principe, considéré comme un tiers de mauvaise foi.

8. *Quel est le rôle du notaire dans la transaction?*

Le rôle du notaire dans une transaction qui porte sur un droit réel est essentiel parce que conformément à l'article 888 du Code civil roumain l'inscription au livre foncier est effectuée sur le fondement d'un *acte notarial*, de la décision de justice devenue insusceptible d'appel, du certificat de succession ou en raison d'un autre acte délivré par les autorités administratives, dans le cas où la loi le prévoit. C'est-à-dire qu'en cas de convention constitutive ou translatrice de propriété, c'est seulement sur la base d'un acte notarial que les inscriptions au livre foncier puissent être faites. De même, la renonciation aux droits réels sur les immeubles inscrits au livre foncier, soit qu'elle est fait par acte juridique unilatéral ou bilatéral, peut être faite que par une déclaration authentique notariale enregistrée au bureau du cadastre et de la publicité immobilière en vue de la radiation du droit.

De plus, l'article 1244 du Code civil roumain établit sous peine de nullité absolue, que les conventions qui transmettent ou constituent des droits réels dont l'inscription au livre foncière est obligatoire doivent être conclues par écrit sous forme authentique. Par conséquent, l'acte notarial est nécessaire non seulement pour que les inscriptions au livre foncier puissent être faites, mais aussi pour que l'acte juridique soit valable et efficace.

Le rôle du notaire a été renforcé d'une tel manière parce que l'État met à sa charge la responsabilité d'assurer l'inscription de tout acte juridique par lequel se constitue, se transmet, se modifie ou s'éteint un droit réel immobiliers et aussi d'assurer la garantie que les tiers n'acquiert pas dans le même temps des droits réels qui se trouvent en conflit.

Ainsi la loi spéciale qui concerne la procédure d'inscription au livre foncier (La loi du cadastre et de la publicité foncière n° 7/1996) qui a authentifié un écrit par lequel se transmet, se modifie, se constitue ou s'éteint un droit réel immobilier de demander, d'office, l'inscription au livre foncier. Pour réaliser cette inscription le notaire qui authentifie un acte notarial par lequel se transmet, se modifie ou se constitue un droit réel immobilier de demander un extrait de la livre foncier pour l'authentification. C'est extrait est valable 10 jours ouvrés de la date de l'enregistrement de la demande. Pendant la période de la validité de l'extrait de livre foncier pour l'authentification la personne en charge de registrer les inscriptions dans le livre foncier ne pourra pas effectuer aucun inscription autre que celui pour laquelle l'extrait a été libéré. Le manque de cet extrait au moment de l'authentification de l'acte notarial représente un motif justifiée et admise par la loi pour le rejet de l'inscription du droit réel dans le livre foncier.

9. *La publicité foncière joue-t-elle un rôle en matière judiciaire? Peut-on publier un jugement pour placer un bien hors du marché?*

Vu la force de la présomption de l'existence ou d'inexistence du droit réel au profit de celui qui est inscrit comme titulaire du droit au livre foncier, le juge demande des extraits d'information du livre foncier chaque fois quand il a un litige concernant un droit réel immobilier. Cela apparaît autant dans les litiges qui mettent en cause le droit réel du défendeur ou du requérant que dans les litiges qui découlent de la qualité de titulaire du droit réel des parties, comme l'obligation de propriétaire de réparer le préjudice causé par son bien, de payer les obligations à l'Association de propriétaires etc. Si la partie qui réclame la qualité de propriétaire a inscrit son droit de propriété à la livre foncier, le juge va considérer prouvé cet aspect, mais si une autre personne a inscrit son droit de propriété sur l'immeuble, le juge va soulever d'office l'exception du défaut de qualité processuelle active ou passive, selon le cas, aussi longtemps que la personne ne peut pas démontrer qu'elle a acquiert le droit par une modalité qui ne suppose pas l'inscription au livre foncier.

