



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport roumain

Partie 2- L'exploitation du sol et du sous-sol

Rapporteurs nationaux :
Cristian CEALERA
Bogdan VIȘINOIU
Andra-Roxana TRANDAFIR
Marius HAROSA

Chapitre I.

1. Le règlement fait-il la distinction entre l'occupation et l'exploitation ?

(Cristian Cealera)

En règle générale, dans la législation foncière roumaine, le concept d'exploitation est utilisé pour exprimer l'attribut d'utilisation d'un terrain.

En ce qui concerne le contenu de la notion d'occupation, on peut identifier un certain nombre de dispositions spécifiques dans lesquelles le législateur utilise cette notion principalement dans le sens d'une prise de possession *de facto* du terrain.

Ainsi, dans la loi n° 18/1991, l'article 103 fait référence à l'occupation de terrains dans le but de remédier à certaines nuisances en cas de dommages et à l'exécution de travaux d'entretien, ayant ainsi en vue la prise de possession temporaire de facto du terrain afin d'effectuer de tels travaux : "L'occupation de terrains nécessaire pour remédier aux nuisances en cas de dommages et l'exécution de travaux d'entretien sur les objectifs visés à l'art. 102, qui ont un caractère d'urgence et qui sont effectués dans un délai de 30 jours au maximum, se font sur la base du consentement préalable des propriétaires des terrains ou, en cas de refus, avec l'approbation de la préfecture du département ou de la municipalité de Bucarest".

En outre, selon l'article 111 (1), de la loi n° 18/1991, "les actes suivants, à moins qu'ils ne soient commis dans des conditions telles que, selon le droit pénal, ils constituent des contraventions (*i.e.*, délits de nature administrative) f) l'occupation et l'utilisation de terres approuvées pour être définitivement ou temporairement retirées de la production agricole, avant d'être délimitées, démarquées et cédées". Il ressort clairement de la formulation du règlement que la notion d'occupation n'inclut pas la notion d'utilisation.

Par ailleurs, en règle générale, l'occupation peut constituer une infraction pénale si les éléments énoncés à l'article 256 de la loi n° 286/2009 sur le Code pénal sont réunis : "L'occupation, en tout ou en partie, sans droit, par violence ou menace ou par enlèvement ou déplacement des signes de délimitation, d'un immeuble en possession d'autrui est punie d'une peine d'emprisonnement d'un à cinq ans ou d'une amende". En ce qui concerne l'élément matériel de cette infraction, la doctrine¹ précise que l'occupation est le fait de prendre possession, en tout ou en partie, d'un immeuble, qui est commis par une personne qui n'a aucun droit sur l'immeuble par la violence, la menace ou l'enlèvement ou le déplacement des signes de délimitation. A cet égard, il est précisé que l'élément

¹ V. Cioclei, Drept penal. Partea specială I. Infrațiuni contra persoanei și infrațiuni contra patrimoniului, 3^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2018, p. 409.



matériel comprend également l'acte du propriétaire qui trouble la possession de fait de l'usufruitier, du locataire ou même d'un autre copropriétaire². Parallèlement, la doctrine³ considère que l'acte d'une personne qui occupe un bien sur la base d'un titre qui est ensuite annulé ne remplit pas les conditions requises par l'élément matériel du délit de trouble de la possession.

Ensuite, en vertu de la loi n° 46/2008 sur le code forestier, l'article 39 prévoit la possibilité d'occuper des terres du fonds forestier national, pour une période déterminée, dans le but d'atteindre certains objectifs⁴. L'occupation peut également être approuvée pour une durée maximale de 10 ans, avec la possibilité d'une prolongation pour des périodes successives de 10 ans maximum.

Par ailleurs, l'article 11 de la Décision du Gouvernement n° 947/1990 relatif à la modernisation du réseau routier existant et à la construction d'autoroutes en Roumanie stipule que "l'occupation des terrains pour la modernisation des routes et la construction d'autoroutes est limitée aux superficies minimales requises par la loi".

Ainsi, au vu de ce qui précède, on peut conclure que la législation roumaine sur le régime foncier fait une différence, en principe, entre les notions d'exploitation et d'occupation. A cet égard, alors que l'exploitation consiste en la possibilité d'exploiter un terrain dans l'exercice des prérogatives d'un droit réel, d'un droit de créance, ou en tant que possesseur (comme développé dans la question 8 du Chapitre I. L'exploitation du sol), l'occupation consiste à prendre possession d'un terrain en fait.

2. Existe-t-il une obligation d'utiliser le terrain ? Si oui, quelles sont les sanctions en cas de non-utilisation ?

(Cristian Cealera)

La principale obligation d'exploiter la terre est réglementée par la loi n° 18/1991 sur le fonds foncier, qui prévoit à l'article 74 l'obligation pour les propriétaires de terres agricoles d'en assurer la culture et la protection du sol.

