



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport roumain

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs nationaux :

**Flavius-Antoniou BAIAS,
Adina BUCIUMAN
Cristian CEALERA
Valentin CÎLȚEA
Mihai DAVID
Dragos ENE
Marius HAROSA
Silviu-Marian MUNTEANU
Bogdan VIȘINOIU**

1 - PREMIERE PARTIE : LA PROPRIETE DU SOL, DU SOUS-SOL ET DU SURSOL**Chapitre I. Bases légales, définition, caractéristiques**

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?

(Flavius-Antoniou Baias, Valentin Cîlțea)

Le Code civil roumain¹ (ci-après "C. civ.") définit à la fois la propriété privée et la propriété immobilière. Les deux notions seront examinées successivement, de manière succincte, à partir des dispositions légales.

1. Les droits de propriété privée.

1.1 La notion de droit de propriété privée. Le droit à la propriété privée, tel que défini par l'art. 555 al. (1) du code civil : "La propriété privée est le droit du propriétaire de posséder, d'utiliser et de disposer d'un bien de façon exclusive, absolue et perpétuelle, dans les limites fixées par la loi".

De la définition juridique du droit de propriété privée, ils découlent : (i) les prérogatives du droit de propriété privée, (ii) les caractéristiques du droit de propriété privée, (iii) mais aussi que le droit de propriété privée connaît certaines limites.

1.2. Les prérogatives du droit de propriété privée. Le contenu juridique du droit de propriété privée se compose de trois prérogatives : a) la possession (*ius possidendi*) ; b) l'utilisation (*ius utendi* et *ius fruendi*) et c) la disposition (*ius abutendi*).

¹ Selon l'article 220 para. (1) de la Loi n° 71/2011 pour la mise en œuvre de la Loi n° 287/2009 sur le Code civil (Journal officiel n° 409/10.06.2011) : "La Loi n° 287/2009 sur le Code civil, publiée au Journal officiel de la Roumanie, partie I, n° 511 du 24 juillet 2009, entre en vigueur le 1er octobre 2011". Avant son entrée en vigueur, le Code civil a été republié dans le Journal officiel n° 505/15.07.2011 conformément à l'article 218 de la Loi n° 71/2011.

La prérogative de possession (*ius possidendi*) est "l'expression juridique de l'appropriation et de la possession du bien qui constitue l'objet du droit de propriété"².

La prérogative d'usage (*ius utendi et ius fruendi*) comprend le droit d'utiliser le bien et le droit de percevoir les fruits qu'il produit³.

La prérogative de disposition (*ius abutendi*) comprend (i) la disposition matérielle et (ii) la disposition juridique. *La disposition matérielle se traduit* par la possibilité pour le titulaire du droit de propriété de disposer de la substance du bien (par *exemple*, modifier, transformer, détruire, récolter ses produits), conformément à la réglementation en vigueur⁴. Cette prérogative concerne le bien qui fait l'objet du droit de propriété et non le droit lui-même.

La disposition juridique se traduit par la possibilité pour le titulaire du droit de propriété de conclure des actes juridiques de disposition (*ex* : aliénation, démembrement, charge)⁵. Cette prérogative concerne "le droit de propriété et non le bien qui en est l'objet"⁶.

1.3. Caractère des droits de propriété privée. Les caractéristiques juridiques des droits de propriété privée sont : a) le caractère absolu ; b) le caractère exclusif ; et c) le caractère perpétuel.

Le caractère absolu du droit de propriété privée : exprime le fait qu'un tel droit "confère à son titulaire l'ensemble des prérogatives possibles pour tout le système des droits réels"⁷ (*c'est-à-dire la possession, l'usage, l'aliénation*).

Le caractère exclusif du droit de propriété privée s'exprime par le "monopole du titulaire du droit de propriété privée sur son bien"⁸ et l'exclusion des tiers de l'exercice des prérogatives du droit de propriété privée⁹.

Le caractère perpétuel du droit de propriété privée consiste dans le fait que le droit de propriété "dure aussi longtemps que le bien qui en est l'objet existe"¹⁰. Ce caractère est attesté par le fait que le droit d'intenter une action en revendication (spécifiquement pour la défense des droits de propriété privée) "est imprescriptible, à moins que la loi n'en dispose autrement" [article 563, paragraphe (2), du code civil].

1.4 Limites des droits de propriété privée. La complexité du droit de la propriété privée se reflète également dans la variété de ses limites.

En fonction de leur objet, les limites des droits de propriété privée peuvent être (i) matérielles et (ii) juridiques.

² À cet égard, voir : V. Stoica, *Droit civil. Droits réels principaux*, éd. 4, Ed. C.H. Beck, Bucarest, 2021, p. 101. Dans le même sens, voir : C. Bîrsan, *Droit civil. Droits réels principaux*, 5e éd. révisée et mise à jour, Ed. Hamangiu, Bucarest, 2023, p. 48.

³ A cet égard, voir : C. Bîrsan, *Droit civil. Droits réels principaux*, 5ème édition, révisée et mise à jour, Ed. Hamangiu, Bucarest, 2023, p. 49-50.

⁴ À cet égard, voir : V. Stoica, *Droit civil. Droits réels principaux*, éd. 4, Ed. C.H. Beck, Bucarest, 2021, p. 104.

⁵ *Ibidem*.

⁶ *Ibidem*.

⁷ *Idem*, p. 124.

⁸ *Idem*, p. 125.

⁹ *Idem*, p. 125.

¹⁰ *Idem*, p. 126.

Limites matérielles du droit de propriété privée : "délimite l'exercice du droit de propriété privée en fonction de la corporalité de l'objet du droit de propriété"¹¹ . Ces limites ne concernent que les biens corporels¹² . *De lege lata*, "le droit de propriété peut être exercé dans les limites matérielles de son objet. Il s'agit des limites corporelles du bien faisant l'objet du droit de propriété, avec les restrictions établies par la loi" [art. 556 al. 1 du Code civil].

Les limites juridiques des droits de propriété privée concernent le contenu juridique des droits de propriété privée¹³, c'est-à-dire "l'exercice des attributs des droits de propriété privée" [art. 556 para. (2) du Code civil]. Selon la manière dont elles sont établies, les limites juridiques des droits de propriété privée peuvent être : (i) des limites légales (établies par la loi) ; (ii) des limites judiciaires (établies par le tribunal) et (iii) des limites volontaires ou conventionnelles (établies par un acte juridique).

En fonction de l'intérêt protégé par l'établissement des limites du droit de propriété privée, il peut s'agir : (i) de limites dans l'intérêt public et (ii) de limites dans l'intérêt privé [art. 602 para. (1) du Code civil].

Une telle classification est intéressante car seules "les limites légales à l'intérêt privé peuvent être modifiées ou supprimées temporairement par accord des parties. Pour être opposable aux tiers, elle doit respecter les formalités de publicité prévues par la loi" [Art. 602(2) du Code civil].

2. Le bâtiments.

Selon la loi, les biens sont : "les choses, corporelles ou incorporelles, qui constituent l'objet d'un droit de propriété" (art. 535 du Code civil). Dans la littérature, les biens immeubles sont définis comme des choses "qui ne peuvent pas être déplacées, ayant un emplacement fixe et permanent"¹⁴ . Le code civil roumain définit deux catégories de biens immobiliers : (i) les biens immobiliers par nature et (ii) les biens immobiliers par destination.

Les biens immobiliers sont par nature : "les terres, les sources et les cours d'eau, les plantations enracinées dans le sol, les bâtiments et tous autres ouvrages fixés à demeure dans le sol, les plates-formes et autres installations d'exploitation des ressources sous-marines situées sur le plateau continental, ainsi que tout ce qui s'y trouve naturellement ou artificiellement incorporé à titre permanent" (art. 537 du Code civil).

Un immeuble par destination est : "par nature, un bien meuble, mais, compte tenu de sa destination, déterminée par le propriétaire, la loi le considère comme un immeuble"¹⁵ . Ainsi, *de lege lata*, "sont immeubles les matériaux qui sont temporairement détachés d'un immeuble pour être réutilisés, pourvu qu'ils soient conservés sous la même forme, ainsi que les parties intégrantes d'un immeuble qui en sont temporairement détachées, si elles sont destinées à être réintégrées. Les

¹¹ *Idem*, p. 128.

¹² *Ibidem*.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ À cet égard, voir G. Boroï, C. A. Anghelescu, *Cours de droit civil. Partie générale*, 3e édition, révisée et complétée, Ed. Hamangiu, Bucarest, 2021, p. 86.

¹⁵ À cet égard, voir G. Boroï, C. A. Anghelescu, *Cours de droit civil. Partie générale*, 3e édition, révisée et complétée, Ed. Hamangiu, Bucarest, 2021, p. 86.

matériaux apportés pour être utilisés à la place des anciens matériaux deviennent des immeubles dès qu'ils ont acquis cet usage".

2. Aux côtes de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale ? Quels en sont les traits principaux?

(Marius Harosa)

Aux côtés de la propriété immobilière telle qu'elle est définie par le Code civil roumain de 2011 et qui conserve les éléments du ancien Code civil de 1864, une copie du Code civil napoléonien, le droit roumain connaît également des formes ancestrales de propriété commune.

Les formes de propriété collective non différenciée appartiennent aux certaines communautés de paysans libres ou de personnes affranchies de la servitude au milieu du XIXe siècle (en roumain *obști de moșneni în devălmășie, obști răzeșești nedivizate, composesorate, obști de cumpărare, păduri grănicerești, păduri urbariale, comune politice, cooperative comunale*), ont été préservées, même aujourd'hui, dans une forme presque similaire à celle d'origine. Les racines de ces formes associatives remontent au vieux droit roumain (*jus valachicum*) et trouve son expression coutumière dès le Moyen Âge.

En raison des développements historiques, les formes de propriété collective conservent des similitudes très marquées dans toutes les régions historiques de la Roumanie actuelle (Moldavie, Valachie et Transylvanie), en ce sens que, dans certaines situations, le droit de propriété sur les forêts et les pâturages communs n'était pas différencié entre les propriétaires, tandis que dans d'autres cas, l'étendue des parts de propriété était établie en fonction de la richesse de chaque famille appartenant au communauté.

Ces expressions du droit de propriété se reflètent dans la propriété commune détenue par des communautés privées (autres que les villes, les communes ou les villages en tant que formes d'organisation administrative territoriale étatique), en se concentrant sur les parcours et les les fôrets, les terres de prairies et de pâturage, les prés-vergeres, les zones pâturages de haut montagne, au moyen d'un processus participatif au sein de la communauté.

Les formes de propriété collective ont disparu après la nationalisation réalisée en 1948 par le régime communiste et ont été ravivées grâce à la Loi n° 1/2000 concernant la restitution du droit de propriété sur les terres agricoles et forestières.

Les articles 26 à 28 de la Loi n° 1/2000 se contentent de consacrer uniquement l'existence de ces formes associatives communes, leur accordant une personnalité juridique seulement si elles ont existé et ont été dissoutes entre 1948 et 1952. Ces articles établissent que en cas de dissolution, l'ensemble du patrimoine indivisible passera sous la propriété publique des conseils locaux de la zone où se trouvent les terrains respectifs.

La doctrine roumaine et la jurisprudence les considèrent comme des personnes morales *sui generis*, qui ne sont pas régies par la législation spéciale des sociétés civiles, des sociétés commerciales, ou par la législation sur les associations et les fondations.

Les caractéristiques de ces formes de propriété commune sont les suivantes : (1). Les forêts, objet du droit de propriété, resteront en indivision forcée pendant toute la durée de l'existence de la personne morale; (2). Les parts des droits de propriété appartenant aux membres seront considérées comme égales, seulement si elles n'étaient pas différenciées avant leur dissolution; (3). Les membres des formes associatives en indivision ne peuvent pas céder leurs parts à des personnes extérieures à celles-ci; (4). Les fonds de terre de ces formes associatives ne peuvent pas être aliénés de quelque manière que ce soit, en totalité ou en partie.

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

(Flavius-Antoniou Baias, Valentin Cîlțea)

1. Limites conventionnelles.

Selon la manière dont elles sont établies, les limites juridiques des droits de propriété privée peuvent être : (i) des limites légales (établies par la loi) ; (ii) des limites judiciaires (établies par le tribunal) et (iii) des limites volontaires ou contractuelles (établies par un acte juridique).

De lege lata, "le propriétaire peut consentir à la limitation de son droit par des actes juridiques, s'ils ne portent pas atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs" (art. 626 du code civil).

2. Clause d'inaliénabilité.

La prorogation de la disposition du contenu juridique du droit de propriété privée peut être limitée par la stipulation d'une clause d'inaliénabilité. En ce qui concerne la clause d'inaliénabilité, le législateur distingue (i) les conditions de validité et (ii) les conditions d'opposabilité.

Les conditions de validité de la clause d'inaliénabilité résultent des dispositions de l'art. 629 al. (1) du Code civil, à savoir : "l'aliénation d'un bien peut être interdite par convention ou par testament, mais seulement pour une durée n'excédant pas 49 ans et s'il existe un intérêt sérieux et légitime. Le délai commence à courir à partir de la date d'acquisition du bien".

Ainsi, outre les conditions générales de tout acte juridique [*à savoir la capacité de contracter, le consentement des parties, un objet déterminé et licite, une cause licite et morale* - art. 1179 al. 1 du Code civil], l'insertion d'une clause d'inaliénabilité requiert également la réalisation de deux conditions particulières : (i) une durée maximale de 49 ans et (ii) un intérêt sérieux et légitime¹⁶.

Selon l'article 627 para. (5) C. civ. "la transmission des biens par voie successorale ne peut être empêchée par une stipulation d'inaliénabilité".

Les conditions d'opposabilité d'une clause d'inaliénabilité déterminent dans quelles conditions une telle clause peut être opposée aux tiers.

Ainsi, pour être opposable aux tiers, "la clause d'inaliénabilité doit être soumise aux formalités de publicité prescrites par la loi, s'il y a lieu" [art. 628 al. 2 du Code civil].

¹⁶ À cet égard, voir : V. Stoica, *op. cit.*, p. 113-115.

Les formalités d'opposabilité sont différentes selon la nature du bien qui fait l'objet de la clause d'inaliénabilité.

Dans le cas des biens meubles, "l'opposabilité aux tiers des actes juridiques constitutifs ou translatifs de droits réels" (art. 936 du Code civil) est assurée, en principe, par la possession de bonne foi, étant applicables "les règles prévues pour l'acquisition de la propriété par la possession de bonne foi" [art. 628 al. (3) du Code civil]¹⁷.

Pour les biens immobiliers, l'opposabilité aux tiers est assurée par l'inscription au registre foncier de l'interdiction conventionnelle d'aliéner ou de grever un droit inscrit au registre foncier [art. 628 par. (2) ; art. 902 par. (2) p. 8 du Code civil]¹⁸.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

(Marius Harosa)

Selon la Constitution roumaine, art. 136 alinéa (5), "La propriété privée est inviolable, dans les conditions prévues par la loi organique". En d'autres termes, le droit de propriété privée ne peut être violé par personne. Cette interdiction s'impose également à l'État avec la même force. La règle constitutionnelle comporte deux exceptions :

1. Les biens immobiliers appartenant à des propriétaires privés peuvent être expropriés pour cause d'utilité publique, dans les conditions prévues par la loi. L'article 44 alinéa (3) de la Constitution stipule : "*Nul ne peut être exproprié que pour cause d'utilité publique, établie selon la loi, avec une juste et préalable indemnisation*". De même, l'article 562 alinéa (3) du Code civil dispose que "*l'expropriation ne peut être effectuée que pour cause d'utilité publique établie selon la loi, avec une juste et préalable indemnisation, fixée d'un commun accord entre le propriétaire et l'expropriant. En cas de divergence sur le montant des indemnités, celui-ci est fixé par décision judiciaire*".

2. Le sous-sol de toute propriété immobilière peut être utilisé et exploité pour des travaux d'intérêt général. L'article 44 alinéa (5) de la Constitution stipule : "*Pour des travaux d'intérêt général, l'autorité publique peut utiliser le sous-sol de toute propriété immobilière, avec l'obligation d'indemniser le propriétaire pour les dommages causés au sol, aux plantations ou aux constructions, ainsi que pour tout autre dommage imputable à l'autorité*".

De ces textes légaux de valeur suprême dans le système législatif national roumain, il découle que la propriété privée des biens immobiliers (notamment des terrains) est protégée et garantie.

Aux dispositions de la loi nationale s'ajoutent les dispositions de l'article 1 paragraphe 1 du Protocole n° 1 additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, qui protège la propriété privée, quel que soit le bien en question.

¹⁷ *Idem*, p. 117-118.

¹⁸ *Idem*, p. 117.

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? À ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?