Dans les litiges qui concerne la concordance entre la réalité invoqué par le requérant et les inscriptions dans le livre foncier, comme par exemple l'action en revendication, en résolution, en nullité, le juge a l'obligation, d'office, d'annoter le litige dans le livre foncier de l'immeuble et si l'action de requérante est admise définitivement, c'est toujours le juge qui a l'obligation d'envoyer la décision à la livre foncier pour qu'elle inscrit les modifications concernant le droit réel qui fait l'objet du litige. Si le requérant suive l'anéantissement d'un acte juridique qui n'a pas été inscrit au livre foncier, même s'il y avait cette obligation, le juge ne peut pas analyser sur le fond la cause avant que l'acte juridique est inscrit, préalablement au livre foncier. Si le requérant refuse à accomplir cette formalité de publicité, le juge peut suspendre le procès.

En ce qui concerne la possibilité de publier un jugement pour placer un bien hors du marché, il n'existe pas dans le système de droit roumain parce que le juge n'a pas un tel pouvoir. Un bien peut être placé hors du marché seulement par une disposition de la loi. Le mécanisme le plus proche, mais conventionnelles, qui pourrait être envisagé serait la stipulation des parties d'une clause d'inaliénabilité du bien dans les conditions prévues par

la loi. Dans ce cas, la clause d'inaliénabilité ne produit pas des effets à l'égard des tiers sans son annotation au livre foncier.

10. *Quelle est la place du tiers au regard de la publicité foncière lorsqu'une mesure judiciaire affecte son titre de propriété? Votre droit envisage-t-il le cas du tiers de bonne foi ?*

Le régime juridique qui va s'appliquer au moment où une décision judiciaire met en cause le titre de propriété du tiers diffère de la bonne ou mauvaise foi du tiers en cause. Si le tiers acquéreur de bonne foi a plusieurs moyens de protection de son titre de propriété, le tiers acquéreur de mauvaise foi ne peut que respecter le droit du vrai titulaire.

Mais pour répondre à la question posée il faudrait, d'abord, clarifier la prémisse d'une telle situation. Dans notre système de droit au moment où le tiers acquiert un titre de propriété son droit réel immobilier sera inscrit dans le livre foncier grâce à l'action du notaire ou à celle du juge (v. question 8 et 9). Ensuite, si le titre de propriété de la personne dont le tiers a acquiert son droit de propriété est anéanti, le vrai propriétaire a la possibilité d'introduire une action en revendication contre le tiers acquéreur. Si l'action en revendication est admise par une décision de justice insusceptible de recours, le vrai propriétaire aura l'intérêt de demander ensuite la rectification du droit inscrit au profit de tiers acquéreur dans le livre foncier.

De manière générale, l'action en rectification d'une inscription au livre foncier peut être faite (1) si l'inscription ou la décision ordonnant l'inscription n'est pas valable ou l'acte justifiant l'inscription est anéanti, aux conditions de la loi, pour des causes ou des raisons antérieures ou concomitantes à sa formation ou à sa délivrance – c'est le cas d'une inscription fondée sur un acte juridique frappé de nullité absolue ou relative ou d'une inscription pas valable pour des motifs intrinsèques à celle-ci comme c'est le cas où le droit de propriété s'inscrit au livre foncier sur une autre parcelle que celle indiquée dans le titre ou d'une décision ordonnant l'inscription pas valable comme par exemple si un droit réel affecté d'une condition est inscrit par une inscription définitive et non pas par une inscription provisoire; (2) le droit inscrit a été incorrectement qualifié – c'est le cas où l'erreur découle de l'acte juridique des parties ou aussi bien de la mauvaise qualification du droit fait par le registrateur au moment de l'inscription du droit; (3) les conditions d'existence du droit inscrit ne sont plus remplies ou les effets de l'acte juridique justifiant l'inscription ont cessé – c'est le cas des droits affectés par un terme extinctif ou d'une condition résolutoire, de la résolution ; de la révocation des donations ou des legs, de la caducité des legs, de la réduction des libéralités excessive, de l'inopposabilité de l'acte juridique par l'effet de l'action paulienne ou l'action en déclaration de simulation; (4) l'inscription au livre foncier ne correspond plus, pour toute autre raison, à la situation juridique réelle de l'immeuble – c'est le cas où deux livres foncières ont été ouverts pour le même immeuble ayant des titulaire de droit de propriété différents.