De même, à l'article 2 de la loi n° 18/1991, le législateur a défini les catégories de terres agricoles :

- terres agricoles productives - terres arables, vignobles, vergers, pépinières, vergers, houblonnières et mûriers, prairies permanentes, serres, solariums, semis et autres ;
- les terres boisées, si elles ne font pas partie de la gestion forestière, les pâturages boisés ;
- celles occupées par les constructions et installations agro-zootechniques, les installations piscicoles et d'amélioration foncière, les routes technologiques et agricoles, les plates-formes et les aires de stockage répondant aux besoins de la production agricole ;

² M. Udrouiu, *Drept penal. Partea specială*, 6^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2019, p. 392, p. 392.

³ *Ibidem*.

⁴ Les objectifs qui autorisent l'occupation sont réglementés par les articles 36 et 37 de la loi 46/2008 sur le Code forestier - par exemple, les objectifs d'intérêt national, l'exploitation de certains minéraux, les objectifs touristiques et récréatifs, etc.



- les terres non productives qui peuvent être développées dans les périmètres d'amélioration et utilisées pour la production agricole ;

Ainsi, dans la mesure où le terrain en question entre dans l'une des catégories susmentionnées, les dispositions de l'article 74 de la loi n° 18/1991⁵ qui établit une obligation *propter rem*⁶ à la charge des propriétaires du terrain, deviennent applicables. Par ailleurs, selon l'article 3 de la loi n° 18/1991, la notion de titulaire comprend les titulaires de droits de propriété, les titulaires d'autres droits réels, les possesseurs ou les détenteurs précaires.

Par conséquent, l'obligation d'exploiter les terres agricoles par la culture incombe non seulement au propriétaire du terrain, mais aussi aux titulaires d'autres droits réels (e.g., le titulaire du droit d'usufruit, le titulaire du droit d'usage, etc.), aux possesseurs ou détenteurs précaires.

En outre, compte tenu de la nature *propter rem de* cette obligation, elle incombera à tout acquéreur ultérieur du l'immeuble⁷.

En ce qui concerne les sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation, les mentions suivants s'imposent⁸. Selon l'article 75 de la loi n° 18/1991, en cas d'inexécution de l'obligation d'exploiter la terre, la mairie de l'unité administrative territoriale concernée (commune, ville ou municipalité) envoie une convocation au propriétaire de l'immeuble pour lui demander d'exécuter l'obligation dans un certain délai. Le fait de ne pas donner suite à la sommation en ne commençant pas à exploiter la terre dans le délai fixé pour des raisons imputables entraîne l'obligation de payer une somme annuelle comprise entre 50.000 LEI et 100.000 LEI/hectare, en fonction de la catégorie d'utilisation de la terre.

En outre, conformément à l'article 76 (2), de la loi n° 18/1991, les propriétaires de terrains attribués en usage conformément au régime juridique de la loi n° 18/1991 qui ne se conforment pas à l'avis envoyé par la mairie seront sanctionnés par la perte du droit d'usage du terrain à la fin de l'année en cours.

3. L'utilisation des terres diffère-t-elle selon le statut des terres en vertu de la législation nationale (domaine privé, domaine public, propriété privée, etc.) ?

(Cristian Cealera)

Le régime juridique applicable à l'exploitation des terres diffère selon leur statut. A cet égard, le terrain peut faire l'objet (i) d'un droit de propriété privée détenu par un sujet de droit privé, (ii) d'un

⁵ Décision n° 158/2021 du 13.04.2021, Cour d'Appel de Pitești.

⁶ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*. Vol. 1, Humanitas, Bucarest, 2004, p. 300 ("*V. Stoica, Drept civil..., 2004*"), V. Terzea, *Legile fondului funciar. Comentarii și explicații*, 4^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2013, p. 512, I. Adam, *Regimul juridic al dobândirii și înstrăinării imobilelor – terenuri și construcții*, Nova, Bucarest, 1996, p. 16, O. Puie, *Regimul juridic al terenurilor proprietate privată și al terenurilor proprietate publică în contextul legislativ actual*. Vol. II. *Contenciosul special în materia soluționării litigiilor de drept funciar*, Universul Juridic, Bucarest, 2023, p. 102.

⁷ V. Terzea, *op. cit.*, p. 512.

⁸ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Hamangiu, Bucarest, 2008, p. 278.



droit de propriété privée détenu par un sujet de droit public ou (iii) d'un droit de propriété publique. Après avoir défini ces hypothèses, nous présenterons une série de dispositions spécifiques à chaque catégorie.

Selon l'article 136 de la Constitution roumaine et l'article 552 Code civil, la propriété peut être publique ou privée. Ensuite, selon les dispositions de l'article 553 (1) Code civil, la propriété privée est l'objet de tous les biens à usage ou intérêt privé appartenant aux personnes physiques, aux personnes morales de droit privé ou aux personnes morales de droit public, y compris les biens qui constituent le domaine privé de l'État et des unités administratives-territoriales.