(Mihai David)

En règle générale, la propriété s'acquiert à titre définitif. Par exception, le droit civil roumain dispose de mécanismes qui facilitent la transmission/ conservation du droit de propriété à titre temporaire : le contrat de fiducie, la clause de réserve de propriété, la vente avec option de rachat.

Le Code civil roumain règlemente aussi *la propriété périodique*, mais dans ce cas, le droit en soi ne s'acquiert pas à titre temporaire. Seul l'exercice proprement dit du droit de propriété est fractionné par unités de temps. Les règles qui régissent la propriété périodique s'appliquent: « *chaque fois que plusieurs personnes exercent d'une manière successive et répétitive la jouissance sur un bien meuble ou immeuble, pour des périodes de temps déterminées, égales ou inégales* » (art. 687 C.civ.ro.). Par conséquent, en l'absence de prévisions contractuelles contraires, les mêmes règles vont régir aussi des hypothèses où l'usage est exercé de manière successive/ répétitive en vertu d'un usufruit ou d'un bail.

Pour l'essentiel, le droit civil roumain n'admet pas, en principe, la constitution d'un droit de propriété temporaire, à la seule exception notable du contrat de fiducie. Les mécanismes qu'il imagine/ tolère concernent seulement l'éventuel exercice temporaire des prérogatives du droit de propriété (une sorte de mode d'utilisation par unités de temps), respectivement la conservation de la propriété à titre provisoire par suite de l'ajournement de l'effet translatif, ou de l'acquisition incertaine du droit, au cas où l'effet translatif peut être anéanti de façon rétroactive par l'une des parties.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, *comminuted and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

(Mihai David)

La pratique juridique roumaine connaît une applicabilité assez restreinte de certains mécanismes comme la fiducie, lesquels sont utilisés en règle générale à titre de garantie, dans les contrats bancaires. Cette réalité est redevable aussi à la manière restrictive de réglementer la fiducie: « *peuvent avoir la qualité de fiduciaire dans ce contrat seuls les établissements bancaires, les sociétés d'investissement et de gestion, les sociétés prestataires de services d'investissement financier, les sociétés d'assurance et de réassurance légalement constituées* » (art. 776, al. 2 C.civ.ro.).

En ce qui concerne la propriété dite temporaire, celle-ci bénéficie à son tour d'un usage relativement restreint, se manifestant plutôt dans le domaine des services de tourisme.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

(Flavius-Antoniou Baias, Silviu-Marian Munteanu)

a) Les biens publics appartiennent à l'État et aux collectivités territoriales administratives

Conformément à l'article 552 du Code civil et à l'article 136, paragraphe 1, de la Constitution roumaine, la *propriété est publique ou privée*, le droit de propriété publique étant l'expression juridique de l'appropriation communautaire des biens¹⁹, et le droit de propriété privée étant l'expression juridique de l'appropriation privée des biens²⁰. Le droit de propriété privée et le droit de propriété publique sont définis comme suit dans le code civil actuel : (i) art. 555 du code civil : *la propriété privée est le droit du détenteur de posséder, d'utiliser et de disposer d'un bien de manière exclusive, absolue et perpétuelle, dans les limites établies par la loi* ; (ii) art. 858 du code civil : *la propriété publique est le droit de propriété appartenant à l'État ou à une unité administrative et territoriale sur les biens qui, par leur nature ou par déclaration de la loi, sont d'utilité ou d'intérêt public, à condition qu'ils soient acquis de l'une des manières prévues par la loi*.

Il découle donc de l'article 858 du Code civil et de l'article 136, paragraphe 2, de la Constitution roumaine, que les biens publics peuvent appartenir à l'État ou à des unités administratives-territoriales qui, à leur tour, peuvent être titulaires de droits de propriété privée. De ce point de vue, il faut noter que, dans la littérature, la notion de *propriété de domaine* est utilisée pour englober tous les biens *immobiliers ou mobiliers appartenant à l'État ou aux unités administratives territoriales, sur lesquels ces sujets de droit public exercent soit un droit de propriété publique, soit un droit de propriété privée*²¹.

Donc, les titulaires du droit de propriété publique sont l'État et les collectivités territoriales, en tant qu'entités publiques, et qu'ils peuvent avoir à la fois la qualité de titulaire du droit de propriété publique et la qualité de titulaire du droit de propriété privée, quelle que soit la nature du bien (meuble ou immeuble).

b) Objet de la propriété publique

Selon l'article 859 para. (1) C.civ. et l'art. 136 par. (3) de la Constitution roumaine, *l'objet exclusif de la propriété publique est la richesse d'intérêt public du sous-sol, de l'espace aérien, des eaux ayant un potentiel d'énergie exploitable, d'intérêt national, des plages, de la mer territoriale, des ressources naturelles de la zone économique et du plateau continental, ainsi que d'autres biens établis par la loi organique*.

En outre, selon l'art. 859 para. (2) du Code civil, les autres biens appartenant à l'État ou aux unités administratives-territoriales font partie du domaine public ou privé, selon le cas, mais seulement s'ils ont été acquis de l'une des manières prévues par la loi. Il ressort des textes juridiques susmentionnés que l'objet du droit de propriété publique est déterminé par la distinction entre le

¹⁹ *Idem*, p. 190.

²⁰ *Idem*, p. 99.

²¹ *Idem*, p. 192.

domaine public et le domaine privé de l'État et/ou des unités administratives-territoriales. En ce qui concerne cette distinction, il a été souligné, dans la littérature, que le principal critère pour déterminer si les biens appartenant à l'État et aux unités administratives territoriales appartiennent au domaine public est la finalité de leur utilisation, et il a été conclu que les biens destinés à l'usage ou à l'intérêt public appartiennent au domaine public²².

Ainsi, les biens sont considérés comme étant d'usage public s'ils "*sont disponibles pour être utilisés par tous les membres de la communauté (la nation ou la communauté locale, selon le cas) indépendamment du moment et de la durée de cette utilisation. Par exemple, les routes nationales ou locales, les bibliothèques publiques nationales ou locales peuvent être utilisées par tous les membres de la communauté, de la nation ou de la communauté juridique*"²³. Sont également considérés comme des biens d'intérêt public les *biens qui, bien que n'étant pas accessibles au public, sont utilisés pour le fonctionnement des services publics (bâtiments des ministères et autres institutions publiques, équipements et installations dans le domaine de la défense nationale, etc.*²⁴

c) Régime juridique applicable aux biens publics

En ce qui concerne le régime juridique applicable aux droits de propriété, il convient de noter que le régime juridique des droits de propriété privée est le droit commun, tandis que le régime juridique des droits de propriété publique est le droit d'exception²⁵.

Cette conclusion découle du contenu de l'article 554 para. (2) du Code civil, selon lequel, *sauf disposition légale contraire, les dispositions applicables au droit de la propriété privée s'appliquent également au droit de la propriété publique, mais seulement dans la mesure où elles sont compatibles avec ce dernier*. Ainsi, les dispositions du droit privé de la propriété s'appliqueront par analogie au droit public de la propriété lorsqu'il y a compatibilité entre le régime public de la propriété et le régime privé de la propriété. A cet égard, les dispositions de l'article 555 du code civil, qui définissent les prérogatives et les caractéristiques du droit de propriété privée, seront également applicables aux fins de déterminer le régime juridique applicable aux biens publics, mais ces prérogatives seront présentées sous une forme particulière puisque ces droits sont l'expression de l'appropriation communautaire des biens²⁶.

Outre les caractéristiques générales du droit de propriété privée (caractère absolu, exclusif et perpétuel), qui sont également applicables à la propriété privée, le droit de propriété publique présente également un certain nombre de caractéristiques spécifiques énoncées à l'article 136, paragraphe 2 de la Constitution roumaine. Selon ce texte, *les biens publics sont inaliénables et dans les conditions prévues par la loi organique, ils peuvent être donnés en administration à des régions autonomes ou à des institutions publiques ou être concédés; ils peuvent également être donnés pour être utilisés à titre gratuit à des institutions d'utilité publique*.

Ainsi, à la différence des biens qui font l'objet du droit de propriété privée, les biens sur lesquels porte un droit de propriété publique sont inaliénables, imprescriptible et insaisissables (art.

²² *Idem*, pp. 194-195.

²³ *Idem*, p. 195

²⁴ *Ibidem*.

²⁵ *Idem*, p. 100.

²⁶ *Idem*, p. 200.

861 Code civil). Par conséquent, aucun acte juridique d'aliénation ne peut être conclu sur ces droits, ni servir de base à la création de démembrements ou d'autres charges (hypothèques) sur ces biens.

En outre, l'exploitation du droit de propriété publique est limitée, car certains droits réels spécifiques à la propriété publique peuvent naître en relation avec les biens immobiliers faisant l'objet d'une propriété publique, à savoir le droit d'administration (articles 867-870 du Code civil), le droit de concession (articles 871-873 du Code civil) et le droit d'utilisation à titre gratuit (articles 874-875 du Code civil). En vertu de l'article 136, paragraphe 4, de la Constitution roumaine, les biens soumis à des droits de propriété publique peuvent être loués.

Le Code Administratif (L'Ordonnance d'urgence du gouvernement no. 57/2019) – qui prévoit qu'il se complète avec le Code civil, comme droit commun – régleme aussi le droit d'administration correspondent au droit de propriété publique (art. 298-301), le droit de concession (art. 302-331), le louage des biens propriété publique (art. 332-348) et le droit d'utilisation gratuite des biens publiques (art. 349-353).

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

(Flavius-Antoniou Baias, Silviu-Marian Munteanu)

Le droit de propriété privée (immobilière) peut être soumis à certaines modalités (par exemple la copropriété ou l'indivision), conformément aux dispositions de l'art. 555 al. 2 du Code civil : dans les conditions prévues par la loi : *dans les conditions prévues par la loi, le droit de propriété privée est soumis à des modalités et à des démembrements, le cas échéant*. Ainsi, il a été jugé par la doctrine que le droit de propriété *apparaît sous forme de modalités chaque fois que ses attributs sont exercés concurremment et conjointement ou concurremment, mais de manière différenciée, par deux ou plusieurs personnes*. Les dispositions de l'article 631 du code civil, selon lesquelles *les dispositions de ce chapitre s'appliquent chaque fois qu'en vertu d'un acte juridique ou d'un autre mode d'acquisition prévu par la loi, le droit de propriété privée a deux ou plusieurs titulaires*. À cet égard, si le droit de propriété privée (immobilière) a deux ou plusieurs titulaires qui exercent ses attributs *concurrentement et conjointement*, nous sommes en présence du concept de **copropriété**.

A titre préliminaire, il convient de noter que le régime de l'indivision n'est pas différencié selon que l'objet du droit de propriété concerne un bien immobilier ou un bien mobilier. Il est également important de noter, avant d'analyser chaque forme d'indivision, que dans tous les cas d'indivision, *les titulaires du droit ne forment pas une nouvelle entité juridique* (par exemple une société). Dans la mesure où plusieurs personnes prennent l'initiative de créer une société ou une autre entité juridique, les biens acquis par cette entité font l'objet d'un droit de propriété qui porte purement et simplement sur son patrimoine et non sur le patrimoine des personnes qui se sont regroupées pour créer l'entité. Ainsi, bien que le droit roumain ne reconnaisse pas l'existence d'une **société immobilière**, plusieurs personnes peuvent s'associer dans une société (par exemple une société à responsabilité limitée) dont l'activité vise à gérer un portefeuille immobilier et qui est contrôlée par les associés, en fonction des participations détenues dans la société. Il va de soi que les biens acquis par une telle société seront soumis à la propriété de la société.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et de plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

(Marius Harosa)

Normalement, les choses communes ou les biens communs appartiennent aux copropriétaires ou aux indivisaires, sur la base du droit de propriété ou des droits de propriété ancestraux. De même, selon la Loi n° 7/1996 sur le cadastre et la publicité immobilière, tous les biens immobiliers, terrains et bâtiments, doivent être cadastrés et inscrits dans les registres fonciers.

L'usucapion extratabulaire est principalement fondée sur le fait que le propriétaire inscrit au registre foncier est décédé (personne physique) ou dissous (personne morale). Pendant la période d'usucapion décennale, le bien immobilier a, au moins formellement, un propriétaire, car selon les règles du cadastre et de la succession du droit roumain, la propriété est transmise par le biais de la succession sans inscription au registre foncier.

Cependant, l'article 930, alinéa (1), point c) du Code civil prévoit la situation où une personne peut acquérir par usucapion extratabulaire, sur la base d'une possession utile exercée pendant 10 ans, un bien immobilier qui (1) n'est pas inscrit au registre foncier ou si (2) le propriétaire a renoncé à son droit de propriété en enregistrant dans le registre foncier une déclaration de renonciation à la propriété.

Il existe des situations où les biens immobiliers sont sans maître et ne sont pas inscrits au registre foncier, résultant d'opérations cadastrales récemment réalisées sur d'anciens registres fonciers qui n'ont pas correctement identifié la forme et la topographie des terrains. Ces différences, qui ne sont pas cadastrées, sont sans maître et peuvent être acquises par usucapion ou par la procédure spéciale d'enregistrement de la possession dans le registre foncier.

Dans une autre situation, selon le code civil, les biens immobiliers sans maître, abandonnés, pour lesquels une déclaration de renonciation à la propriété a été enregistrée dans le registre foncier, ou ceux qui font l'objet d'une succession vacante, ne reviennent pas automatiquement à l'État, mais à la commune ou à la ville dans laquelle ils sont situés. Par l'enregistrement dans le registre foncier de la déclaration de renonciation, le bien devient sans propriétaire et entre dans le patrimoine privé de la commune ou de la ville où il se trouve. La prise de possession effective ne se fait qu'à la suite d'une décision du conseil local prise à cet effet.

Ces municipalités deviennent propriétaires par effet de loi, et par l'enregistrement du droit de propriété dans le registre foncier. Cependant, l'enregistrement du droit de propriété de la commune ou de la ville dans le registre foncier, effectué sur la base de la décision du conseil local, ne pourra pas être réalisé si une autre personne a usucapé dans le délai de 10 ans et a enregistré son droit sur la base de l'usucapion. Le début de la possession pour l'usucapant est le déclencheur du délai de 10 ans.

Chapitre II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

(Mihai David)

Le transfert à titre particulier du droit de propriété immobilière implique, en droit roumain, des dérogations au droit commun tant en ce qui concerne les conditions de validité des contrats qu'en ce qui concerne leur efficacité. Cette situation reflète de façon très éloquente la double influence - de la part du droit français, respectivement du droit allemand - subie par le système juridique roumain.

La valabilité. En ce qui concerne la conclusion valable des contrats translatifs de propriété immobilière, elle suppose, par dérogation du droit commun, la condition *ad validitatem* de la forme authentique. Pour l'essentiel, la règle en ce qui concerne les contrats suppose la liberté de la forme d'extériorisation de la volonté juridique. Ainsi, l'article 1178 du Code civil roumain ne fait que réitérer le principe du consensualisme lorsqu'il établit que : « *Le contrat est conclu par le simple accord de volontés des parties si la loi n'impose pas une formalité particulière pour sa conclusion valable* ».

Dérogeant à la règle générale, l'article 1244 du Code civil roumain précise que: « *En dehors des autres cas mentionnés par la loi, doivent être conclues par écrit, en la forme authentique, sous peine de nullité absolue, les conventions qui transmettent ou constituent des droits réels dont l'inscription au livre foncier est obligatoire* ». De toute évidence, les droits réels qui font l'objet de l'inscription dans le livre foncier sont la propriété immobilière, ses démembrements et les garanties réelles immobilières, les soi-disant droits tabulaires (art. 877 du C. civ. ro.)²⁷.

Par conséquent, la conclusion valable des contrats translatifs de propriété immobilière est subordonnée, en droit civil roumain, à la forme authentique comme seul moyen d'exprimer un consentement valable.

L'efficacité. Le régime des contrats translatifs de propriété immobilière déroge au droit commun aussi en ce qui concerne la manière dont se produit leur effet caractériel. Ainsi, selon l'art. 1273, al. 1 C.civ.ro.: « *Les droits réels sont constitués et se transmettent par l'accord de volontés des parties, même si les biens n'ont pas été délivrés, dès lors que cet accord porte sur des corps certains ou par l'individualisation des biens, dès lors que l'accord porte sur des choses de genre* ».

Par dérogation à la règle du transfert *solo consensu*, en matière immobilière, l'art. 885, al. 1 C.civ.ro établit que : « *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 inscription au livre foncier, sur le fondement de l'acte ou du fait qui a justifié l'inscription* ».