La règle établit que la demande de rectification pourra être introduite envers le tiers acquéreur de bonne foi mais dans certaines conditions prévues par la loi qui découle de la

nature gratuit ou à titre onéreux de l'acte juridique à travers lequel le tiers a acquis son droit de propriété.

Ainsi, conformément à l'article 909 alinéa 2 et 3 du Code civil roumain, l'action en rectification ne peut être intentée, contre les tiers acquéreurs de bonne foi d'un droit réel par donation ou legs à titre particulier, que dans un délai de cinq ans à compter de l'enregistrement de la demande d'inscription formulée par le tiers tandis que, contre les tiers acquéreurs de bonne foi d'un droit réel acquis par un acte à titre onéreux, que dans un délai de trois ans à compter de l'enregistrement de la demande d'inscription formulée par l'auteur du tiers de bonne foi dont la rectification est sollicitée.

En relation avec les tiers acquéreurs de bonne foi d'un droit réel acquis par un acte à titre onéreux un autre aspect très important doit être signalé. L'action en rectification fondée sur les situations prévues au n° 3 et 4 ne peut pas être introduite contre le tiers de bonne foi qui a inscrit un droit réel par un acte à titre onéreux. Par conséquent il résulte que le titre de propriété du tiers de bonne foi d'un droit réel acquis par un acte à titre onéreux ne peut plus être mis en cause si l'action en rectification de son inscription au livre foncier est demandée au motif que les conditions d'existence du droit inscrit ne sont plus remplies ou les effets de l'acte juridique justifiant l'inscription ont cessé ou que l'inscription au livre foncier ne correspond plus, pour toute autre raison que celles mentionnées auparavant, à la situation juridique réelle de l'immeuble. Vu que les situations dans la pratique les plus fréquentes qui puissent déterminer l'action en rectification du droit réel inscrit au profit du tiers de bonne foi découlent de la résolution ou révocation du contrat ou de l'inopposabilité de l'acte juridique par l'effet de l'action paulienne, l'exception devient la règle parce que il y a plus des cas quand le vrai propriétaire ne pourra pas introduire l'action en rectification contre le tiers que ceux quand il pourra le faire. Par conséquent, dans ces hypothèses, comme dans le cas où les délais d'exercice de l'action en rectification se sont écoulés, la position juridique du tiers va se consolider et son droit de propriété ne pourra plus être mis en cause.

Vu les effets de cette impossibilité juridique du vrai propriétaire de demander la rectification de l'inscription du droit de propriété au livre foncier au profit du tiers, la loi consacre comme corolaire une modalité propre d'obtenir un titre de propriété : l'acquisition de bonne foi d'un droit réel immobilier inscrit au livre foncier. Conformément aux dispositions de l'article 901 alinéa 1 du Code civil roumain sous réserve des dispositions légales contraires (référence aux cas et délais de l'action en rectification), toute personne ayant acquis de bonne foi un droit réel au livre foncier, sur le fondement d'un acte juridique à titre onéreux sera réputé titulaire du droit inscrit à son bénéfice, alors même que le droit de son auteur sera radié du livre foncier, à la demande du véritable titulaire.