De même, selon l'article 554 (1) Code civil, les biens de l'État et des unités administratives-territoriales qui, par leur nature ou par déclaration de la loi, sont d'utilité ou d'intérêt public, font l'objet d'une propriété publique. En même temps, l'article 136 (3) de la Constitution roumaine prévoit une série de biens qui sont exclusivement soumis à la propriété publique : *"les richesses d'intérêt public du sous-sol, l'espace aérien, les eaux d'intérêt national avec un potentiel énergétique exploitable, les plages, la mer territoriale, les ressources naturelles de la zone économique et du plateau continental, ainsi que d'autres biens établis par la loi organique"*.

En plus, selon l'article 5 (1) de la loi no. 18/1991 *"Le domaine public comprend les terrains sur lesquels sont situés les bâtiments d'intérêt public, les marchés, les voies de communication, les réseaux routiers et les parcs publics, les ports et les aéroports, les terrains à vocation forestière, les lits des rivières et des fleuves, les bassins des lacs d'intérêt public, le fond des eaux maritimes intérieures et la mer territoriale, les rivages de la Mer Noire, y compris les plages, les terrains destinés aux réserves naturelles et aux parcs nationaux, les monuments, les sites et ensembles archéologiques et historiques, les monuments naturels, les terrains destinés à la défense ou à d'autres usages qui, en vertu de la loi, font partie du domaine public ou qui, par leur nature, sont d'utilité ou d'intérêt publics."*

Dans ce qui suit, nous présenterons brièvement un certain nombre de spécificités⁹ concernant la manière dont les biens privés et publics sont exploités.

Tout d'abord, en ce qui concerne les spécificités de l'exploitation des terrains soumis à la propriété publique, nous apporterons un certain nombre de précisions à la lumière des dispositions du Code civil et de l'Ordonnance d'urgence n° 57/2019 sur le Code administratif (ci-après "**Code administratif**").

⁹ Nous voudrions souligner qu'au sein de la législation foncière roumaine, une série de réglementations particulières peuvent être identifiées qui concernent les terrains avec une destination spéciale qui appartiennent au domaine public - par exemple, les terrains à destination spéciale appartenant aux systèmes d'utilité publique, réglementés par la loi-cadre n° 51/2006 ; les terrains à destination spéciale sur lesquels sont situés les objectifs de surface du réseau national de transport d'électricité et du réseau national de transport de gaz naturel, réglementés par la loi n° 123/2012 ; les terrains à destination spéciale sur lesquels est située l'infrastructure physique des réseaux de communication électronique - réglementés par la loi n° 159/2016 ; les terrains à usage spécial sur lesquels sont situées les routes publiques - réglementés par l'ordonnance du gouvernement n° 43/1997 ; les terrains à usage spécial appartenant au domaine public de l'État occupés par des eaux - réglementés par la loi n° 107/1996 ; les terrains à usage spécial sur lesquels sont situées les infrastructures ferroviaires publiques - réglementés par l'ordonnance d'urgence n° 12/1998 ; les terrains à usage spécial servant à l'activité portuaire - réglementés par l'ordonnance du gouvernement n° 22/1999 ; les terrains à usage spécial servant aux aéroports - loi n° 21/2020, etc.



Selon les dispositions de l'article 554 (2) du Code civil, le régime juridique du droit de propriété publique est complété par le régime du droit de propriété privée, mais seulement dans la mesure où les règles propres au droit de propriété privée sont compatibles avec le droit de propriété publique.

Ainsi, en principe, du point de vue des prérogatives, le contenu du droit de propriété publique est similaire au contenu du droit de propriété privée¹⁰. Toutefois, les prérogatives spécifiques du droit de propriété se manifestent sous une forme particulière dans le cadre du droit de propriété publique, compte tenu de l'usage ou de l'intérêt public qui sous-tend le droit de propriété publique.

Selon les dispositions de l'article 285 du Code administratif, les droits de propriété publique de l'État ou des unités administratives-territoriales sont exercés conformément aux principes suivants : a) le principe de la priorité de l'intérêt public ; b) le principe de la protection et de la conservation ; c) le principe de la gestion efficace ; d) le principe de la transparence et de la publicité.

En outre, l'une des caractéristiques de la propriété publique est la manière dont l'exercice direct ou indirect du droit est réglementé. En vertu des compétences contenues dans le contenu de la gestion générale du domaine public, les sujets de droit public peuvent exercer directement le droit de propriété publique sur les terrains (par exemple, la gestion directe des services d'utilité publique, y compris la manière de gérer les terrains)¹¹.

En ce qui concerne les moyens indirects¹² d'exercer le droit de propriété publique, conformément à l'article 136 (4) de la Constitution roumaine, il s'agit de la mise sous administration¹³ de la concession¹⁴, de la mise en jouissance gratuite¹⁵ et de la location¹⁶.

Ensuite, en ce qui concerne les particularités de l'exploitation de terrains soumis à des droits de propriété privée détenus par un sujet de droit public, nous apportons les précisions suivantes.

Selon les dispositions de l'article 355 du Code administratif, les biens qui font partie du domaine privé de l'État ou des unités administratives-territoriales font partie du circuit civil et sont soumis aux dispositions pertinentes du Code civil.