Il faut souligner tout d'abord que cette prévision légale ne transforme nullement la formalisme de livre foncier en mode d'acquisition de la propriété immobilière. L'effet translatif est et reste celui

²⁷ « *Lorsque les droits réels immobiliers sont inscrits au livre foncier, ils sont dénommés droits inscrits. Ces droits s'acquièrent, se modifient et s'éteignent seulement dans le respect des règles relatives au livre foncier.* »

du contrat (vente, échange, donation, etc.). L'inscription au livre foncier ne fait que conditionner le déclenchement de l'effet translatif du contrat. En résumé, il s'agit d'un formalisme légal qui a seulement le rôle de temporiser la production des effets du contrat, dans le but de protéger les tiers.

Par conséquent, vu que le contrat préserve l'effet translatif, la force obligatoire de celui-ci, manifeste aussi avant le transfert de propriété, impose au vendeur l'obligation de ne rien faire qui empêche le déclenchement du transfert au moment – par hypothèse ultérieur à la conclusion du contrat – où l'on va procéder à l'inscription du droit au bénéfice de l'acquéreur. Dans le même ordre d'idées, celui qui figure dans le registre de publicité comme titulaire du droit de propriété immobilière, sans pour autant détenir un titre d'acquisition, n'est nullement propriétaire. Enfin, l'anéantissement de façon rétroactive de l'acte d'acquisition (vente, donation, etc.) entraîne la perte automatique du droit de propriété immobilière : le formalisme de livre foncier n'est pas préfacé par un acte translatif de propriété, distinct de l'acte obligationnel, comme il arrive dans le droit allemand.

Nous remarquons ensuite que l'article 885 du Code civil roumain s'applique pour chaque unité administrative en partie, dépendant seulement de l'achèvement des opérations cadastrales systématiques en cours de déroulement à présent au niveau de la Roumanie. Pour toutes les unités administratives où l'opération cadastrale n'est pas terminée, le formalisme de livre foncier conditionne exclusivement l'opposabilité aux tiers du transfert de propriété. Pour l'essentiel, il y a un dédoublement de la réalité juridique générée par le contrat translatif : *inter partes* le transfert opère *solo consensu*, alors que vis-à-vis des tiers celui-ci se produit seulement au moment de l'inscription au livre foncier.

Enfin, la loi institue dans certains cas des droits de préférence légale au bénéfice de certaines catégories de tiers. En matière immobilière, l'exemple notable est représenté par la Loi n° 17 du 7 mars 2014²⁸. Celle-ci impose la vente des terrains agricoles situés *extra muros* des localités dans les conditions du respect du droit de préemption reconnu à des préempteurs de rang différent, parmi lesquels les copropriétaires du terrain en cause, les propriétaires des investissements agricoles situés sur les terrain en cause, les locataires du terrain vendu, les propriétaires et/ou locataires des terrains agricoles voisins, l'État roumain. Par dérogation au droit commun en matière de préemption²⁹, le non-respect de la priorité légale instituée par la Loi 17/2014 est sanctionné de nullité absolue.

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

(Mihai David)

Le droit civil roumain ne contient aucune restriction de principe en ce qui concerne l'utilisation de la clause de réserve de propriété. De telles clauses sont en règle générale utilisées dans les contrats de vente, pour garantir la créance sur le prix, quand les parties se mettent d'accord sur l'ajournement de l'échéance de cette obligation ou lorsque le vendeur accepte un prix payable par échéances. En considération du rôle de garantie, les clauses de réserve de propriété sont assimilées par la loi

²⁸ J.Of. n° 178 du 12 mars 2014.

²⁹ La règle en matière de droit de préemption est formulée par l'article 1733, alinéa 1 du Code civil roumain: « *Par l'exercice du droit de préemption, le contrat de vente est réputé conclu entre le préempteur et le vendeur aux conditions du contrat conclu avec le tiers, contrat qui est anéanti rétroactivement(...)* ».

roumaine aux hypothèques en ce qui concerne le régime de déclenchement de l'efficacité de celles-ci vis-à-vis des tiers. (art. 2347 C.civ.ro.)³⁰.

Sans proposer une réglementation de principe des clauses de réserve de propriété en matière des contrats translatifs, le code civil roumain renvoie, par exemple, à la réserve de propriété en matière de vente: « *La clause par laquelle le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement intégral du prix est valable même si le bien a été délivré. En revanche, cette clause ne peut être opposée aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité requises par la loi, selon la nature du bien.* » (art. 1684 C.civ.ro.)³¹.

L'effet caractériel de la clause de réserve de propriété consiste dans l'ajournement de la production de l'effet translatif de propriété du contrat. Au moment où la clause cesse d'être efficace, il y a automatiquement transfert de propriété, exclusivement pour l'avenir. L'absence de tout effet rétroactif se traduit, en matière immobilière, par le fait que l'acheteur pourra solliciter seulement l'annotation au livre foncier de son droit (art. 902, al. 2, po. 9 C.civ.ro.), nullement l'inscription provisoire - utilisée pour des droits réels immobiliers acquis sous condition (art. 882, al. 1 C.civ.ro.).

Certes, la clause de réserve de propriété ne suspend pas la force obligatoire du contrat. Par conséquent, le vendeur sera tenu à ne pas en disposer au bénéfice des tiers pendant que la clause est en vigueur. Au-delà de l'obligation du vendeur, par l'inscription au registre de publicité de la vente avec clause de réserve de propriété, on assure la priorité du transfert de propriété qui devrait opérer au bénéfice du contractant face à tout transfert ou démembrement de propriété, réalisés par des actes juridiques conclus ultérieurement à celui qui contient la clause de réserve de propriété. Pour l'essentiel, la loi ajoute la priorité à l'opposabilité du contrat, pour assurer la protection de l'acquéreur initial face à d'éventuelles ventes subséquentes, intervenues pendant que la clause de réserve de propriété opère encore.

La protection du contractant dont l'acquisition est retardée par la clause de réserve de la propriété est assurée aussi par la norme supplétive (art. 627, al. 4 C.civ.ro.)³² qui sous-entend la clause d'inaliénabilité dans tous les contrats qui devraient générer le transfert de propriété à un moment ultérieur par rapport à la date à laquelle ils ont été conclus. La protection est particulièrement efficace du fait que, de façon tout à fait exceptionnelle, l'éventuelle violation de la clause d'inaliénabilité (norme contractuelle) est sanctionnée par l'annulabilité de l'acte de vente (art. 629, al. 2 du C.civ.ro.). En même temps, les biens visés par des clauses d'inaliénabilité sont à la fois insaisissables et ne sauraient faire l'objet de l'exécution forcée (déclenchée, dans l'hypothèse présente, par les créanciers de celui qui a vendu le bien avec réserve de propriété).

³⁰« (1) *Les contrats qui ont pour effet la conservation (...) d'un droit sur un bien afin de garantir l'exécution d'une obligation (...) ne sont opposables aux tiers qui ont acquis des droits sur ce bien que s'ils sont inscrits aux registres de publicité, conformément aux règles relatives aux hypothèques.*

(2) *Sont ainsi assimilés aux hypothèques : les clauses de réserve de propriété (...)* ».

³¹ À remarquer que: « *Lorsque, dans la vente pour un prix payable par échéances, l'obligation de payer est garantie par la réserve du droit de propriété (...) le risque du bien est transféré à l'acheteur dès la délivrance du bien.* » (art. 1755 C.civ.ro.)

³² « *La clause d'inaliénabilité est sous-entendue dans les conventions qui font naître l'obligation de transmettre à l'avenir la propriété à une personne déterminée ou déterminable.* »

Enfin, l'inscription de la vente avec clause de réserve de la propriété aux registres de publicité - mobilière ou immobilière - empêche les tiers tenus à s'informer en les consultant d'invoquer l'éventuelle acquisition de bonne foi des droits réels sur les biens visés.

Une exception notable au régime d'efficacité des clauses de réserve de la propriété est instituée par la Loi n° 85 du 25 juin 2014 *concernant les procédures de prévention de l'insolvabilité et d'insolvabilité*³³. Ainsi, conformément à l'article 123, al. 6 de la loi : « Si le vendeur d'un bien a gardé le titre de propriété jusqu'au paiement intégral du prix de vente, la vente sera considérée exécutée par le vendeur (...), la réserve étant opposable à l'administrateur judiciaire/ liquidateur judiciaire si les formalités de publicité prévues par la loi ont été accomplies. Le bien dont le vendeur a gardé le titre de propriété revient au débiteur, alors que le vendeur bénéficie d'une clause de préférence, selon l'article 2347 du Code civil³⁴» Pour l'essentiel, la prévision légale annule l'efficacité de la clause de réserve de la propriété et la remplace par un simple droit de préférence au recouvrement de la créance du vendeur, en cas de vente forcée du bien en question.

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

(Mihai David)

En règle générale, le transfert du droit de propriété n'est pas la condition unique et suffisante pour le transfert des risques du bien. Selon l'article 1274 du Code civil roumain : « *en l'absence de stipulation contraire, tant que le bien n'a pas été délivré, le risque du contrat pèse sur le débiteur de l'obligation de délivrance, même si la propriété a été transférée à l'acquéreur (...)* ». Par conséquent, pour opérer le transfert des risques vers l'acquéreur il est nécessaire que le transfert de propriété soit accompagné de la remise du bien, qui passe dans la maîtrise de celui-ci. Il faut souligner que, bien que l'obligation de délivrance est exécutée par la mise du bien à la disposition de l'acquéreur, pour opérer le transfert des risques il est nécessaire que le bien passe effectivement dans la maîtrise de celui-ci. C'est justement parce que la simple délivrance n'est pas suffisante pour opérer le transfert des risques que le vendeur a la possibilité de mettre l'acquéreur en demeure : « *le créancier de cette obligation de délivrance mis en demeure supporte le risque de perte fortuite du bien (...)* » (art. 1274, al. 2 C.civ.ro.).

La norme légale qui régleme les conditions de transfert des risques du bien n'a pas un caractère impératif, les parties se voyant reconnaître le droit de déroger à ses prévisions, par la stipulation d'une clause contraire. Par exemple, les parties peuvent établir que les risques sont transférés à l'acquéreur en même temps que la propriété, dès la conclusion du contrat, même si la délivrance/ prise de la maîtrise du bien va se produire à un moment à venir.

³³ J.Of. n° 466/ 25.06.2014.

³⁴ Texte de loi concernant les opérations juridiques assimilées à l'hypothèque, cité ci-dessus.

La conséquence de la perte fortuite du bien dans les contrats qui opèrent le transfert de propriété au moment de leur formation. Si l'objet du contrat est le transfert de propriété sur un bien individualisé, la disparition fortuite de celui-ci avant la délivrance/ prise de la maîtrise entraîne l'extinction de l'obligation de délivrance et la caducité du contrat. Le vendeur supporte le risque du bien et le risque contractuel, parce qu'il ne peut plus obtenir la contre-prestation. Si le contrat a pour objet le transfert de propriété sur un chose de genre, la disparition fortuite de celui-ci avant la délivrance entraîne seulement le risque d'une augmentation de l'onérosité de l'obligation du vendeur, qui sera tenu à procurer et à délivrer un autre bien ayant des caractéristiques similaires. Évidemment, le contrat reste toujours en vigueur.

La conséquence de la perte fortuite du bien dans les contrats qui opèrent le transfert de propriété à un moment ultérieur à leur formation. Les conséquences sont, en principe, similaires à celle qu'on vient d'exposer pour l'hypothèse antérieure : que le transfert de propriété soit simultané ou ultérieur à la conclusion du contrat, les risques restent au vendeur tant que la délivrance/ prise de la maîtrise n'a pas eu lieu. Certes, il existe aussi des contrats qui bénéficient d'un régime particulier. Dans le cas de l'entreprise, par exemple, les risques du bien restent à l'entrepreneur jusqu'au moment de la réception, et ce même si la délivrance a eu lieu à un moment antérieur.

Le régime du transfert des risques n'est pas influencé par le fait que le contrat translatif est précédé d'un avant-contrat (par exemple une promesse de vente, un pacte d'option d'achat). Si le bien périt après la conclusion de l'avant-contrat on applique toujours le régime de droit commun en matière de risques, du simple fait qu'il s'agit d'un contrat non-translatif de propriété³⁵. Seulement de façon exceptionnelle, le transfert des risques opère en raison d'un contrat non-translatif de propriété (voir le cas du contrat de *leasing* financier).

4. Dans quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

(Mihai David)

En matière mobilière, le transfert du droit de propriété est opposable de plein droit aux tiers déjà à partir du moment où il se produit. En règle générale, l'opposabilité aux tiers de la propriété mobilière ne dépend pas de l'accomplissement de certains formalismes et il n'existe pas de système général de publicité du transfert de la propriété mobilière.

L'opposabilité du droit de propriété immobilière dépend de l'accomplissement du formalisme de publicité immobilière (l'inscription du droit au livre foncier au bénéfice de l'acquéreur). Il faut souligner que la connaissance directe par le tiers du fait qu'on a conclu l'acte translatif de propriété n'entraîne pas l'opposabilité du transfert vis-à-vis de celui-ci : la seule en mesure de déclencher l'opposabilité est la possibilité de connaissance assurée par l'inscription au registre de publicité.

³⁵« La perte du bien est au risque du propriétaire, si ledit risque n'a pas été assumé par une autre personne ou que la loi n'en dispose autrement. » (art. 558 C.civ.ro.).

La bonne foi – erreur est particulièrement relevante en matière mobilière par suite du fait que le transfert de la propriété sur les biens meubles est automatiquement opposable, même s'il reste méconnu des tiers. Par conséquent, les tiers seront en mesure d'invoquer la bonne foi dans la situation où ils ont méconnu légitimement le droit du vrai propriétaire et ont conclu un contrat avec une personne n'ayant pas la qualité de propriétaire. Le droit civil roumain continue d'appliquer le mode d'acquisition dénommé par le célèbre adage *En fait de meubles, la possession en vaut titre*.

En matière immobilière, la bonne foi – erreur devrait être, en principe, hors de discussion: soit le transfert de propriété n'a pas été publié au livre foncier, ce qui a pour conséquence qu'il est inopposable aux tiers - lesquels n'ont donc pas besoin d'invoquer la bonne foi, soit le transfert a été publié au registre de publicité, ce qui a pour conséquence que les tiers ne peuvent plus invoquer la méconnaissance légitime de celui-ci - c'est-à-dire leur bonne foi. Par exception, la bonne foi – erreur redeviendra relevante lorsque le tiers qui l'invoque a été induit en erreur justement par le contenu du livre foncier (où avait été inscrit de façon erronée le droit au bénéfice d'une personne n'ayant pas la qualité de propriétaire). Cela arrive d'habitude lorsque l'acte d'acquisition justifiant l'inscription du droit du vendeur est anéanti à effet rétroactif.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sousacquéreur serait-il également protégé ?

(Mihai David)

Le droit civil roumain connaît, en matière immobilière, un mode exceptionnel d'acquisition du droit de propriété, qui opère au bénéfice du sous-acquéreur de bonne foi, ayant conclu le contrat avec une personne n'ayant pas la qualité de propriétaire. Désigné par le syntagme *principe de la publicité matérielle*, celui-ci se justifie par l'apparence inexacte générée par le système du livre foncier.

Pour l'essentiel, le principe de la publicité matérielle va opérer au bénéfice du tiers qui a conclu un contrat avec une personne n'ayant pas la qualité de propriétaire justement parce qu'il a été induit en erreur par le système de publicité, où son auteur était inscrit, de façon erronée, comme propriétaire, bien que son titre de propriété fût inexistant, nul ou inefficace pour d'autres raisons. C'est ce qui explique la remarque que la publicité matérielle protège « le sous-acquéreur » : le tiers de bonne foi n'est pas acquéreur direct par l'acte en raison duquel on a inscrit de façon erronée le droit au bénéfice de son auteur.

Pour que le tiers puisse invoquer ce mode d'acquisition de la propriété quatre conditions doivent être remplies : [a] que le tiers ait conclu un acte translatif de propriété avec une personne n'ayant pas la qualité de propriétaire, qui avait été mentionné de façon erronée comme propriétaire dans le livre foncier; [b] que l'acte translatif ait été conclu par le tiers à titre onéreux; [c] que le tiers ait fait inscrire le droit de propriété à son bénéfice au livre foncier; [d] que le tiers ait gardé sa bonne foi jusqu'au moment où le droit a été publié à son bénéfice.

Selon l'article 901, al. 2 C.civ.ro. : « *Le tiers acquéreur n'est réputé de bonne foi que si les conditions suivantes sont remplies à la date d'enregistrement de la demande d'inscription du droit à son bénéfice: a) aucune action contestant le contenu du livre foncier n'a été enregistrée; b) le contenu du livre foncier ne fait ressortir aucun motif justifiant la rectification du livre au bénéfice d'une autre personne; et c) le tiers n'a pas connu par une autre voie l'inexactitude du contenu du livre foncier* ».