Une autre possibilité pour le tiers de bonne foi de paralyser l'action en rectification et l'action en revendication du vrai titulaire du droit de propriété est par le biais de l'usucapion fondée sur l'inscription au livre foncier. Si le tiers de bonne foi a possédé l'immeuble pendant cinq ans suivant le moment de l'enregistrement de sa demande d'inscription, son droit, inscrit sans cause légitime, ne peut plus être contesté. Pour l'accomplissement de la condition de cinq ans le tiers peut aussi invoquer la jonction des possessions, si le cas l'impose.

Il peut s'observer que dans ces deux cas l'acquisition du droit de propriété par le tiers de bonne foi se produit directement par l'effet de la loi sans être besoin d'une manifestation de la volonté de la part du tiers.

Bien sûr que ces mesures de protection s'appliquent seulement au cas du tiers de bonne foi. Si le tiers acquéreur connaît ou devrait connaître du contenu de livre foncier ou par une autre voie l'inefficacité du titre de propriété de son auteur ou la possibilité d'anéantissement de ce titre, l'action en rectification du vrai titulaire du droit de propriété est imprescriptible envers lui. Par exemple, si au moment de l'acquisition du droit de propriété il y avait déjà une inscription d'un droit d'hypothèque légale du vendeur, en cas de résolution du contrat pour le manque d'obligation de l'auteur du tiers de payer le prix, le tiers acheteur sera considéré de mauvaise foi et l'action en revendication et en rectification envers lui seront admises. Le tiers de mauvaise foi n'a aucune possibilité de paralyser l'action en revendication et en rectification introduites envers lui.

11. *L'acquisition des biens par un tiers peut-elle être attaquée par des actions en rescision ou en nullité, ou par l'action paulienne ?*

L'acquisition des biens par un tiers est soumise au régime juridique de l'acte ou fait juridique par l'effet duquel il a acquis son droit de propriété.

Dans les cas des contrats, le contrat conclu entre le tiers et son auteur pourra être attaqué par une action en nullité formulée par un tiers au contrat si ce dernier peut invoquer un motif de nullité absolue (par exemple manque de consentement, cause illicite, manque de forme authentique etc.) ou un motif de nullité relative si lui appartient l'intérêt protégé par la norme juridique violée (par exemple dans le cas d'une conclusion du contrat de vente en dépit d'une clause d'inaliénabilité stipulée au profit du requérant etc.). Dans ce dernier cas l'action en nullité doit être introduite dans le terme de prescription qui généralement est celui de trois ans.

La partie qui a conclu avec le tiers l'acte juridique a aussi la possibilité d'introduire tous les actions prévues par la loi pour assurer la légalité des actes juridiques conclues et les droits du créancier, comme par exemple l'action en nullité, l'action en rescision, la résolution, le dédit etc. Si celui qui a transmis le droit de propriété au tiers était mineur à l'époque de la conclusion de l'acte juridique, le ministère public a aussi la possibilité d'introduire l'action en nullité au nom du mineur. Dans certaines conditions prévues par la loi, ces actions peuvent aussi être introduites au nom du débiteur par ses créanciers par la voie oblique.

Envers ces actions par lesquelles sont anéantis les actes juridiques par les effets desquelles le tiers a acquis son droit de propriété, il n'a pas des possibilités prévues par la loi pour qu'il puisse jouir encore de son droit de propriété. Il aura seulement les droits qui découlent du mécanisme juridique incident. Par exemple, dans le cas de la nullité ou de la résolution il pourra demander le remplacement des parties dans la situation antérieure au moment de la conclusion du contrat et par cela la restitution de la prestation qu'il a fourni.