Nous soulignons également que le sujet de droit public, titulaire du droit de propriété privée, peut exercer l'usage du terrain par l'intermédiaire d'un tiers, auquel cas on considère qu'il s'agit d'une administration, d'une concession ou d'un bail.

Veillez noter que, conformément à l'article 362 (3) du Code administratif, les dispositions régissant l'administration, la concession et la location d'un droit de propriété appartenant au domaine public sont également applicables aux droits de propriété privée appartenant à un sujet de droit public.

¹⁰ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 4^e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2021, p. 200 ("*V. Stoica, Drept civil..., 2021*"), E. Chelaru, *Despre concesionarea și închirierea pajiștilor proprietatea publică a comunelor, orașelor și municipiilor*, *Dreptul* 12/2018.

¹¹ Art. 287 du Code administratif.

¹² Art. 297 du Code administratif.

¹³ Art. 298 - 301 du Code administratif.

¹⁴ Art. 302 - 331 du Code administratif.

¹⁵ Art. 349 - 353 du Code administratif.

¹⁶ Art. 332 - 348 du Code administratif.



4. La propriété coutumière est-elle reconnue ?

(Cristian Cealera)

Selon l'article 136 (1) de la Constitution roumaine, dans le système juridique roumain, la propriété est publique ou privée¹⁷. Ainsi, l'ensemble du système foncier roumain concerne le régime juridique de ces deux formes de propriété. Par conséquent, la propriété coutumière, en tant que forme *sui generis* de propriété, n'est pas réglementée par le droit roumain.

Toutefois, on peut identifier un certain nombre de dispositions spécifiques qui visent à définir certains aspects du régime juridique des biens par le biais de la coutume ou de l'usage¹⁸.

A cet égard, par exemple, selon les dispositions de l'article 613 (1) du Code civil, "A défaut de dispositions contenues dans la loi, les règlements d'urbanisme ou les **usages locaux**, les arbres doivent être plantés à une distance d'au moins 2 mètres de la ligne séparative, à l'exception de ceux de moins de 2 mètres, des plantations et des haies". Ainsi, dans cette situation, la règle sur la nécessité de planter les arbres à 2 mètres au moins de la limite est différente si, selon la coutume du lieu, la distance à laquelle les arbres doivent être plantés est différente.

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article 662 (2) du Code civil, la hauteur du mur que les voisins de terrains ayant une limite commune peuvent construire peut être déterminée par référence à la coutume locale.

En même temps, en ce qui concerne les terres qui appartenaient aux formes associatives spécifiques (e.g., en Roumain : „composesorate”, „obști de moșneni”¹⁹, „obști de răzeși” - pour plus de détails sur ces formes associatives, voir la réponse à la question 6 du chapitre I. L'exploitation du sol), le mode d'exploitation des terres est réglementé selon les règles prévues par les statuts de la forme associative. Le statut de ces formes associatives résultait généralement des coutumes du lieu où se trouvait la terre. Compte tenu de ce qui précède, on peut affirmer que, dans une certaine mesure, les règles statutaires régissant les terres appartenant à ces formes associatives présentent un certain nombre de caractéristiques propres au régime de la propriété coutumière.

5. Quels sont les régimes applicables aux différentes formes d'agriculture en fonction de leur finalité ?

(Cristian Cealera)

Selon l'article 1 de la loi 18/1991, les terres situées sur le territoire de la Roumanie constituent le fonds foncier de la Roumanie, indépendamment de leur destination, de leurs propriétaires ou de leur appartenance au domaine public ou privé.

¹⁷ V. Stoica, Drept civil..., 2004, p. 221.

¹⁸ M. Nicolae, Drept civil. Teoria generală – Vol. I. Teoria dreptului civil, Solomon, Bucarest, 2017, p. 221.

¹⁹ V. Duminecă, Lost in translation... Despre natura juridică a obștii de moșneni, Revue Roumain de Droit Prive no. 6/2016.



Tout d'abord, selon l'article 2 de la loi n° 18/1991, les terres sont réparties dans les catégories suivantes en fonction de leur utilisation :