En fonction de la cause concrète pour laquelle l'acte d'acquisition de l'auteur est inefficace, le principe de la publicité matérielle va opérer dans l'immédiat au bénéfice du sous-acquéreur qui demande la publication du droit à son bénéfice ou sera suspendu pour une période de trois ans, calculée depuis le moment où on a opéré l'inscription qui a induit en erreur le sous-acquéreur.

Si le tiers de bonne foi a conclu avec le non-proprétaire un contrat de donation, le premier ne sera pas en mesure d'invoquer le principe de la publicité matérielle. Cependant, dans la mesure où le tiers a obtenu la publication du droit à son bénéfice et l'inscription n'a pas été contestée par le vrai propriétaire pendant cinq ans depuis la date à laquelle le tiers a demandé la publication, celui-ci restera propriétaire, sans que son droit puisse encore être attaqué.

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers)?

(Mihai David)

Le transfert de propriété immobilière est réalisé le plus souvent par l'intermédiaire des contrats de vente. Certes, dans ce but on utilise aussi d'autres contrats, soit nommés tels l'échange ou l'entreprise, soit innommés.

Le déroulement par étapes de la procédure contractuelle est assez fréquente. Ainsi, on conclut tout d'abord un avant-contrat, lequel est suivi du contrat définitif, lequel accomplit le transfert proprement dit de propriété.

Compte tenu du fait que la loi impose *ad validitatem* la conclusion en forme authentique des contrats translatifs de propriété immobilière, ceux-ci sont rédigés par les notaires publics.

La durée usuelle de préparation par le notaire public d'un contrat ordinaire de vente immobilière est de quelques journées, si celui-ci ne comporte pas des difficultés d'une complexité particulière. En vue de la préparation de l'opération ultérieure de publication du droit, le notaire public demande un extrait du livre foncier, lequel lui parvient en deux/ trois jours ouvrables. Cette copie est valable pendant dix jours ouvrables depuis la date où elle a été demandée, intervalle pendant lequel aucune autre inscription ne peut être opérée au livre foncier en question. Dans un délai de 24 heures depuis que les parties ont signé l'acte authentique, le notaire public envoie un exemplaire - en format électronique - au bureau du livre foncier pour l'accomplissement de l'opération d'inscription du droit de propriété immobilière. La demande d'inscription envoyée par le notaire est satisfaite dans un délai de 7 jours ouvrables depuis la date de son enregistrement.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

(Mihai David)

Cette hypothèse est valable dans le cas des immeubles comportant plusieurs appartements individuels, à propriétaires différents. « *Lorsqu'il existe, dans un bâtiment ou dans un ensemble résidentiel, des espaces à destination de logements ou autre, dont les propriétaires sont différents, les parties du bâtiment qui, étant destinées à l'exploitation de ces espaces, ne peuvent être utilisées qu'en commun, font l'objet d'un droit de copropriété forcée* » (art. 648, al. 1 C.civ.ro.).

En ce qui concerne le transfert valable du droit de propriété sur le bien principal (l'appartement/ l'unité de location), on y applique les règles de droit commun en matière de transferts immobiliers : le contrat doit être conclu en forme authentique. De même, l'opposabilité sera assurée par la publication du droit, qui s'opère dans le livre foncier collectif (de l'immeuble), respectivement dans le livre foncier individuel (de l'appartement en question).

En ce qui concerne les parties communes/ indivises, celles-ci jouissent du régime de biens accessoires, en co-propriété, ce qui a pour conséquence que : « *chaque copropriétaire peut disposer de sa quote-part sur le bien commun uniquement à l'occasion de l'exercice du droit de disposition sur le bien principal.* » (art. 647, al. 2 C.civ.ro.).

Vu que les parties communes sont destinées à l'usage de tous les appartements individuels, la copropriété dans leur cas est forcée; aucun des copropriétaires ne peut solliciter la sortie, par voie de partage, de l'indivision : « *Toutefois, le partage peut être demandé pour les parties communes des bâtiments à plusieurs étages ou appartements, lorsque ces parties ne sont plus destinées à la jouissance commune* » (art. 671, al. 2 C.civ.ro.).

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

(Mihai David)

Le droit civil roumain n'inclut pas de règles particulières pour le transfert de propriété sur un immeuble (terrain) acquis en vue de la construction ou sur un immeuble (bâtiment) en voie de construction.

Certes, lorsqu'on acquiert un bâtiment en voie de construction, on va céder aussi par le même contrat la jouissance de l'autorisation de construction, pour permettre à l'acquéreur de continuer de façon légale la construction du bâtiment. Selon l'article 898 C.civ.ro. : « *l'inscription provisoire au livre foncier peut être demandée (...) lorsque le droit réel acquis (...) grève ou affecte une construction future* ».

Si le droit de propriété sur le terrain n'est pas transféré en même temps que le droit sur le bâtiment en voie de construction, sera constitué implicitement un droit de superficie au bénéfice de l'acquéreur : « *La superficie peut également être inscrite (au livre foncier, n.n.) en raison d'un acte*

juridique par lequel le propriétaire de l'intégralité du fonds a transmis uniquement le terrain ou le terrain et la construction à deux personnes, alors même que la constitution de la superficie n'est pas expressément stipulée.»(art. 693, al. 3 C.civ.ro.).

Le droit de superficie sera inscrit en tant que charge au livre foncier du terrain et en tant que bénéficiaire au livre foncier distinct, qui sera ouvert pour publier le droit de propriété sur le bâtiment.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

(Flavius-Antoniou Baias, Silviu-Marian Munteanu)

Selon le code civil actuel, le droit de propriété privée n'est pas prescriptible sous l'aspect extinctif³⁶, mais il est prescriptible sous l'aspect acquisitif (par usucapion). Ainsi, l'usucapion est un mode d'acquisition du droit de propriété privée (immobilière) qui suppose³⁷ un fait juridique au sens strict (c'est-à-dire la possession d'un bien par une personne dans les conditions et le délai prévus par la loi) et un acte juridique unilatéral (c'est-à-dire l'*exercice positif du droit d'action en usucapion*)³⁸.

La législation roumaine établit une distinction entre l'usucapion mobilière³⁹ et l'usucapion immobilière⁴⁰. Selon le code civil en vigueur, la prescription acquisitive immobilière (usucapion immobilière) peut être tabulaire ou extra-tabulaire.

En ce qui concerne le champ d'application de l'usucapion, l'article 929 du code civil prévoit que les *biens qui ont été déclarés inaliénables par la loi avant ou après l'entrée en possession ne peuvent être acquis par usucapion*. Par conséquent, la propriété publique et les droits réels qui y correspondent ne peuvent être acquis par usucapion. Par contre, le droit de propriété privée peut être acquis par usucapion même lorsque le détenteur est l'État ou une collectivité locale, conclusion fondée sur les dispositions de l'article 44, paragraphe 2, première phrase, de la Constitution, qui dispose que *la propriété privée est garantie et protégée de manière égale par la loi, quel qu'en soit le détenteur*⁴¹.

Comme nous l'expliquerons plus loin, l'existence d'une possession utile est une condition essentielle au fonctionnement de l'usucapion. Ainsi, selon l'art. 922 al. 1 du Code civil, *sauf dans les cas prévus par la loi, seule la possession utile peut produire des effets juridiques*. A cet égard, l'art. 922 al. 2 du Code civil précise que *la possession discontinuée, troublée ou clandestine n'est pas utile*. Ainsi, pour acquérir des droits de propriété privée par usucapion, la possession doit être (i) continue, (ii) non troublée et (iii) publique.

Usucapion dans la conception du code civil roumain

³⁶ E. Chelaru en F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), Code civil : commentaire des articles, 3e édition, Ed. C.H. Beck, Bucarest, 2021, p. 741.

³⁷ V. Stoica, *op. cit.*, p. 363.

³⁸ I.O. Călinescu en F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 1116.

³⁹ Art. 939 du Code civil prévoit: "Celui qui possède le bien d'autrui pendant 10 ans, dans des conditions autres que celles prévues dans la présente section (l'acquisition du bien meuble par le possesseur de bonne-foi – note du rapporteur), peut acquérir le droit de propriété, fondé sur l'usucapion ».

⁴⁰ Art. 930-934 du Code civil

⁴¹ V. Stoica, *op. cit.*, p. 365.

En ce qui concerne l'**usucapion tabulaire**, selon les dispositions de l'article 931 du Code civil

:

(1) Les droits d'une personne inscrite au registre foncier comme propriétaire d'un immeuble ou titulaire d'un autre droit réel sans motif légitime ne peuvent plus être contestés lorsque la personne inscrite de bonne foi a possédé l'immeuble pendant 5 ans après l'enregistrement de la demande d'inscription, si sa possession n'a pas été viciée.

(2) Il suffit que la bonne foi existe au moment de l'enregistrement de la demande et au moment de la prise de possession.

L'analyse des textes juridiques susmentionnés montre que les droits réels inscrits au registre foncier sans cause légitime peuvent faire l'objet d'une usucapion tabulaire. L'absence de cause légitime peut être le cas lorsque le titre du droit inscrit au registre foncier est frappé de nullité absolue ou relative, mais aussi lorsque l'inscription a été faite en l'absence de tout acte ou fait juridique la justifiant⁴² ou sur la base d'un acte émanant d'un *non-dominus*⁴³.

Les conditions d'application de l'usucapion tabulaire sont les suivantes : absence de motif légitime concernant l'inscription du droit au registre foncier ; la possession doit être utile et de bonne foi ; la durée de possession doit être de cinq ans

Usucapion extra-tabulaire

En ce qui concerne l'usucapion extra-tabulaire, l'article 930 du code civil prévoit que :

(1) Le droit de propriété d'un bien immobilier et de ses accessoires peut être inscrit au registre foncier, en vertu de l'usucapion, au profit de la personne qui l'a possédé pendant 10 ans, si :

a) le propriétaire inscrit au registre foncier est décédé ou, le cas échéant, a cessé d'exister ;

b) la déclaration de renonciation à la propriété a été inscrite au registre foncier ;

c) la propriété n'a été inscrite dans aucun registre foncier.

(2) Dans tous les cas, la personne qui invoque l'usucapion ne peut acquérir le droit que s'il a inscrit sa demande d'enregistrement au registre foncier avant qu'un tiers n'ait inscrit sa propre demande d'enregistrement du droit en sa faveur, sur la base d'un motif légitime, pendant ou même après l'expiration de la période d'usufruit.

L'usucapion extra-tabulaire requiert cinq conditions : (i) le propriétaire inscrit au registre foncier est décédé ou a cessé d'exister ou a renoncé à son droit et la déclaration de renonciation a été inscrite au registre foncier ; la condition est également remplie si le bien objet de l'usucapion n'est inscrit dans aucun registre foncier ; (ii) aucune autre personne n'a inscrit le droit de propriété à son profit, sur la base d'une cause légitime, pendant ou même après l'expiration de la durée de l'usucapion ; (iii) la possession est utile ; (iv) la possession dure dix ans ; (v) la personne qui invoque

⁴² I.O. Călinescu en F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 1124.

⁴³ *Ibidem.*

l'usucapion demande l'inscription de son droit de propriété dans le registre foncier et cette demande est admise.

Le Code de procédure civile prévoit, dans les art. 1050-1053, une procédure spéciale pour constater l'usucapion immobilière et pour l'inscription du droit acquis par la prescription acquisitive dans le livre foncier, le jugement du tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble n'étant soumis qu'à la voie d'attaque d'appel.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

(Cristian Cealera)

Conformément aux dispositions de l'article 885 du Code civil, l'inscription au registre foncier a un effet constitutif, l'acquisition de la propriété d'un bien n'ayant lieu qu'à partir du moment où il est inscrit au registre foncier.

Comme nous le verrons plus loin, cet enregistrement joue également un rôle fondamental en ce qui concerne l'acquisition de la propriété par usucapion (i.e., l'acquisition par prescription).

Au préalable, nous souhaitons mentionner que l'effet constitutif de l'inscription au registre foncier est actuellement suspendu dans les conditions et limites prévues à l'article 56 de la loi no. 71/2011 pour l'application du Code civil : "*(1) Les dispositions du Code civil concernant l'acquisition de droits immobiliers par l'effet de leur inscription au registre foncier ne s'appliquent qu'après l'achèvement des travaux de cadastre pour chaque unité administrative-territoriale et l'ouverture, sur demande ou d'office, des registres fonciers pour les propriétés respectives, conformément aux dispositions de la loi sur le cadastre et la publication immobilière n° 7/1996, republiée, avec les modifications et les ajouts ultérieurs. (2) À la date visée à l'alinéa (1), l'inscription au registre foncier du droit de propriété et des autres droits réels, sur la base des actes par lesquels ils ont été valablement transférés, constitués ou modifiés, n'est effectuée qu'à des fins d'opposabilité aux tiers.*"

En outre, conformément à l'article 82 (2) de la Loi n° 71/2011 pour l'application du Code civil, "*Dans le cas de possessions commencées après l'entrée en vigueur du Code civil, si des registres fonciers ont été ouverts, jusqu'à ce que les conditions prévues à l'art. 56 para. (1), l'usucapion extratabulaire prévue à l'art. 930 du Code civil prend effet à partir de la date d'introduction de l'action demandant de déclarer que les conditions légales de ce mode d'acquisition sont remplies, si l'action a été admise, ou à partir de la date d'invocation de l'exception d'usucapion, si cette exception a été admise.*"

Par conséquent, conformément à l'article 82, paragraphe 2, de la loi n° 71/2011, jusqu'à l'achèvement des travaux cadastraux au niveau de l'unité administrative-territoriale dans laquelle se trouve le bien, dans le cas d'une usucapion extratabulaire, l'effet constitutif a lieu à partir du moment du dépôt de la demande d'assignation sollicitant la détermination de la réalisation des conditions prévues par ce mode d'acquisition, ou de la date de l'invocation de l'exception d'usucapion.

Toutefois, si l'on revient au système régi par l'actuel Code civil en matière de registre foncier, système fondé sur l'effet constitutif de l'inscription, les observations suivantes s'imposent.

Ainsi, selon les règles actuelles, il existe deux types d'usucapion de biens immobiliers : (i) l'usucapion extratabulaire et (ii) l'usucapion tabulaire.

L'usucapion extratabulaire nécessite les prémisses suivantes :

- une personne qui n'est pas inscrite au registre foncier en tant que propriétaire du bien immobilier a possédé le bien pendant 10 ans,

- nous nous trouvons dans l'une des situations suivantes :

a) le propriétaire inscrit au registre foncier est décédé ou, le cas échéant, a cessé d'exister ;

b) la déclaration de renonciation à la propriété a été inscrite au registre foncier ;

c) la propriété n'a été inscrite dans aucun registre foncier.

et que cette personne demande l'inscription au registre foncier, sur la base de l'usucapion, de la propriété d'un bien immobilier.

En outre, il convient de noter que l'usucapant ne peut acquérir le droit que s'il a inscrit sa demande d'enregistrement au registre foncier tant qu'un tiers n'ait inscrit sa propre demande d'enregistrement du droit en sa faveur, sur la base d'une cause légitime, pendant ou même après la fin de la durée de l'usucapion.

En cas **d'usucapion tabulaire**, celle-ci s'opère en faveur de la personne inscrite au registre foncier, sans motif légitime, qui était de bonne foi au moment de l'inscription de la demande et au moment de l'entrée en possession et qui a été en possession du bien pendant 5 ans après l'inscription de la demande, si sa possession n'a pas été viciée. Si ces conditions sont remplies, les droits ainsi enregistrés ne peuvent plus être contestés.

Ainsi, comme on peut le constater, l'inscription au registre foncier est un élément dont dépend le fonctionnement du mécanisme de l'usucapion tant dans le cas de l'usucapion extratabulaire - où l'usucapant doit formuler une demande d'inscription du droit au registre foncier pour que le mécanisme fonctionne - que dans le cas de l'usucapion tabulaire - qui repose sur la prémisse qu'une inscription a eu lieu, sans motif légitime, au registre foncier, inscription qui ne peut être contestée une fois que l'usucapion tabulaire a fonctionné.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par nonusage ?

(Flavius-Antoniou Baias, Silviu-Marian Munteanu)

La règle générale en la matière est que le droit de propriété ne s'éteint pas par le non-usage, ce qui est une conséquence du caractère *perpétuel* du droit de propriété⁴⁴.