L'acte juridique par l'effet duquel le tiers a acquis son droit de propriété peut aussi faire l'objet d'une action paulienne si le créancier peut prouver un préjudice, la fraude du débiteur et le fait que le tiers connaissait que son auteur, le débiteur, se rendait insolvable ou aggravait son état d'insolvabilité par la conclusion de l'acte. Cette dernière condition est nécessaire seulement dans les cas des contrats à titre onéreux. Si toutes ces conditions sont

remplies, le juge va déclarer l'inopposabilité à l'égard du créancier qui a introduit l'action. Le tiers acquéreur peut conserver le bien s'il paye au créancier à qui profite l'admission de l'action, une somme d'argent égale au préjudice subi par ce dernier du fait de la conclusion de l'acte. Dans le cas contraire, la décision judiciaire d'admission de l'action en inopposabilité rend le bien indisponible jusqu'à la fin de l'exécution forcée de la créance qui fondait l'action et le tiers se voit exposé au risque de la vente forcée du bien. Dans ce cas-là il ne pourra que se retourner envers son auteur à travers une action en responsabilité contractuelle.

12. Le tiers de bonne foi, victime d'une fausse information donnée par le registre de publicité foncière, est-il protégé ?

Le tiers de bonne foi, victime d'une fausse information donnée par le registre de publicité foncière a d'abord la possibilité d'introduire une action en rectification dans les cas prévus par la loi, mais lorsque le préjudice causé au tiers ne peut pas être évité par l'exercice de ces actions, le tiers peut engager la responsabilité civile des personnes responsables du préjudice.

Ainsi, si le tiers est victime d'une fausse inscription au livre foncier à cause d'une erreur du registrateur ou moment où il rend sa décision ou au moment de l'inscription dans le livre foncier, le tiers peut formuler une plainte dans les conditions de la loi spéciale du cadastre et de la publicité foncière n° 7/1996, c'est-à-dire formuler la plainte dans 15 jours à partir de la communication de la décision sur l'inscription du droit réel. Cette plainte sera solutionnée par registrateur-chef. Contre cette solution, le tiers pourra aussi formuler une plainte devant le juge dans 15 jours à partir de la communication de la décision du registrateur-chef. Pour le même raison, au cas où le tiers n'est pas destinataire de la décision rendu par le registrateur, il peut introduire une action en rectification fondée sur les dispositions du code civil. Dans ce cas, il doit respecter les conditions présentées dans la réponse de la question n° 10.

Si le tiers est victime d'une erreur issue de la réalisation des documents techniques du cadastre, c'est-à-dire des erreurs qui découlent d'une non-concordance entre la réalité juridique et la réalité qui se trouve à la place ou des erreurs qui découlent d'une mauvaise identification des limites des immeubles par rapport aux actes juridiques mise à la disposition par le tiers, il a la possibilité prévue par la Loi spéciale du cadastre et de la publicité foncière n° 7/1996 de formuler une demande de rectification devant l'office territorial de cadastre et publicité immobilier du lieu de l'immeuble dans un délai de trente jours à partir du moment où les documents techniques ont été affichés en vue de l'inscription. Dans ce cas la responsabilité pour l'exactitude de ces documents techniques incombe à la personne autorisée à exécuter ces travaux de spécialité.

Si aucune de ces actions ne réussit pas à réparer le préjudice du tiers, l'article 915 du Code civil règle un cas de responsabilité civile personnelle du registrateur et de l'office territorial de cadastre et publicité immobilier au profit du tiers victime. Ainsi la personne qui a subi un préjudice par un fait commis, en raison d'une faute même non intentionnelle, lors de la conservation et l'administration du livre foncier, peut demander qui soient obligé à

payer, solidairement, l'office territorial de cadastre et publicité immobilière du lieu de l'immeuble et la personne responsable du préjudice ainsi causé, lorsque le préjudice n'a pas pu être évité, en tout ou partie, par l'exercice de actions et recours prévues par la loi. Le droit du tiers à l'action se prescrit par un délai d'une année à compter du jour où il a connu le fait préjudiciable, mais pas au-delà de trois ans à compter de la date à laquelle le fait préjudiciable a été commis. Si le tiers introduit les actions ou fait appel au recours prévues par la loi, la prescription pour écarter les effets du fait préjudiciable sera suspendue.