- **les terres agricoles**, notamment :
 - terres agricoles productives - terres arables, vignobles, vergers, pépinières, houblonnières et mûriers, prairies permanentes, serres, solariums, semis et autres ;
 - les terres boisées, si elles ne font pas partie de la gestion forestière, les pâturages boisés ;
 - celles occupées par les constructions et installations agro-zootechniques, les installations piscicoles et d'amélioration foncière, les routes technologiques et agricoles, les plates-formes et les aires de stockage répondant aux besoins de la production agricole ;
 - les terres non productives qui peuvent être développées dans les périmètres d'amélioration et utilisées pour la production agricole ;
- **les terres utilisées à des fins forestières**, c'est-à-dire les terres boisées ou les terres utilisées pour la culture, la production ou la gestion forestière, les terres utilisées pour le boisement et les terres non productives - falaises, ravins, rochers, ravines, ruisseaux - si elles sont incluses dans les plans forestiers ;
- **les terres en permanence sous l'eau**, c'est-à-dire : les lits mineurs des cours d'eau, les bassins lacustres aux niveaux de rétention maximum, les fonds marins intérieurs et les fonds marins territoriaux ;
- **les terres situés à l'intérieur de la zone urbaine**, sur lesquelles se trouvent des bâtiments et d'autres équipements locaux, y compris les terres agricoles et forestières ;
- **les terrains destinés à des usages particuliers**, tels que les terrains utilisés pour les transports routiers, ferroviaires, maritimes et aériens, avec les bâtiments et installations qui s'y rattachent, les installations hydrotechniques, thermiques, de transport d'électricité et de gaz, les télécommunications, l'extraction minière et pétrolière, les carrières et décharges de toutes sortes, les terrains destinés à la défense, les plages, les réserves, les monuments naturels, les sites archéologiques et historiques et d'autres usages analogues.

Par ailleurs, compte tenu de l'étendue des cinq catégories de terrains énumérées ci-dessus, il est nécessaire, pour identifier le contenu de ces catégories, de se référer aux dispositions du point 8.1 de l'ordonnance n° 534/2001 relative aux règles techniques pour l'introduction du cadastre général. Selon ces dispositions, *"chacune des cinq utilisations du sol peut avoir des catégories d'utilisation prédominantes, qui occupent la majorité de la surface, et des catégories d'utilisation qui occupent un pourcentage plus faible. Par exemple, dans le groupe des terres à usage agricole, les catégories d'utilisation prédominantes sont : les terres arables, les vignobles, les vergers, les prés et les pâturages, mais un pourcentage plus faible est occupé par les bâtiments, l'eau, etc. De même, dans les terres situées à l'intérieur de la zone urbaine, outre la catégorie d'utilisation des cours-constructions, qui est prédominante au sein de la destination, d'autres catégories d'utilisation*



occupant des superficies plus faibles sont incluses, telles que : les terres arables, les vergers, l'eau, etc.".

Enfin, nous tenons à souligner que, conformément à l'article 78 de la loi 18/1991, sous certaines conditions, l'utilisation d'un terrain peut être modifiée²⁰.

Ensuite, dans ce qui suit, nous apporterons un certain nombre de précisions générales sur le régime juridique applicable à certaines catégories de terrains, dans la perspective de la présente analyse.

Premièrement, en ce qui concerne les terres agricoles, la loi n° 18/1991 contient un certain nombre de dispositions régissant la manière dont elles peuvent être exploitées.

A titre d'exemple, nous indiquons qu'en vertu de l'article 74 de la loi n° 18/1991, les propriétaires de terres (*i.e.*, les titulaires de droits de propriété, d'autres droits réels, les possesseurs ou les détenteurs) sont tenus d'exploiter les terres, et l'inexécution de cette obligation peut donner lieu à une série de sanctions.

Il convient également de noter que les propriétaires de terres agricoles peuvent être obligés, dans certaines circonstances, d'effectuer des travaux pour protéger et améliorer le sol²¹.

Parallèlement, les dispositions de l'article 39 de la loi n° 246/2020 sur l'utilisation, la conservation et la protection de sol ont réglementé un certain nombre d'obligations²² incombant aux propriétaires²³ et aux utilisateurs de terres agricoles et forestières.

Deuxièmement, en ce qui concerne les terres forestières, la loi n° 46/2008 sur le Code forestier réglemente un certain nombre de dispositions relatives à leur exploitation.

²⁰ Il convient de noter qu'il existe des terres dont l'utilisation ne peut être modifiée. Ainsi, à titre d'exemple, les terres appartenant à la catégorie des prairies permanentes ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de catégorie d'utilisation (article 78 (1) et (2), de la loi n° 18/1991) - pour plus de détails, voir O. Puie, *op. cit.*, p. 136-137.

²¹ Article 79 de la loi n° 18/1991.

²² (a) surveiller en permanence la qualité et les caractéristiques des sols à la surface desquels des activités ayant un impact significatif sur les sols ont été menées ;
(b) fournir aux organismes d'inspection et de contrôle toutes les informations et facilités nécessaires à leurs activités ;
(c) à exécuter intégralement et dans les délais les mesures requises par les constatations faites par les personnes chargées des activités de vérification, d'inspection et de contrôle ;
(d) prévenir, réduire le risque de dégradation et lutter contre les modifications du sol causées par leur propre activité ou qui pourraient être causées par des utilisations inappropriées des terres ou par l'application de pratiques qui ne sont pas conformes aux réglementations légales en vigueur ;
(e) fournir, à la demande des autorités compétentes du gouvernement central, les données et informations qu'ils détiennent sur l'utilisation et la qualité des terres ;
(f) respecter les conditions de protection des objectifs du patrimoine culturel imposées par leur législation spécifique.