Ainsi, art. 562 du Code civil (L'extinction du droit de propriété) dispose : « (1) Le droit de propriété privée s'éteint en raison de la disparition du bien, mais ne s'éteint pas en raison du non-usage. Ledit droit peut toutefois être acquis par une autre personne, en raison de l'usucapion ou d'une autre façon, dans les cas et les conditions expressément prévus par la loi. (2) *Le propriétaire peut abandonner son bien meuble ou peut renoncer, par déclaration authentique, au droit de propriété sur le bien immeuble inscrit au livre foncier. Le droit s'éteint au moment de l'abandon du bien meuble et s'agissant d'un bien immeuble, par mention de la déclaration de renonciation portée au livre foncier, conformément à la loi.* »

En ce qui concerne la signification de la notion de non-usage, la doctrine a considéré qu'elle implique l'absence de toute manifestation extérieure du droit réel, de tout acte de nature matérielle ou intellectuelle exprimant la propriété du bien⁴⁵. En même temps, il faut noter que le non-usage diffère de l'abandon du bien ou de la renonciation au droit de propriété privée⁴⁶.

Toutefois, en cas de passivité du propriétaire, la propriété peut être acquise par une autre personne par le biais de l'usucapion, dans les conditions énoncées dans la section ci-dessus. Ainsi, l'usucapion fonctionne comme une sanction à l'encontre du propriétaire qui néglige son bien pendant une longue période⁴⁷. Bien que la protection du droit à la propriété privée soit inscrite à la fois dans la Constitution et dans la Convention européenne des droits de l'homme, la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme a estimé que la réglementation de la prescription acquisitive en matière de droit de propriété ne constitue pas une violation de l'article 1 du Protocole 1 de la Convention européenne des droits de l'homme⁴⁸. En outre, il a été noté dans la littérature que les dispositions constitutionnelles et européennes ont pour effet de *protéger juridiquement le droit de propriété contre l'ingérence des autorités publiques, c'est-à-dire dans les relations verticales. Ces dispositions n'empêchent cependant pas le législateur national d'adopter des réglementations reconnaissant certains actes juridiques au sens large comme ayant pour effet d'éteindre ou d'acquérir la propriété dans les relations horizontales, même sans le consentement du propriétaire*⁴⁹.

⁴⁴ A cet égard, voir E. Chelaru dans F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 755.

L'auteur note également que *si la perpétuité du droit de propriété suggère une durée illimitée, elle reste relative, se référant à la possibilité d'extinction du droit de propriété par l'usucapion ou l'extinction du bien.*

⁴⁵ I. Sferdian, *Considérations relatives à la non-utilisation du démembrement du droit de propriété dans le Code civil*, Law Magazine 3, 2014.

⁴⁶ *Ibidem.*

⁴⁷ V. Stoica, *op. cit.*, p. 364 ; I. O. Călinescu en F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 1116.

⁴⁸ J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c. Royaume-Uni [GC] - 44302/02.

⁴⁹ V. Stoica, *op. cit.*, p. 364.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

(Cristian Cealera)

L'expropriation pour cause d'utilité publique est le principal mode de perte de la propriété immobilière, par son acquisition par l'État roumain.

En ce qui concerne la nationalisation, il convient de noter que, conformément à l'article 44 (4) de la Constitution roumaine, la nationalisation ou toute autre mesure de transfert obligatoire à la propriété publique d'un bien sur la base de l'appartenance sociale, ethnique, religieuse, politique ou de toute autre forme de discrimination des propriétaires est interdite.

Dans ce qui suit, nous présenterons brièvement le mécanisme de l'expropriation dans le contexte de la législation roumaine.

Tout d'abord, l'expropriation est définie comme une perte forcée de droits de propriété privée. Dans ce contexte, il est souligné que l'expropriation n'est jamais initiée par l'exproprié et, en outre, dans la mesure où les conditions prévues par la loi sont réunies, une éventuelle opposition du titulaire du droit de propriété ne pourrait pas bloquer l'expropriation⁵⁰.

Ensuite, le siège de la matière établit également les conditions qui doivent être remplies pour que l'expropriation puisse fonctionner.

Ainsi, en vertu de l'article 44 (3) de la Constitution roumaine, nul ne peut être exproprié si ce n'est pour cause d'utilité publique, établie par la loi, avec une indemnisation juste et préalable.

En même temps, selon les dispositions de l'article 1 de la loi n° 33/1994, l'expropriation d'un bien immobilier, en tout ou en partie, ne peut se faire que pour cause d'utilité publique, après une juste et préalable indemnisation, par décision de justice.

En outre, conformément à l'article 562 (3) du Code civil, l'expropriation ne peut être effectuée que pour une cause d'utilité publique établie par la loi, avec une indemnisation juste et préalable, fixée d'un commun accord entre le propriétaire et l'expropriant, ou, en cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, par le tribunal.

Donc, en principe, l'expropriation peut donc être réalisée si les conditions suivantes sont réunies : l'existence d'une cause d'utilité publique ; l'existence d'une juste et préalable indemnisation ; l'objet de l'expropriation doit être un bien immobilier, objet d'un droit de propriété privée.

En ce qui concerne la **condition de l'existence d'une cause d'utilité publique**, nous précisons que cela signifie que l'expropriation ne peut se faire que dans le but de réaliser des travaux d'utilité publique⁵¹.

⁵⁰ I. Sferdian, Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat, Hamangiu, Bucarest, 2021, p. 317.

⁵¹ À cet égard, conformément à l'article 5 (1) de la loi n° 33/1994, l'utilité publique est déclarée pour les travaux d'intérêt national ou local.

Par ailleurs, l'article 6 de la loi n° 33/1994 mentionne, à titre d'exemple 33/1994⁵² mentionne, à titre d'exemple⁵³, un certain nombre de catégories de travaux d'utilité publique qui pourraient justifier une telle mesure : prospection et exploration géologique ; extraction et traitement de substances minérales utiles ; installations pour la production d'électricité ; voies de communication, ouverture, alignement et élargissement de rues ; réseaux d'électricité, de télécommunications, de gaz, de chauffage, d'eau et d'égouts ; installations pour la protection de l'environnement ; digues et régulation des cours d'eau, réservoirs pour les sources d'eau et l'atténuation des crues ; dérivations pour l'approvisionnement en eau et le détournement des crues ; stations hydrométéorologiques et sismiques et systèmes d'alerte et de prévention des phénomènes naturels dangereux et d'alerte de la population, systèmes d'irrigation et d'évacuation des eaux ; les ouvrages de lutte contre l'érosion des fonds marins ; les constructions et terrains nécessaires au logement social et à d'autres objectifs sociaux en matière d'éducation, de santé, de culture, de sport, de protection et d'assistance sociale, ainsi qu'à l'administration publique et aux autorités judiciaires ; la sauvegarde, la protection et la mise en valeur des monuments, des sites et des ensembles historiques, ainsi que des parcs nationaux, des réserves naturelles et des monuments naturels ; la prévention et l'élimination des conséquences des catastrophes naturelles - tremblements de terre, inondations, glissements de terrain ; la défense du pays, de l'ordre public et de la sécurité nationale.

En ce qui concerne la **condition d'indemnisation équitable et préalable**, nous apportons les précisions suivantes.

Ainsi, l'indemnisation doit être équitable, c'est-à-dire couvrir l'intégralité du préjudice subi par les personnes affectées par la mesure d'expropriation. À cet égard, selon l'article 26 de la loi n° 33/1994, l'indemnisation doit être composée de la valeur réelle du bien et du préjudice causé au propriétaire ou à d'autres ayants droit. En même temps, pour calculer le montant de l'indemnisation, les experts et le tribunal prendront en compte le prix auquel des biens similaires sont normalement vendus dans l'unité administrative et territoriale au moment de l'établissement du rapport d'expertise, ainsi que le préjudice causé au propriétaire ou, le cas échéant, à d'autres ayants droit, en tenant compte des preuves qu'ils ont présentées.

En ce qui concerne les effets de l'expropriation, nous tenons à préciser les points suivants. L'expropriation ne se traduit pas par un transfert de propriété de l'exproprié vers l'expropriant, puisque le mécanisme de l'expropriation modifie le statut juridique du droit qui fait l'objet de l'expropriation. Ainsi, le changement de régime juridique s'opère par deux opérations simultanées : le droit de propriété privée qui se trouve dans la propriété de l'exproprié s'éteint et un droit de propriété publique est créé dans la propriété de l'expropriant.

⁵² L'article 2 de la loi n° 255/2010 énumère également un certain nombre de travaux d'utilité publique. À titre d'exemple, sont énumérés : a) les travaux de construction, de réhabilitation et de modernisation des routes et des parkings d'intérêt national, départemental et local, ainsi que tous les travaux de construction, de réhabilitation et d'extension de l'infrastructure ferroviaire publique, les travaux nécessaires au développement du réseau de transport souterrain et à la modernisation du réseau existant, les travaux de développement de l'infrastructure aéroportuaire, ainsi que l'infrastructure de transport naval;

a1) les travaux de construction, de réhabilitation et de modernisation des routes cyclables d'intérêt national, départemental et local.

⁵³ V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, C. H. Beck, Bucarest, 2017, p. 167.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

(Dragoş Ene)

Par souci de cohérence, la présentation commencera avec le problème concernant le cadastre des immeubles (I), et après nous ferons référence aux moyens de prouver la propriété immobilière (II).

I. En Roumanie, il existe un registre public pour les biens immobiliers (terrains avec ou sans bâtiments) sur le territoire national. Il s'agit du **système du cadastre et du registre foncier**.

Le cadastre et le registre foncier forment ensemble *un système unitaire et obligatoire de registres techniques, économiques et juridiques, d'importance nationale, de tous les biens immobiliers du pays*, comme le prévoit l'article 1 para. (1) de la Loi n° 7/1996.

Selon les définitions fournies par ce texte de loi : *le cadastre identifie, mesure, décrit et enregistre les biens immobiliers dans les documents cadastraux et les représente sur les cartes et plans cadastraux* (composante technique du système), et *le registre foncier comprend la description des biens immobiliers et les inscriptions relatives aux droits de propriété immobilière, aux droits personnels, aux actes, aux actes ou aux relations juridiques relatifs aux biens immobiliers* (composante juridique du système).

En ce qui concerne les effets de l'inscription au registre foncier, on doit être mentionnés dans ce contexte : **l'effet constitutif** (tout droit réel relatif à un bien immobilier inscrit au registre foncier n'est acquis que par son inscription au registre foncier, sur la base de l'acte ou du fait qui a justifié l'inscription – art. 885 para. (1) Code civil) ; **l'effet d'opposabilité** (étant un registre public, le système du cadastre et du registre foncier assure l'opposabilité aux tiers des droits réels sur les immeubles inscrits au registre foncier) ; **la force probante** (dans le cas des immeubles inscrits au registre foncier, la preuve de la propriété est apportée par l'extrait du registre foncier - art. 565 Code civil).

Bien que la force probante du registre foncier soit une conséquence naturelle de son effet constitutif, deux observations s'imposent :

- D'une part, en vertu de l'article 56 de la Loi n° 71/2011 sur l'application du code civil, l'application de la règle de l'effet constitutif a été reportée, pour chaque unité administrative territoriale, jusqu'à ce que les travaux cadastraux aient été réalisés sur l'ensemble de sa superficie. Par conséquent, dans toutes les unités administratives territoriales dans lesquelles les travaux de cadastre n'ont pas été achevés, le système de registre foncier n'a qu'un effet d'opposabilité et pas un effet constitutif ;
- D'autre part, il existe encore des propriétés qui ne sont pas inscrites au registre foncier, ainsi que des modes d'acquisition de la propriété qui ne sont pas subordonnés à l'inscription au registre foncier, de sorte que, dans ces derniers cas, les règles relatives au registre foncier ne seront pas applicables.

II. En ce qui concerne les moyens de preuve pour la propriété immobilière, il convient de distinguer les biens immobiliers inscrits au registre foncier (A) et les biens immobiliers non-inscrits au registre foncier (B).

A. Moyens de preuve utilisés dans le cas de biens immobiliers inscrits au registre foncier

Dans le cas d'un immeuble inscrit au registre foncier, l'article 565 du Code civil prévoit impérativement que la preuve de la propriété doit être apportée par l'extrait du registre foncier.

Le fondement de cette disposition se trouve dans l'article 885 para. (1) du Code civil, qui établit la règle selon laquelle l'acquisition de droits réels sur des biens immobiliers inscrits au registre foncier, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers, ne peut se faire que par l'inscription au registre foncier.

En combinant les dispositions de l'article 565 du Code civil avec celles de l'article 885 para. (1) du Code civil, il s'ensuit que l'acte ou le fait par lequel le titulaire a acquis le droit de propriété ne peut servir à prouver de ce droit en cadre de l'action en revendication, mais sert seulement à justifier l'inscription au registre foncier.

Il convient également de mentionner les dispositions de l'article 900 para. (1) du Code civil, dont il découle que si le droit de propriété immobilière a été inscrit au registre foncier en faveur d'une personne, il est présumé que ce droit existe en sa faveur. Cette présomption l'emporte sur la présomption de propriété qui joue en faveur du possesseur. Ainsi, dans le cas d'un immeuble inscrit au registre foncier, la possession - état de fait - ne peut pas conduire à la présomption de propriété, comme le prévoit l'article 919 para. (3) du Code civil.

Toutefois, la présomption qui joue en faveur de la personne inscrite au registre foncier peut être renversée par la personne qui prouve qu'elle a acquis la propriété du bien par l'un des modes d'acquisition ne nécessitant pas d'inscription au registre foncier, prévus à l'article 887 du Code civil (succession, accession naturelle, vente forcée, expropriation pour cause d'utilité publique ou autres cas prévus par la loi). De même, l'article 900 para. (3) du Code civil prévoit que la preuve contraire peut également être apportée par le biais d'une action en rectification du registre foncier.

Comme prévu, ces règles s'appliqueront sous réserve de l'achèvement des travaux de cadastre et de registre foncier dans chaque unité administrative territoriale, comme le prévoit l'article 56, para. (1) de la Loi d'application du Code civil.

B. Moyens de preuve utilisés dans le cas de biens non enregistrés

Si le bien n'est pas inscrit au registre foncier, la preuve de la propriété sera apportée par un **titre de propriété** au sens large. Ainsi, on entend par titre de propriété, au sens large, tout document juridique transférant la propriété ou déclarant des droits, y compris les décisions de justice. En cette égard, le moyen de preuve de la propriété se confond en pratique avec le document établissant l'acte juridique par lequel la propriété a été acquise.

Ainsi, parmi les documents pouvant prouver la propriété immobilière, on peut citer : **l'acte juridique authentique de transfert de propriété** (contrat de vente, contrat de donation, contrat

d'échange, etc.) ; **l'acte de partage** (décision judiciaire de partage ou l'acte authentique de partage volontaire) ; **le certificat d'hérédité** (art. 1.133 para. (1) du Code civil) ; **la décision judiciaire constatant l'acquisition du droit de propriété** (*par exemple* par prescription acquisitive ; par accession ; par rétrocession) ; **les titres de propriété délivrés par l'État en vertu de lois spéciales.**

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

(Dragoş Ene)

Comme nous avons déjà souligné, lorsque l'effet constitutif du registre foncier est produit, toute difficulté en matière de preuve disparaît, puisque le titulaire prouvera son droit avec l'extrait du registre foncier comme seul moyen de preuve recevable.

Ainsi, il ne serait pas possible, compte tenu du mode d'inscription au registre foncier, que deux personnes produisent un extrait du registre foncier portant sur le même bien et faisant apparaître le même droit. À cet égard, l'article 891 du Code civile établit la règle suivante : "*Lorsque deux ou plusieurs personnes ont pu acquérir, par des actes conclus avec le même auteur, des droits exclusifs sur le même bien, la personne qui a inscrit le droit en premier est réputée être le titulaire du droit sur le bien, quelle que soit la date du titre en vertu duquel l'inscription a été faite au registre foncier*".

En ce qui concerne la preuve de la propriété dans l'hypothèse d'invoquer un mode d'acquisition dérivé (par voie de transmission), la doctrine considère qu'il faut prouver à la fois le titre de la personne qui se prétend propriétaire et les titres des propriétaires antérieurs.

Ainsi, les difficultés de prouver la propriété apparaissent précisément dans les situations où les personnes en litige revendiquent l'acquisition par voie de transmission et où l'effet constitutif du registre foncier ne s'applique pas.

Pour ces situations de conflit, la doctrine a développé la règle de la *comparaison des titres*, et plusieurs hypothèses ont été avancées :

(i) Lorsque les deux parties fournissent des preuves du titre de propriété du bien litigieux :

a) La situation où les titres d'acquisition proviennent du même auteur. Dans cette situation, le juge tiendra compte de la règle de l'antériorité et donnera préférence à celui qui présente le titre ayant la date la plus ancienne.

b) La situation où les titres proviennent d'auteurs différents. Dans cette situation, il ne suffit plus de comparer les titres par lesquels les parties en cause ont acquis le droit de propriété, mais aussi les titres d'acquisition appartenant aux leurs auteurs différents. Ainsi, l'analyse doit se poursuivre avec tous les transferts successifs jusqu'à ce qu'un auteur commun puisse être identifié (lorsque les règles du point (i) a) s'appliquent) ou jusqu'à ce qu'il soit prouvé que l'un des différents auteurs bénéficie d'acquisition de la propriété par une voie originare.

Dans les cas où la recherche de titre ne peut remonter jusqu'à cette date, les règles établies pour la situation où aucune des parties ne présente de titre (iii) s'appliquent.

(ii) Lorsqu'une seule des parties apporte la preuve du titre de propriété du bien litigieux :

a) Lorsque seul le défendeur prouve son titre de propriété, l'action du demandeur qui se prétend propriétaire doit être rejetée.

b) Lorsque seul le demandeur prouve un titre de propriété, l'action est généralement accueillie en faveur du demandeur. Toutefois, même dans ces situations, le défendeur peut prouver que le demandeur a acquis le droit d'un auteur qui n'était pas un véritable propriétaire (*non-dominus*), ou il peut invoquer la prescription acquisitive.

(iii) Lorsqu'aucune des parties n'apporte la preuve de son titre de propriété :

Le seul critère dont dispose le juge dans ce cas est d'exploiter la présomption de propriété découlant du fait de la possession, conformément à l'article 919 para. (3) du Code civil (*in pari causa, melior est causa possidentis*), étant donné qu'il s'agit, par hypothèse, d'un bien immobilier non inscrit au registre foncier. Ainsi, si une action est intentée par un demandeur qui se prétend propriétaire contre le défendeur qui est possesseur, le défendeur aura gain de cause basé sur le fait de possession.

Toutefois, il peut arriver que le demandeur revendique également une possession antérieure, auquel cas chaque partie invoque en fait une présomption de propriété en sa faveur. Dans ce cas, le juge doit apprécier laquelle des deux présomptions a le plus de poids en comparant les possessions par rapport aux éléments qui les définissent : la durée, la réalité et l'utilité. La partie qui a la possession la plus forte l'emportera, car elle donnera lieu à une présomption de propriété plus forte.

Si la comparaison des possessions ne permet pas d'établir laquelle est la plus forte, c'est la personne qui est actuellement en possession du bien qui l'emporte.

Lorsque la possession revendiquée par l'une des parties est suffisamment longue pour créer les conditions d'une prescription acquisitive, il ne s'agit plus d'une comparaison entre possessions, mais de la revendication par la partie d'un mode originaire d'acquisition du bien.

Chapitre III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

(Bogdan Vişinoiu)

L'étendue horizontale de la propriété immobilière est réglementée dans le Code civil de la Roumanie et dans autres actes normatifs spéciales. En ce qui concerne la réglementation dans le Code civil, l'art.556 dans l'alin.1 affirme que: „Le droit de propriété peut être exercé dans les limites matérielles de son objet. Celles-ci sont les délimitations corporelles du bien qui forme l'objet du droit de propriété, sous réserve des limites déterminées par la loi”. Comme on peut deviner la législation

impose des limites en ce qui concerne la propriété immobilière qui sont classifiables en: **limites matérielles** (après l'objet de la propriété immobilière) qui, à leur tour, sont des limites de surface, des limites de superposition, des limites de sous-sol et les terrains avec eaux (inondables, submergés) et des **limites juridiques** (après la volonté juridique) qui, à leur tour, sont classifiables en: limites légales qui visent aussi l'intérêt public (la protection de l'environnement, les incapacités d'acquiescer la propriété en Roumanie, la spécificité des certains biens et l'importance historique, culturelle etc.), l'intérêt privé (comme l'utilisation des eaux, l'égout des toits, la distance requise pour certains constructions, plantations et ouvrages, la vue sur la propriété du voisin, le droit de passage etc.), les limites conventionnelles (comme la clause d'inaliénabilité) et les limites judiciaires imposées par le juge pour des raisons d'équité.

Le droit de clôture est réglementé par l'art.561 du Code civil: „Tout propriétaire peut clore sa propriété en supportant les frais occasionnés, aux conditions de la loi”. Donc, cette limite est une limite matérielle, de surface, immobilière, qui vise l'hypothèse de l'inexistence d'un conflit juridique concernant la propriété. À son tour, le droit de clôture est limité par la possibilité d'y exister un droit légal de passage ou d'une servitude⁵⁴, mais, en général, la clôture est regardée par la doctrine comme étant opposée à l'obligation du bornage, et elle représente la possibilité de chaque propriétaire de clore sa propriété avec une haie, un mur, une fosse ou une autre partie commune⁵⁵. Du point de vue taxonomique l'option du législateur roumain a changé en ce qui concerne la nature juridique de la clôture, la réglementation actuelle le regardant comme **un manifestation du droit de propriété** qui vise un immeuble, en opposition avec la réglementation comme une **servitude naturelle** dans l'ancien code civil, qui, dans l'art.585, rédigé après l'art.647 du Code civil français, disposait: „Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 616 (qui réglementait le droit de passage – n.n. V.B.)”.

La nouvelle réglementation impose une distinction entre l'hypothèse dans laquelle le propriétaire clore son fonds à ses frais, donc on fait l'application de l'art.579 alin.1 du Code civil: „Jusqu'à preuve contraire, tout ouvrage est présumé être fait par le propriétaire de l'immeuble à ses frais et lui appartenir”, et la situation de l'art.662 du Code civil, dans laquelle la clôture se fait à frais communs des copropriétaires, et donc elle devient une clôture commune: „Tout voisin peut obliger les propriétaires des fonds contigus à contribuer à la construction d'une clôture commune”.

2. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

(Bogdan Vişinoiu)

Le nouveau Code civil réglemente le bornage dans l'article 560: „Les propriétaires des terrains contigus sont tenus de contribuer au bornage par la reconstruction des démarcations et la fixation des signes appropriés et de supporter, par parts égales, les frais occasionnés par le bornage”. Par opposition à la clôture, le bornage est une institution juridique à *géométrie variable* vue comme: **un action civile, un manifestation du droit réel de propriété ou une obligation propter rem**

⁵⁴ V. Stoica, *op. cit.*, pp. 130-131.

⁵⁵ E. Chelaru dans Fl. A. Baias, R. Constantinovici, I. Macovei, *op. cit.*, p. 754.

reciproque aux propriétaires des fonds contigus par la doctrine relevante⁵⁶. Aussi, le bornage represent en droit roumain une action civile par laquelle le propriétaire peut etablir les limites de son fonds qui lui sont donnees par son titre en rapport avec ses voisins. Donc, en droit roumain, dans le contenu juridique de la propriete decoulent aussi de droit de bornage et l'obligation de bornage. Principalement, en matiere des droits reeles, le probleme du bornage ne se posse pas, parce que les limites sont etablis dans les titres des propriétaires. Si cette limite n'est pas precisee, elle se fait par l'accord commun des voisins et si l'accord n'existe pas, on peut faire la bornage a l'intermede de l'instance qui signifie une modalite de defendre le droit reel en cause. *Stricto sensu* le bornage comme action civile est diferente du bornage comme operation materielle de delimitier deux ou plusieurs fonds entre eux.

Comme action civile, le bornage est caracterise comme une action: reele, petitoire, toujours immobiliere, imprescriptible et avec but la realisation d'un droit. Teoriquement, l'introduction de l'action de bornage suppose selulement la preuve fait par le demandeur relatif a sa qualite de titulaire d'un droit reel sur le fonds en question (proprietaire, nue proprietaire ou titulaire d'un demembrement), mais pas sur le fond du droit-meme. Si le contestation vise aussi la qualite de proprietaire ou autre titulaire de droit reel, le demandeur doit joindre a l'action intiale du bornage une action en revendication. En cas du copropriete le bornage peut etre fait par un seul coproprietaire⁵⁷, mais entre les coproprietaires le bornage ne peut pas etre admis, a l'exception du partage qui vise la jouissance du bien⁵⁸.

En ce qui concerne les effets du bornage, il vise la designation des limites materielles de la propriete et les frais seront supportees par parts egales par le proprietaries voisins. Une fois admis le bonage ne peut pas etre invoque avec autorite de la chose jugee dans une action en revendication, mais ses effets peuvent etre invoques en raport avec un autre bornage si les signes exterieurs n'ont pas disparus⁵⁹.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

(Bogdan Vişinoiu)

L'étendue verticale de la propriété est reglemente dans l'art.559 alin.1 du Code civil qui affirme que: „La propriete sur un terrain s'etend egallement au sous-sol et a l'espace au dessus du terrain, sous reserve des limites legales”. Comme on verra, l'etendue verticale de la propriete peut etre limite par des limites etablis en **interet publique** (servitudes aeriennes ou reglementations d'urbanisme) ou **interet prive** (servitudes de pas construire).

⁵⁶ V. Stoica, *op. cit.*, p. 42. Aussi, C. Bîrsan, Droit civil. Droits reeles principaux, Ed. Hamangiu, Bucarest, 2020, p. 77.

⁵⁷ A cause de l'art. 643 alin.1 du Code civil: Chaque coproprietaire peut, quelle soit, sa qualite dans la procedure, rester seul en justice pour totute action relative a la copropriete, y compris l'action en revendication.

⁵⁸ V. Stoica, *op. cit.*, p. 500.

⁵⁹ *Ibidem* p. 503.

L'affirmation du législateur dans l'art.559 du Code civil doit être interprétée en accord avec les textes du Code aérien de la Roumanie (O.G. no.29/1997) qui dans l'art.6 affirme que: „L'**espace aérien** national représente la colonne d'air située au-dessus du territoire de souveraineté de la Roumanie, jusqu'à la limite inférieure de l'espace extra-atmosphérique”. Ayant eu vue que l'espace aérien est un bien public (conformément à l'art.136 alin.3 de la Constitution), et le fait que la limite supérieure de l'espace aérien est identique avec la limite inférieure de l'espace extra-atmosphérique, on doit se demander quelle est la limite inférieure dudit espace aérien, parce que la législation ne la réglemente pas. Théoriquement, chaque propriétaire peut exercer son droit **jusqu'à la limite inférieure de l'espace aérien** de la Roumanie, mais comme on verra, cette limite est variable selon les dispositions de l'art.7 du Code aérien⁶⁰, et les réglementations du Ministère de la Défense et le Ministère du Développement régional et des bâtiments. Selon le Code aérien certains fonds peuvent être affectés par des servitudes aéronautiques⁶¹ (qui sont en réalité des servitudes administratives) et ces zones sont établies avec l'accord du Ministère du Transport et le Ministère de la Défense. Un autre problème qui se pose par rapport aux servitudes aériennes est le **droit de survol** qui est donné par l'état aux compagnies aériennes qui est opposable aux toutes propriétaires des terrains. Ce droit est une partie intégrante du concept de la navigation aérienne, mais ce droit ne doit pas être exercé abusivement en empêchant les propriétaires des terrains de jouir leurs droits en causant des inconvénients (bruits, vibrations, parties des fuselages perdus par les avions en vol etc.)⁶².

Plus souvent, la limite verticale de la propriété est affectée par des limites réglementées par la législation qui vise l'urbanisme dans chaque U.A.T. C'est pourquoi, avant d'acheter un terrain pour construire, il est recommandable à chaque propriétaire d'obtenir auprès des autorités locales (notamment les mairies) un certificat d'urbanisme qui offre des informations techniques et juridiques en ce qui concerne le régime de l'hauteur de la construction par rapport aux réglementations locales.

Non en dernier tour, l'étendue verticale de la propriété peut être affectée par des limites établies en intérêt privé, comme des servitudes (interdictions) de construire. Comme l'art.559 alin.2 du Code civil le réglemente: „Le propriétaire peut établir au-dessus [...] de son terrain, toutes les constructions, plantations et ouvrages qu'il considère opportuns, sauf les exceptions établies par la loi [...]”. Donc, le propriétaire peut exercer soit positivement son droit, mais en respectant les limites établies par la loi, soit négativement, en interdisant à quelqu'un, généralement par convention, de construire au-dessus de sa propriété.

⁶⁰ Dans l'espace aérien national on peut établir, conformément aux réglementations spécifiques applicables: 1. les espaces aériens réservés aux activités militaires, de l'école, du sport aéronautique, d'essai et de homologation des aéronefs, et des autres activités établies par réglementations spécifiques; 2. les espaces aériens restrictives, constituées par des zones dangereux, restrictives ou zones interdites.

⁶¹ Art.3.38 du Code aérien: servitudes aéronautiques – conditions, restrictions, obligations imposées par les réglementations nationales et internationales dans l'intérêt de la sécurité du vol.

⁶² On pense que ces inconvénients peuvent être écartés par l'application de la responsabilité civile délictuelle et non par l'application de l'art.630 du code civil qui vise seulement les rapports de voisinage (art.630 alin.1: „Lorsque le propriétaire cause, par l'exercice de son droit, des inconvénients plus importants que ceux normaux dans les relations de voisinage, le tribunal peut l'obliger, pour des raisons d'équité, à des réparations au bénéfice de celui qui a subi le préjudice, ainsi qu'au rétablissement de la situation antérieure, lorsque cela est possible”).

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d’accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

(Adina Buciuman)

Le Code civil roumain prévoit plusieurs cas d’accession immobilière naturelle : les alluvions (art. 569), le terrain dégagé par les cours d’eau (art. 570), le terrain dégagé par les eaux stagnantes, l’avulsion (art. 572), les lits des rivières, îles et les atterrissements (art. 573), le droit de propriété sur les îles récemment formés (art. 574), les lits abandonnés par des cours d’eau (art. 575), l’accession naturelle des animaux (art. 576). L’acquisition de la propriété par accession immobilière naturelle se fait au fur et au mesure de la formation des alluvions, au moment de la modification du cours de l’eau ou à la date du rattachement en cas d’avulsion sans ou de la formation des îles nouvelles. Le propriétaire n’est pas tenu d’exercer un droit potestatif en ce sens⁶³.

La situation juridique des lits des eaux qui abandonnent leur cours et qui se sont formé un lit nouveau doit être rapportée aux dispositions de la législation spéciale des eaux (loi no. 107/1996). D’une part, la loi des eaux distingue entre les eaux qui appartiennent au domaine public de l’État et les eaux qui restent dans la propriété privée des riverains. Entrent dans la première catégorie les eaux de surface dont le lit mineur est plus long que 5 km et dont le bassin hydrographique dépasse une surface de 10 km², mais aussi les lits des secteurs des cours d’eau aux paramètres inférieurs aux ceux indiqués, si ces secteurs sont aménagés avec des ouvrages sur les cours d’eau et situés dans la zone de confluence avec le cours principal d’eau. Pour le reste d’eaux, qui se réfère en général aux cours des dimensions moins importantes, la propriété revient aux propriétaires des fonds riverains ; qui sont toutefois tenues de les utiliser en conformité avec les conditions générales d’utilisation dudit cours d’eau. Pour la catégorie des rivières qui font partie du domaine public de l’État, le Code administratif prévoit que ce droit porte sur le lit mineur du cours d’eaux, ce qui comprend aussi le sol et les alluvions qui correspond au niveau normal de l’eaux, quand la rivière connaît le plus grand débit. Une partie de la doctrine⁶⁴, suivi par la jurisprudence, considère que, dans le cas des eaux incluses dans le domaine public, l’accession naturelle des terres formées par alluvions ou par le changement du cours de l’eau est inapplicable.

Une particularité qui affecte l’acquisition par accession naturelle les lits dégagés des cours des eaux résulte des dispositions de l’art. 42 de la loi des eaux. Selon ces dispositions, en cas de changement naturel du cours de l’eau qui n’est pas en domaine public, les propriétaires riverains ou les utilisateurs de l’eau peuvent solliciter aux autorités administratives, dans un délai d’un an, calculé du moment de déplacement du cours de l’eau, que celui-ci soit rétablit dans son ancien lit, aux dépens du sollicitant. Donc, l’acquisition de la propriété par accession des lits dégagés des eaux est suspendue pendant un an et peut être paralysée par le rétablissement artificiel du cours dans son ancien lit.

La jurisprudence n’est pas très riche en cas d’acquisition de propriété des sols par accession immobilière naturelle. Elle est invoquée toutefois dans les régions où les inondations sévères ont provoqué des modifications significatives des cours de l’eau, soit par le déplacement du lit mineur, soit par des alluvions importantes causés par des crues. Un motif fréquent de rejet des demandes

⁶³ Trib. Brasov, déc. civ. no. 708/8 mai 2018 (www.rolii.ro, le 10 mars 2024).

⁶⁴ C. Birsan, *op. cit.*, §262, p. 407.

d'accession naturelle est la constatation que les alluvions, le déplacement de la rive ou la formation des terrains nouveaux ne sont pas issus des causes naturelles, mais de l'intervention humaine, même si les ouvrages qui ont provoqué l'augmentation du terrain ont été réalisés en amont, par des propriétaires différents⁶⁵. Dans d'autres affaires, l'accession immobilière naturelle a été rejetée pour les canaux artificiels colmatés, les juges retenant que les textes du Code civil s'applique exclusivement aux eaux naturels⁶⁶.