²³ Nous constatons que le législateur n'a pas été cohérent dans la manière dont il a défini la notion de "titulaire" (en roumain : „deținător”) réglementée par la loi n° 246/2020 par rapport aux dispositions de la loi n° 18/1991. Ainsi, en vertu de la loi n° 246/2020, le titulaire d'un terrain est la personne physique ou morale qui possède ou utilise un terrain sur la base d'un titre valable ou d'immeubles de toute nature ; l'utilisateur d'un terrain, quant à lui, est la personne physique ou morale qui possède et/ou utilise un terrain sur la base d'un acte conclu en la forme authentique.



Ainsi, selon l'article 35 Code forestier, la réduction de la surface forestière nationale est interdite. Toutefois, à titre exceptionnel, pour atteindre des objectifs d'intérêt national, déclarés d'utilité publique par la loi, la surface de la forêt peut être réduite par des prélèvements définitifs²⁴.

En outre, selon l'article 17 (1) Code forestier, le respect du régime forestier est obligatoire pour tous les propriétaires ou détenteurs de terres forestières²⁵. Enfin, l'article 17 (2) Code forestier impose un certain nombre d'obligations aux propriétaires de terres forestières²⁶.

Troisièmement, en ce qui concerne les terres immergées en permanence, le Code civil contient un certain nombre de dispositions sur la manière de les exploiter.

Ainsi, selon l'article 573 Code civil, les lits des cours d'eau appartiennent aux propriétaires riverains, à l'exception de ceux qui, selon la loi, sont soumis à la propriété publique.

En outre, en ce qui concerne le régime d'exploitation des terres immergées en permanence, les dispositions de la Loi sur l'eau n° 107/1996 sont applicables.

6. Quelles sont les différentes formes d'utilisation des sols (utilisation individuelle des sols, utilisation collective des sols, etc.)

(Cristian Cealera)

Selon les dispositions de l'article 555 (2) du Code civil, le droit de propriété privée est soumis à des modalités, prévues par la loi.

Nous précisons au préalable que ce n'est pas seulement le droit de propriété qui est soumis à des modalités mais, en principe, tous les droits subjectifs civils. A cet égard, même les démembrements du droit de propriété peuvent être soumis aux modalités²⁷. Dans ce qui suit, nous évoquerons l'exploitation de la terre sous l'angle du droit de propriété affecté de modalités, étant

²⁴ Art. 36 de la loi n° 46/2008 sur le Code forestier.

²⁵ Selon le point 11 de l'annexe de la loi n° 46/2008 sur le Code forestier, on entend par propriétaire forestier : le propriétaire, l'administrateur, le prestataire de services forestiers, le transporteur, le dépositaire, le gardien, ainsi que toute autre personne physique ou morale détenant un titre légal sur un terrain forestier ou du bois.

²⁶ a) veiller à l'élaboration et au respect des dispositions relatives à la planification forestière et assurer l'administration et les services forestiers pour le fonds forestier dont il est propriétaire, conformément à la loi ;

b) assurer la sécurité et l'intégrité du fonds forestier ;

c) effectuer des travaux de régénération forestière ;

d) assurer l'entretien et la gestion des stands ;

e) effectuer les travaux nécessaires à la prévention et à la lutte contre les parasites et les maladies des forêts ;

f) veiller au respect des mesures de prévention et de lutte contre les incendies ;

g) n'exploiter le bois qu'après l'évaluation, l'autorisation des parcs et la délivrance de documents spécifiques par le personnel autorisé ;

h) assurer l'entretien et la réparation des routes forestières dont ils ont la gestion ou la propriété ;

(i) faire délimiter les terres forestières dont ils sont propriétaires, conformément aux actes de propriété ou aux documents cadastraux, selon le cas, par des bornes et les maintenir dans un état approprié ;

j) notifier aux structures territoriales spécialisées de l'autorité publique centrale chargée des forêts, dans un délai de 60 jours, le transfert de propriété des terrains forestiers.

²⁷ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 267.



entendu que nos remarques sont également applicables aux hypothèses d'autres droits réels comprenant une série de prérogatives permettant l'exploitation d'un terrain²⁸.

L'hypothèse de l'exercice du droit de propriété affecté par des modalités couvre les situations où ses attributs sont exercés concurremment par plusieurs personnes.

Selon les dispositions de l'article 631 du Code civil, la propriété commune désigne les situations où, en vertu d'un acte juridique ou d'un autre mode d'acquisition prévu par la loi, le droit de propriété privée concerne deux ou plusieurs propriétaires.

Donc, dans ce qui suit, nous allons apporter un certain nombre de précisions pour mettre en évidence les aspects essentiels concernant l'exploitation des terres soumises à la propriété commune.

Selon l'article 632 du Code civil, la propriété commune comprend les catégories suivantes :
a) la copropriété (ou propriété en quotes-parts), qui est divisée en copropriété ordinaire et en copropriété forcée, respectivement b) la propriété en communauté (en roumain : „proprietate devălmașă”).

Tout d'abord, en ce qui concerne la copropriété, les clarifications suivantes sont nécessaires.