Une des hypothèses parfois rencontrées dans la pratique vise l'acquisition du terrain dégagé par les cours d'eau en raison de leur retrait progressif de la rive correspondante (art. 570 C.civ.). Pour reconnaître la qualité de propriétaire du requérant sur le supplément de terrain ainsi formé, les tribunaux imposent la preuve que la limite matérielle du fond, antérieure à la modification du cours, ait été la rive du cours de l'eau, la simple non-identification d'un autre propriétaire riverain étant insuffisante⁶⁷. Par exemple, dans une affaire, le tribunal a retenu qu'au moment de l'achat du fonds par le requérant, la terre nouvelle, limitrophe, était déjà formée par le changement du lit du cours de l'eau, sans que le vendeur n'en ait invoqué l'acquisition et sans que cette surface n'ait fait l'objet du contrat de vente. Pour rejeter la demande de l'acheteur d'être reconnu propriétaire du lit abandonné de l'eau, les juges ont retenu que l'acquisition originaire de la propriété de l'ancienne lit de l'eau ne peut pas profiter au premier, dans sa qualité d'acquéreur par un moyen dérivé, la surface de sa terre étant limitée à celle prévue par le contrat, ce qui fait que son fonds ne soit pas limitrophe à la rive de l'eau, condition du mécanisme de l'accession. Dans le même sens, les instances ont décidé l'inapplicabilité des règles de l'accession en faveur d'un requérant qui a obtenu le fonds par un titre de privatisation des terres ultérieur à la modification du cours de la rivière⁶⁸.

5. Lorsque les ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est en principe propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou des deux propriétés différentes ? À quel(s) moments s'opère le transfert de propriété ?

(Adina Buciuman)

Le droit de propriété sur le fonds s'étend en principe au sous-sol et à l'espace au-dessus du terrain. En conséquence, le propriétaire du fonds peut édifier toute construction, plantation ou ouvrage et peut l'utiliser intégralement (art. 559 C. civ.). En plus, le fonds est considéré, en général, le bien principal par rapport aux ouvrages pour lesquels il constitue le support matériel, donc, en matière d'accession immobilière, le propriétaire du fonds devient, sauf disposition contraire, propriétaire du tout qui lui est ajouté ou qui lui est incorporé (art. 567 C. civ.). Dans l'hypothèse classique où les plantations, les constructions ou les ouvrages sont réalisées par le propriétaire du sol, il acquiert la propriété sur la construction nouvelle (l'ouvrage ou la plantation) au fur et au mesure de l'incorporation des matériaux dans le sol.

⁶⁵ Trib. Maramures, déc. civ. no. 511/30 oct. 2013 (www.rolii.ro, le 10 mars 2024).

⁶⁶ Trib. Sibiu, déc. civ. no. 75/27 janv. 2011 (canal de collection des eaux pluviales), (www.rolii.ro, le 10 mars 2024).

⁶⁷ Trib. Bistrita-Nasaud, déc. civ. no. 53/10 déc. 2011 (www.rolii.ro; le 10 mars 2024), Trib. Maramures, déc. civ. no. 511/30 oct. 2013 (précitée).

⁶⁸ Trib. Brasov, déc. civ. no. 55/5 févr. 2020 (www.rolii.ro, le 10 mars 2024).

Le nouveau Code civil inclut dans le domaine de l'accession non seulement les hypothèses d'unification d'un bien avec un autre bien, mais aussi les ouvrages ajoutés qui ne constitue pas de biens nouveaux par rapport à l'immeuble initial. Dans ce cas, après la réalisation de l'ouvrage, il s'agit sans doute d'une seule propriété, augmentée par les ouvrages ajoutés.

Dans le cas des ouvrages autonomes, rien n'empêche que le support matériel du droit de propriété soit considéré le bien complexe composé du fonds et de la construction, l'ouvrage et la plantation. En matière de publicité immobilière, l'objet de l'inscription dans un livre foncier est l'immeuble, définit selon l'art. 876 al. 3 C. civ., comme le fonds avec ou sans constructions, (...) qui appartient au même propriétaire et qui est identifié par le même numéro cadastral. Le fonds et la construction sont identifiés dans un livre foncier unique.

Toutefois, du point de vue juridique, la construction peut avoir une situation juridique distincte de celle du fonds. La propriété sur la construction peut être attribuée à une autre personne par la constitution d'un droit de superficie, peut constituer l'objet de l'hypothèque etc.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans, s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

(Adina Buciuman)

La construction (ou l'ouvrage) réalisée par le propriétaire de l'immeuble principal avec les matériaux d'autrui revient au propriétaire de l'immeuble (art. 580 C. civ.). Le propriétaire des matériaux devient le titulaire d'une créance pour la valeur des matériaux et du préjudice supplémentaire souffert, dans les conditions de la loi. Il n'a pas droit de demander la démolition ou la restitution des matériaux utilisés.

L'accession se produit par incorporation des matériaux dans l'immeuble, au moment de l'incorporation. Dans le cas où le propriétaire de l'immeuble a été de mauvaise foi, le fondement de la créance du propriétaire des matériaux est la responsabilité civile délictuelle et quand il a été de bonne foi, la créance trouve sa base légale dans l'enrichissement injustifié. L'art. 580 C.civ. n'est pas applicable lorsque le propriétaire de l'immeuble peut se prévaloir de l'acquisition de la propriété sur les matériaux sur le fondement de la possession de bonne foi en matière mobilière (art. 937 C.civ.).

7. Dans le cas particulier d'un *empiètement* réalisé sur le fonds voisin (sur, au-dessus ou en dessous), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est le propriétaire de quoi ?

(Adina Buciuman)

Le cas d'empiètement sur le fonds voisin est, dans le Code actuel, règlementé dans les art. 587-588, classés dans une section des dispositions spéciales concernant l'accession immobilière artificielle.

Premièrement, la solution légale distingue en fonction de la catégorie de l'ouvrage. Deuxièmement, la bonne ou la mauvaise foi du constructeur entraîne un régime juridique différent.

En cas d'empiètement avec une édification à caractère provisoire, le propriétaire peut contraindre le constructeur à la démolition et, dans l'hypothèse du constructeur de mauvaise foi, à lui payer des dommages-intérêts, y compris pour la non-utilisation du sol.

Dans le cas des constructions durables, le législateur roumain a opté pour une solution moins sévère au regard du constructeur de bonne foi que la traditionnelle démolition imposée antérieurement au Nouveau Code civil par l'application de la théorie générale de la propriété (en particulier par le principe de l'interdiction de l'expropriation en intérêt privé). Le constructeur de bonne foi ne peut pas être contraint à la démolition de son ouvrage et à la restitution de la surface de terrain empiétée. En revanche, le propriétaire du fonds empiété peut obtenir l'inscription dans le livre foncier d'un droit de copropriété des voisins de l'immeuble résulté de l'empiètement, formé de la construction et du terrain afférent. Les quotes-parts de chaque copropriétaire sont établies selon le pourcentage représenté par la valeur de la contribution de chaque propriétaire rapportée à la valeur totale de l'immeuble résulté.

Lorsque l'auteur de l'ouvrage a été de mauvaise foi, le propriétaire du fonds conserve l'option de demander la démolition de la partie de l'ouvrage qui empiète sur son terrain et de solliciter des dommages-intérêts pour le préjudice causé. L'alternative qui lui est disponible en ce cas est celle de devenir copropriétaire avec le constructeur sur l'immeuble résulté par l'empiètement ; dans ce cas, sa part de copropriété sera plus grande, car la contribution du constructeur est diminuée à moitié.

Toutes ces dispositions ne deviennent applicables que faute de stipulations contraires entre le propriétaire du fonds et l'auteur de l'empiètement.

L'inscription dans le livre foncier du droit de copropriété se fait sur la base de l'accord des parties, en forme authentique, ou, à défaut, d'une décision judiciaire (art. 589 C.civ.). L'auteur de l'ouvrage peut enlever ses matériaux, jusqu'au moment de la conclusion de l'accord mentionné ou de l'introduction par le propriétaire de l'action en justice (art. 590 C. civ). En cas de mauvaise foi de l'auteur de l'ouvrage, l'enlèvement de ses matériaux ne paralyse pas le droit du propriétaire aux dommages-intérêts pour le préjudice souffert à cause de la construction.

La solution de la copropriété de l'immeuble résulté de l'empiètement n'est pas avantageuse du point de vue pratique. Les deux fonds voisins doivent être parcellés en trois, ce qui peut entraîner des conséquences négatives sur l'utilité du terrain resté dans la propriété exclusive du propriétaire qui a souffert l'empiètement, quand les règles d'urbanisme limitent les conditions de construire selon la surface du fonds. La cote de copropriété ainsi obtenue est souvent d'une petite importance, ce qui ne permet pas au propriétaire empiété d'influencer l'exploitation de l'immeuble, car le Code civil permet aux copropriétaires qui détiennent la majorité des quotes-parts de conclure les actes d'administration de l'immeuble sans l'accord des autres⁶⁹. Pour l'auteur de l'ouvrage la copropriété n'est non plus désirable, parce qu'il sera dépendant de l'accord de son voisin pour toute acte de disposition ou assimilé aux actes de disposition⁷⁰ et, surtout, pour toute procédure devant l'administration qui impose l'accord du propriétaire, condition qui est souvent interprétée dans la pratique administrative comme une référence à tous les copropriétaires. La copropriété peut ainsi être utilisée par le

⁶⁹ Art. 641 (1) C.civ.

⁷⁰ Art. 641 (4) C.civ.

propriétaire qui a souffert l'empiètement comme un spectre redoutable, dans la négociation du prix d'achat par le constructeur du fonds ou de la partie du fonds empiété.

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel)?

(Adina Buciuman)

La construction réalisée intégralement sans droit sur le sol d'autrui (au-dessus du sol ou en sous-sol) est un ouvrage durable à caractère autonome soumis aux dispositions des art. 581-582 C.civ. Le régime de l'accession diffère selon la bonne ou la mauvaise foi du constructeur.

Dans l'hypothèse d'un constructeur de bonne foi, le propriétaire du sol a un droit d'option entre deux solutions possibles : soit il devient propriétaire de la construction par accession immobilière, en remboursant à l'auteur de l'ouvrage, au choix du propriétaire, la valeur des matériaux et de la main d'œuvre ou la plus-value acquise par le fonds du fait de la réalisation de la construction; soit il demande que l'auteur de l'ouvrage soit obligé d'acheter l'immeuble au prix du marché que celui-ci aurait eu en l'absence de l'ouvrage. La deuxième alternative est une solution nouvelle par rapport à l'ancien Code civil.

Lorsque le tiers constructeur a été de mauvaise foi, le propriétaire du fonds a un droit d'option entre trois variantes : devenir propriétaire de la construction, en remboursant à l'auteur de l'ouvrage, à son choix, la moitié de la valeur des matériaux et de la main d'œuvre ou de la plus-value acquise par l'immeuble ; ou bien demander que l'auteur de l'ouvrage soit obligé à la démolition, à ses couts ; ou bien demander que le constructeur soit obligé d'acheter l'immeuble au prix du marché qu'il aurait eu en l'absence de l'ouvrage.

Les rédacteurs du Code civil de 2009 ont ajouté l'obligation d'acheter le terrain aux options traditionnelles de l'ancienne législation. Faute d'un accord des parties sur le prix, le tribunal établit le prix d'achat et sa décision vaut contrat authentique de vente⁷¹.

La bonne foi du constructeur doit se fonder soit sur son inscription dans le livre foncier comme propriétaire du fonds ou comme titulaire d'un droit de superficie ou de tout autre droit qui lui permet de devenir propriétaire d'un ouvrage exécuté sur l'immeuble d'autrui, soit sur un mode d'acquisition de ces droits sans inscription dans le livre foncier. Dans les deux cas, le constructeur est de bonne foi à condition que le livre foncier ne révèle pas le vice de son titre et que l'auteur n'a pas connu ce vice par n'importe quel autre moyen⁷². La connaissance en dehors du livre foncier est donc destructive de bonne foi. De même, la bonne foi ne peut pas être invoquée par le constructeur qui a construit sans permis de construire ou sans respect des restrictions imposées par le permis de construire⁷³.

L'acquisition de la propriété de la construction par le propriétaire du fonds qui invoque l'accession se fait par inscription dans le livre foncier. Selon le Code civil, l'inscription de

⁷¹ Art. 592 C.civ.

⁷² Art. 586 (1) C.civ.

⁷³ Art. 586 (3) C.civ.

l'acquisition par voie d'accession se fait sur la base de l'accord des parties, donné en forme authentique, ou de la décision du tribunal⁷⁴. La formulation de la loi conduit à la conclusion que l'exercice par acte unilatéral du droit potestatif d'option du propriétaire du fonds ne peut pas fonder seul son inscription comme propriétaire sur la construction dans le livre foncier.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, propriétés de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quels vecteurs juridiques et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

(Adina Buciuman)

La théorie française du découpage de la propriété en volumes a eu un certain écho dans la doctrine roumaine des droits réels⁷⁵.

D'abord, elle a été utilisée pour justifier la constitution d'un droit de construire un nouvel étage consenti en faveur d'un tiers par les propriétaires d'une construction déjà édifiée et, dans le cas des bâtiments avec plusieurs appartements, par les propriétaires des étages supérieures. Du point de vue socio-économique, la cession du volume a trouvé un appui sur la demande des espaces locatives dans les grandes villes. La pratique cadastrale a nié cette optique, car la loi et les normes techniques imposent que le nouvel étage ou la mansarde soit inclus parmi les espaces en propriété exclusive des immeubles avec plusieurs appartements et que les parties communes soient recalculées et redistribuées entre les propriétaires des appartements en prenant en considération aussi l'appartement ajouté. Donc, plutôt que de reconnaître que le constructeur sur un bâtiment est le propriétaire d'un volume distinct, on considère que le bâtiment a changé ce qui a généré la nécessité de modifier les cotes de copropriété forcée sur les parties communes.

Puis, en particulier après l'entrée en vigueur du nouveau Code civile, la théorie de la division de la propriété en volumes a été utilisée dans l'analyse de la nature juridique de la superficie consentie avant la construction de l'ouvrage. Le Code civil actuel règlemente une forme de superficie qui consiste dans le droit de construire sur (ou au-dessous) le fonds d'autrui, donc avant l'existence de toute construction, et de se voir reconnaître la propriété de la construction ainsi édifiée⁷⁶ pour une durée de 99 ans au maximum. Selon la théorie de la propriété tridimensionnelle, le superficiaire acquiert un droit sur un certain volume situé au-dessus ou au-dessous du sol du propriétaire qui lui permet de construire. Ainsi, le superficiaire sera propriétaire sur la construction dès qu'elle est édifiée, mais seulement un utilisateur du volume avant la construction, toute en respectant les contours et la géométrie établis dans l'acte constitutif de superficie⁷⁷. La théorie présente aussi l'avantage d'expliquer pourquoi, dans l'actuel Code civil, faute de clauses contractuelles contraires, la superficie

⁷⁴ Art. 589 C. civ.

⁷⁵ I. Sferdian, *Discutii referitoare la dreptul de superficie*, Dreptul, 6/2006, p. 77-79, E. Chelaru, *Comm. de l'art. 693 C.civ.* in F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 750, I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Hamangiu, Bucuresti, 2021, p.755-757, C. Dima, *Proprietatea infinitului sau infinitul proprietatii in notiunea de volum imobiliar (imobil prin natura)*, Dreptul, 2/2024.

⁷⁶ Art. 693-694 C.civ.

⁷⁷ I. Sferdian, *Drept civil...*, *op. cit.*, p. 756-757.

n'est pas éteinte en cas de destruction de la construction⁷⁸. Le superficiaire ne perd pas son droit. Il a le droit de reconstruire tout en respectant les limites antérieures de l'édifice, car le support de son droit ne se résume pas à la construction, mais consiste aussi dans le volume occupé par celle-ci.

Il est à noter cependant que la nature de la superficie reste discutable, car son régime n'est pas totalement cohérent ni avec la thèse de la qualification comme droit de propriété (car elle est temporaire et, avant l'existence de la construction, dépourvue de support matériel), ni avec la thèse d'un droit d'usage sur un volume ou d'un droit de servitude (car elle ne s'éteint pas par non-usage, comme les autres démembrements de la propriété, et l'action confessoire de superficie est imprescriptible, comme la revendication de la propriété).

La propriété divisée en volumes n'est pas une vision doctrinaire majoritaire. La législation n'offre pas d'autres cas qui soient interprétés comme des propriétés différentes sur les volumes découpés d'un même sol. Le cadastre général se résume à la surface des terrains. Les constructions existantes sont inscrites avec leur description générale (surface utile, nombre d'étages, de pièces etc.), mais le cadastre ne contient que des données sur l'empreinte au sol du bâtiment et est insensible à la troisième dimension des ouvrages (qui reste toutefois une préoccupation indiscutable des réglementations urbanistiques).