Comme nous avons indiqué ci-dessus, la copropriété appartient à plusieurs propriétaires. Chaque titulaire détient une part ou une fraction du droit de propriété, sans une division matérielle du bien qui fait l'objet de ce droit. Compte tenu de ce qui précède, la doctrine²⁹ considère que le droit de copropriété se caractérise par deux traits essentiels : en tant qu'élément intellectuel, le droit est divisé entre ses titulaires, qui possèdent chacun une part ou une fraction du droit ; le bien corporel faisant l'objet du droit n'est pas divisé, de sorte que les quotes-parts portent sur l'ensemble du bien et non sur certaines parties de celui-ci.

En ce qui concerne la sous-classification de propriété en quotes-parts en ordinaire et forcée, nous faisons les mentions suivantes.

Tout d'abord, dans le cadre de la copropriété ordinaire, les copropriétaires peuvent déterminer le mode d'exploitation des terres en concluant un accord ou, s'ils ne sont pas d'accord, par une décision judiciaire³⁰.

En même temps, il convient de souligner que l'utilisation effective d'un terrain ne nécessite pas dans tous les cas un accord ou une décision judiciaire établissant les modalités d'utilisation du droit de propriété. À cet égard, la doctrine³¹ affirme qu'un simple consentement mutuel peut suffire pour l'utilisation successive, totale ou partielle de la propriété par l'un ou l'autre des copropriétaires. En outre, dans l'exploitation du terrain soumis à la copropriété ordinaire, chaque titulaire doit respecter les limites suivantes : il ne doit pas changer l'usage du terrain et ne doit pas empêcher les autres titulaires d'exploiter le terrain.

²⁸ Art. 645 du Code civil.

²⁹ V. Stoica, Drept civil..., 2021, p. 274.

³⁰ Art. 639 Code civil.

³¹ V. Stoica, Drept civil..., 2021, p. 280.



En outre, dans la mesure où le terrain produit des fruits, ceux-ci sont répartis entre les titulaires du droit de propriété proportionnellement de leur part dans le droit de propriété³². À cet égard, il convient de noter que les titulaires ont un droit de copropriété sur les fruits naturels et industriels produits par le terrain.

Enfin, nous rappelons que l'article 641 du Code civil établit le régime juridique de l'exploitation du terrain par la conclusion d'actes juridiques³³. Le non-respect du régime imposé par ces dispositions entraîne la sanction de l'inopposabilité de l'acte juridique conclu à l'égard des autres copropriétaires et, en outre, dans la mesure où les autres copropriétaires ont été lésés par la conclusion de l'acte juridique, ils pourront utiliser les actions possessoires pour restituer le terrain et réclamer la réparation du préjudice causé³⁴.

Ensuite, en ce qui concerne la copropriété forcée, il convient de mentionner ce qui suit.

L'article 646 du Code civil indique un certain nombre de situations dans lesquelles certains biens sont en copropriété forcée³⁵. De même, outre les cas indiqués à l'article 646 du Code civil, l'hypothèse de la copropriété forcée s'applique aux biens qui appartenaient aux formes associatives spécifiques (e.g., en roumain : „composesorate”, „obști de moșneni”, „obști de răzeși”)³⁶.

Dans ce qui suit, nous allons d'abord présenter brièvement les caractéristiques générales de l'exploitation dans le cadre de copropriété forcée. Nous analyserons ensuite un certain nombre d'aspects spécifiques liés à la propriété périodique et l'hypothèse de la copropriété forcée de biens qui appartenaient aux formes associatives spécifiques (e.g., en roumain : „composesorate”, „obști de moșneni”, „obști de răzeși”).

³² Art. 635 Code civil.

³³ Art. 641 Code civil (1) Les actes de gestion, tels que la conclusion ou la dénonciation de contrats de location, la cession de revenus immobiliers et autres, relatifs à la propriété commune ne peuvent être accomplis qu'avec le consentement des copropriétaires détenant la majorité des quotes-parts.

(2) Les actes de gestion qui limitent substantiellement la possibilité pour un copropriétaire d'utiliser le bien commun en fonction de sa quote-part ou qui lui imposent une charge excessive par rapport à sa quote-part ou aux dépenses encourues par les autres copropriétaires ne peuvent être accomplis qu'avec son consentement.

(3) Le ou les copropriétaires concernés peuvent demander au tribunal de substituer le consentement du copropriétaire qui est hors d'état de manifester sa volonté ou qui s'oppose abusivement à l'accomplissement d'un acte d'administration indispensable au maintien de l'utilité ou de la valeur de l'immeuble.

(4) Les actes juridiques de disposition de la copropriété, les actes d'utilisation gratuite, les transferts de revenus immobiliers et les baux conclus pour une durée supérieure à 3 ans, ainsi que les actes qui visent exclusivement à l'amélioration de la propriété ne peuvent être conclus qu'avec l'accord de tous les copropriétaires. Tout acte juridique gratuit sera considéré comme un acte de disposition.

³⁴ Art. 642 Code civil.