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par le bien immobilier (pour mémoire, voir le deuxième questionnaire) ?

(Cristian Cealera)

Selon les dispositions de l'article 547 de la loi n° 287/2009 sur le Code civil (ci-après dénommée "**Code civil**"), les produits de la propriété sont les fruits et les produits et, conformément aux dispositions de l'article 550 (1) du Code civil, les fruits et les produits appartiennent au propriétaire, à moins que la loi n'en dispose autrement.

Dans ce qui suit, nous examinerons d'abord l'hypothèse de l'acquisition des fruits par le propriétaire ou d'autres personnes. Ensuite, nous apporterons un certain nombre de précisions concernant la situation des produits.

Premièrement, en ce qui concerne l'acquisition de la propriété des fruits, il convient de préciser les points suivants.

⁷⁸ Interprétation *per a contrario* de l'art. 698 lit. c C.civ.

Ainsi, dans le Code civil actuel, les fruits sont définis comme les produits qui dérivent de l'usage d'un bien, sans en diminuer sa substance. Le concept de fruit est également classé juridiquement⁷⁹ et se divise en naturel⁸⁰, industriel⁸¹ et civil⁸².

De plus, en ce qui concerne la notion de fruit, la littérature considère que les éléments caractéristiques sont la périodicité et la conservation de la substance du bien qui les produit⁸³.

Ensuite, en ce qui concerne la personne qui acquiert les fruits produits par le bien, elle peut aller au propriétaire, au titulaire d'un autre droit réel, au possesseur ou au détenteur précaire du bien. Dans ce qui suit, nous allons examiner chacune de ces hypothèses.

Tout d'abord, comme indiqué ci-dessus, la règle en la matière⁸⁴ est que les fruits reviennent au propriétaire. À la lumière des articles 482 et 483 de l'ancien Code civil (i.e., le Code civil roumain de 1864), les fruits sont considérés comme acquis par le propriétaire sur la base de l'accession⁸⁵.

La doctrine a critiqué cette idée en soutenant que l'exercice normal des attributs de la propriété (*ius fruendi*) suffit à expliquer l'acquisition des fruits par le propriétaire, sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'institution de l'accession⁸⁶. À cet égard, il convient de noter qu'en vertu de l'article 555 (1) Code civil, le droit de propriété comprend les prérogatives suivantes : posséder, utiliser et disposer d'un bien de manière exclusive, absolue et perpétuelle. Quant à l'attribut d'usage, il concerne le droit d'utiliser le bien (*ius utendi*) et le droit de percevoir les fruits (*ius fruendi*)⁸⁷.

Ainsi, l'attribut d'usage du droit de propriété exprimé par le *ius fruendi* est la prérogative du titulaire du droit de propriété de percevoir les fruits produits par le bien.

Ensuite, en ce qui concerne les situations dans lesquelles le titulaire d'un autre droit réel acquiert la propriété des fruits du bien, les principaux scénarios pertinents dans ce contexte concernent les titulaires d'un droit d'usufruit, d'un droit d'usage ou d'un droit de superficie.

Ainsi, selon les dispositions de l'article 703 Code civil, l'usufruit donne à son titulaire le droit d'utiliser le bien d'autrui (meuble ou immeuble, y compris la terre) et de percevoir les fruits, tout comme le propriétaire. En outre, selon l'article 709 Code civil, sauf stipulation contraire, le droit de l'usufruitier d'utiliser le bien et de percevoir les fruits est exclusif. Le mode de perception des fruits est régi par les dispositions des articles 710 et 711 Code civil ; les fruits naturels et industriels non perçus au moment où naît le droit de l'usufruitier sont acquis à l'usufruitier. Parallèlement, lorsque

⁷⁹ Art. 548 Code civil.

⁸⁰ Art. 548 (2) Code civil : "Les fruits naturels sont les produits directs et périodiques d'un bien, obtenus sans intervention humaine, tels que ceux que la terre produit d'elle-même (...)".

⁸¹ Art. 548 (3) Code civil : "Les fruits industriels sont les produits directs et périodiques d'un bien, obtenus par l'intervention de l'homme, tels que les récoltes de toute nature".

⁸² Art. 548 (4) Code civil : "Les fruits civils sont les revenus qui résultent de l'usage d'un bien par une autre personne en vertu d'un acte juridique, tels que les loyers, les fermages, les intérêts, les rentes et les dividendes".

⁸³ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*. Vol. 1, Humanitas, Bucarest, 2004, p. 203 ("*V. Stoica, Drept civil..., 2004*").

⁸⁴ Art. 550 Code civil.

⁸⁵ Sur cet aspect, M. Nicolae, *Drept civil. Teoria generală*. Vol. II. *Teoria drepturilor subiective civile*, Solomon, Bucarest, 2018, p. 133.

⁸⁶ V. Stoica, *Drept civil...*, 2004, p. 204.

⁸⁷ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 4^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2021, p. 103 ("*V. Stoica, Drept civil..., 2021*").

l'usufruit s'éteint, les fruits non récoltés par l'usufruitier deviennent la propriété du propriétaire. Il est important de noter que dans les deux cas, la personne qui récolte le fruit naturel ou industriel ne doit pas à l'autre les frais engagés pour produire le fruit. Enfin, les fruits civils sont acquis jour par jour et sont acquis au titulaire du droit d'usufruit proportionnellement à la durée de son usufruit⁸⁸. Dans ce contexte, il convient de noter que l'usufruitier a le droit de louer ou d'affermier le bien qui fait l'objet de son droit⁸⁹.

Aussi, selon les dispositions de l'article 749 du Code civil, le droit d'usage confère à son titulaire la prérogative d'utiliser le bien d'autrui (meuble ou immeuble, y compris la terre) et de n'en percevoir les fruits naturels et industriels que pour ses propres besoins et ceux de sa famille. Ainsi, tout comme l'usufruitier, le titulaire du droit d'usage a la prérogative de percevoir les fruits produits par le bien⁹⁰. Toutefois, cette prérogative a un contenu limité : le titulaire du droit d'usage ne peut percevoir les fruits produits par le bien que pour ses propres besoins et ceux de sa famille. Enfin, il convient de souligner que le régime juridique du droit d'usage est complété par les dispositions du droit d'usufruit⁹¹.

En même temps, nous considérons que, compte tenu du contenu variable des prérogatives découlant du droit de superficie, on peut imaginer des scénarios dans lesquels l'exercice de ce droit impliquerait, dans une mesure exceptionnelle, d'inclure la perception des fruits produits par le bien⁹².

Enfin, nous précisons que dans les cas où il s'agit de biens publics⁹³ ou privés⁹⁴ de l'État ou des unités administratives-territoriales, les titulaires du droit d'administration, de concession et d'utilisation gratuite acquièrent la propriété des fruits produits par le bien.

Ensuite, lorsque le bien est en possession d'une personne autre que le titulaire d'un droit réel, se pose la question des effets juridiques de la possession ou de la détention, sur la possibilité d'acquérir les fruits.

Ainsi, en ce qui concerne la possession⁹⁵, selon les dispositions de l'article 948 du Code civil, le possesseur de bonne foi acquiert la propriété des fruits du bien possédé⁹⁶. Ainsi, par exception, dans les situations où le propriétaire du bien qui produit des fruits a perdu la possession du bien et la retrouve ensuite (par exemple en intentant une action en revendication), il ne pourra pas obtenir la restitution des fruits récoltés par le possesseur de bonne foi⁹⁷.

⁸⁸ *Idem.*, p. 235.

⁸⁹ Art. 715 Code civil.

⁹⁰ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 242.

⁹¹ Art. 754 Code civil.

⁹² V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 263.

⁹³ Art. 303 Ordonnance d'urgence n° 57/2019 sur le Code administratif.

⁹⁴ Art. 362 Ordonnance d'urgence n° 57/2019 sur le Code administratif.

⁹⁵ En ce qui concerne la possession, la doctrine soutient que la possession, considérée comme un mode d'acquisition de la propriété des fruits, a pour fondement théorique le principe d'équité. Ainsi, il est dit que le principe d'équité a deux faces en l'espèce : d'une part, il vise à récompenser le possesseur pour sa bonne foi en ce qui concerne la récolte des fruits et, d'autre part, il vise à punir le propriétaire qui a été négligent et désintéressé de sa propriété - voir, à cet égard, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 3^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2017, p. 89 ("V. Stoica, *Drept civil...*, 2017").

⁹⁶ M. Nicolae, *op. cit.*, p. 133.

⁹⁷ V. Stoica, *Drept civil...*, 2017, p. 87.

Aussi, la possession est un fait juridique *stricto sensu*, auquel la loi rattache la production d'effets juridiques, dont l'acquisition de la propriété des fruits reçus par le possesseur de bonne foi.

Pour produire l'effet juridique de l'acquisition de la propriété des fruits, plusieurs conditions doivent être réunies : l'existence d'une situation de fait dans laquelle une personne exerce un pouvoir de fait sur un bien⁹⁸ et, au moment de la réception des fruits, le possesseur est de bonne foi⁹⁹. En ce qui concerne cette dernière condition, le législateur a établi, par le biais des dispositions de l'article 948(5) du Code civil, que le possesseur de mauvaise foi doit restituer les fruits reçus, ainsi que la valeur de ceux qu'il n'a pas reçus.

Il convient également de souligner que, dans le cas des fruits civils récoltés à l'avance, le possesseur ne devient propriétaire que si la condition de bonne foi est vérifiée à l'échéance. Dans ce dernier cas, la bonne foi du possesseur au moment de la perception ne suffit donc pas ; cette condition doit également être remplie au moment de l'échéance des fruits civils.

En ce qui concerne la condition de bonne foi, un certain nombre de précisions sont nécessaires. La bonne foi du possesseur est définie de manière différenciée, le critère étant l'inscription du droit de propriété au registre foncier.

Ainsi, dans le cas de fruits produits par des immeubles inscrits au livre foncier, selon les dispositions de l'article 948 (3), du Code civil, la bonne foi s'apprécie au regard des conditions exigées des tiers acquéreurs pour rejeter l'action en rectification. En conséquence, selon les dispositions de l'article 908 (4), du Code civil, lues conjointement avec les dispositions de l'article 901 (2), du Code civil, il s'ensuit que pour que la condition soit remplie, il faut qu'elle soit remplie par le tiers acquéreur, il s'ensuit que pour que la condition de la bonne foi du possesseur soit remplie, les conditions suivantes doivent être remplies au moment du percevoir (ou au moment de l'échéance, dans le cas des fruits civils) : a) aucune action en contestation du contenu du registre foncier n'a été enregistrée, b) le contenu du registre foncier ne présente aucune cause justifiant sa rectification en faveur d'une autre personne, c) le possesseur n'a pas eu connaissance par ailleurs de l'inexactitude du contenu du registre foncier¹⁰⁰.

En revanche, dans les situations où il s'agit d'acquérir les fruits produits par un immeuble non inscrit au registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 948 (4) du Code civil, le possesseur est de bonne foi lorsqu'il est convaincu d'être le propriétaire du bien en vertu d'un acte de transfert de propriété dont il ne connaît pas et ne devrait pas connaître, selon les circonstances, les causes de l'inefficacité. En même temps, la bonne foi cesse lorsque les causes de l'inefficacité sont connues du possesseur. Ainsi, dans cette situation, pour être de bonne foi, la perception du possesseur qu'il est propriétaire du bien immobilier doit être fondée sur l'existence d'un juste titre. En d'autres termes, le possesseur doit se tromper sur l'efficacité de l'acte juridique par lequel il a cherché à

⁹⁸ Art 916 (1) Code civil : La possession est l'exercice en fait des prérogatives du droit de propriété d'un bien par celui qui le possède et qui se comporte comme un propriétaire.

⁹⁹ Art. 948 Code civil (1) : Le possesseur de bonne foi acquiert le droit de propriété sur les fruits du bien possédé. (2) Le possesseur doit être de bonne foi à la date de la perception des fruits. Les fruits civils perçus d'avance reviennent au possesseur dans la mesure où sa bonne foi persiste à la date de leur échéance.

¹⁰⁰ V. Stoica, *Drept civil...*, 2017, p. 87.

acquérir la propriété du bien¹⁰¹. Ainsi, un "*juste titre*" est un acte juridique de transfert de propriété inefficace du point de vue de son effet translatif (par exemple¹⁰², l'hypothèse de la vente du bien d'autrui dans des situations où le vendeur non-proprétaire remet le bien à l'acheteur sans l'informer qu'il n'est pas propriétaire, l'hypothèse d'un contrat de transfert de propriété nul ou annulable, l'hypothèse d'un contrat de transfert de propriété affecté d'une autre cause d'inefficacité).

Enfin, dans certaines situations, le détenteur¹⁰³, c'est-à-dire la personne qui est en détention du bien d'autrui avec la perspective de restituer le bien à un moment donné, peut dans certains cas acquérir les fruits produits par le bien. Ainsi, les situations où un acte juridique est conclu entre un propriétaire (ou une autre personne qui a la possibilité de percevoir les fruits¹⁰⁴) et une autre personne, par lequel le propriétaire permet cette dernière de percevoir les fruits produits par sa propriété (par exemple, la situation des contrats de bail¹⁰⁵, en particulier, dans la perspective pertinente pour la présente analyse, l'hypothèse d'un contrat de bail rurale ou la conclusion d'autres contrats par lesquels le propriétaire ou une autre personne qui a la possibilité de percevoir les fruits d'un bien immobilier s'engage à assurer l'utilisation de ce bien immobilier pour un autre).

Deuxièmement, en ce qui concerne l'acquisition de la propriété des produits, les explications suivantes sont nécessaires.

A titre préliminaire, selon les dispositions de l'article 549 du Code civil, les produits sont définis comme les produits obtenus à partir d'un bien par consommation ou diminution de sa substance, tels que les arbres dans une forêt, la pierre dans une carrière et autres.

Selon les dispositions de l'article 550 du Code civil, les produits sont en principe acquis par le propriétaire du bien. Dès lors, par principe, les titulaires du démembrement du droit de propriété ne sont pas habilités à percevoir les produits de la propriété, puisqu'ils consomment la substance de la chose¹⁰⁶. Toutefois, en ce qui concerne le droit de superficie, il est considéré que le titulaire pourrait également percevoir les produits du sol dans les situations où cette prérogative lui a été conférée par l'acte de propriété superficière¹⁰⁷.

En outre, en ce qui concerne le droit de concession, conformément aux dispositions de l'article 872 (2) Code civil, dans les limites prévues par la loi et indiquées dans l'acte de constitution, le titulaire de ce droit peut également percevoir les produits de la terre.

¹⁰¹ La doctrine soutient que l'erreur sous-jacente à la perception du possesseur peut être factuelle ou juridique. À cet égard, voir V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 87.

¹⁰² Pour le développement d'exemples, voir V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 87.

¹⁰³ I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Hamangiu, Bucarest, 2021, p. 89 ("I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021")

¹⁰⁴ Le titulaire d'un démembrement du droit de propriété, ou encore un détenteur précaire tel qu'un locataire qui a la possibilité de conclure des baux sur le bien.

¹⁰⁵ R. Dincă, *Contracte civile speciale în Noul Cod civil*, Universul Juridic, Bucarest, 2013, p. 165, L. Mihai dans F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. II*, Universul Juridic, Bucarest, 2021, p. 17.

¹⁰⁶ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 236.

¹⁰⁷ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 263.

Ensuite, dans les conditions prévues par l'acte d'établissement, le titulaire du droit réel d'utilisation gratuite peut percevoir les produits de la terre¹⁰⁸.

En ce qui concerne le droit réel d'administration, nous considérons que l'on peut envisager des situations dans lesquelles le titulaire de ce droit a le droit d'acquérir les produits du bien.

De même, la possession de bonne foi ne peut conduire à l'acquisition des biens, mais seulement des fruits produits par la bonne foi¹⁰⁹. A cet égard, dans la mesure où le propriétaire intente une action en revendication contre un possesseur, indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi, celui-ci peut être tenu de restituer les biens au propriétaire¹¹⁰.

¹⁰⁸ *Idem*, p. 219, I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 364.

¹⁰⁹ M. Nicolae, *op. cit.*, p. 133.

¹¹⁰ Art. 566 (1) C. civ. Le défendeur est tenu de restituer le bien ou de payer des dommages-intérêts si le bien a été perdu par sa faute ou s'il a été aliéné. Dans les mêmes conditions, le défendeur est tenu de restituer les produits ou leur valeur. Dans tous les cas, les dommages-intérêts sont évalués en fonction du moment de la restitution.