³⁵ 1) les biens visés aux articles 649 (c'est-à-dire les parts communes), 660 (les séparations communes), 687 (les biens faisant l'objet d'une propriété périodique) et 1141 (les biens constituant des héritages familiaux) ;

2. les biens communs nécessaires ou utiles à l'usage de deux propriétés voisines situés sur la ligne de démarcation qui les sépare, tels que les chemins, les puits, les routes et les sources ;

3. les biens communs affectés à l'usage de deux ou plusieurs fonds, tels qu'une centrale de chauffage ou d'autres installations desservant deux ou plusieurs immeubles, une route commune dans un lotissement ou d'autres biens de ce type ;

4. tout autre bien commun prévu par la loi.

³⁶ V. Stoica, Droit civil. Principaux droits réels, Vol. 2, Humanitas, Bucarest, 2006, p. 157.



Tout d'abord, la copropriété obligatoire conserve les caractéristiques essentielles de la copropriété : pluralité des propriétaires, unité matérielle du bien et division intellectuelle du droit.

La différence essentielle entre la copropriété ordinaire et la copropriété forcée est que cette dernière ne peut être supprimée par un partage judiciaire que dans des cas exceptionnels.

Deuxièmement, en ce qui concerne les terres soumises à la propriété périodique, les clarifications suivantes sont nécessaires.

Tout d'abord, la législation foncière roumaine ne contient aucune disposition obligatoire imposant le régime de la propriété périodique des terres (ou d'autres biens). À cet égard, la propriété périodique ne peut être établie que par un acte juridique³⁷.

Ensuite, selon les dispositions de l'article 687 du Code civil, il y a propriété périodique "chaque fois que plusieurs personnes exercent successivement et de manière répétée l'attribut d'usage propre au droit de propriété d'un bien meuble ou immeuble, dans des intervalles de temps déterminés, égaux ou inégaux". Ainsi, le droit de propriété périodique se caractérise par les éléments suivants : le droit de propriété a plusieurs titulaires ; les prérogatives de ce droit sont exercées de manière successive et répétitive par les titulaires à des intervalles de temps déterminés, égaux ou inégaux.

En outre, dans le cas de la propriété périodique, l'utilisation de la terre est généralement exercée successivement par les propriétaires dans des unités de temps égales ou inégales.

Troisièmement, en ce qui concerne la copropriété forcée des biens qui appartenaient aux formes associatives spécifiques (e.g., en roumain : „composesorate”, „obști de moșneni”, „obști de răzeși”), les mentions suivantes sont nécessaires.

Tout d'abord, ce cas de copropriété forcée est réglementé par l'article 46 de la loi n° 18/1991, par les articles 26 à 28 de la loi n° 1/2000 et par l'article 63 de la Décision gouvernementale n° 890/2005 approuvant le règlement relatif à la procédure de création, aux compétences et au fonctionnement des commissions de détermination des droits de propriété privée sur les terres, au modèle et à la méthode d'attribution des titres de propriété, et à la possession des propriétaires.

Ensuite, ce cas de copropriété forcée concerne les terres à végétation forestière, les forêts, les buissons, les broussailles, les pâturages et les prairies boisées qui ont été confisquées pendant la période communiste. Selon ces dispositions légales, les anciens propriétaires fonciers (e.g., en roumain : „composesorii”, „moșnenii”) et leurs héritiers peuvent demander la reconstitution de la propriété privée des terres à végétation forestière, des forêts, des bois, des taillis, des buissons, des pâturages et des prairies boisées et la reconstitution des formes associatives sous lesquelles les terres forestières étaient exploitées avant la période communiste.

En outre, à la suite de la restitution des terres, tous les requérants deviennent titulaires d'un droit de copropriété forcée.

³⁷ V. Stoica, Droit civil. Principaux droits réels, 3e édition, C. H. Beck, Bucarest, 2017, p. 307 ("V. Stoica, Drept civil..., 2017").



En ce qui concerne l'exploitation des terrains ainsi acquis, l'administration et la gestion des terrains forestiers peuvent être réalisées suite à la réorganisation des formes associatives originale³⁸. Ainsi, le mode d'exploitation des terrains forestiers par les détenteurs de droits de copropriété obligatoires est régi, au cas par cas, par les dispositions du statut de la forme associative³⁹.

Deuxièmement, en ce qui concerne les terrains faisant l'objet d'une propriété en communauté, les clarifications suivantes sont nécessaires.

Le droit de propriété en communauté implique que des propriétaires multiples exercent concurremment et conjointement les attributs de leur droit⁴⁰. Il n'y a donc pas de différenciation qualitative entre les titulaires du droit de propriété en communauté et, en outre, contrairement à l'hypothèse de la copropriété ordinaire, il n'y a même pas de différenciation quantitative entre les titulaires du droit de propriété dans le cas de la propriété en communauté⁴¹.

Au vu des dispositions de l'article 667 du Code civil, nous considérons que la propriété en communauté peut découler directement d'un acte juridique, sans qu'il soit nécessaire qu'un acte normatif prévoie cette possibilité dans un cas précis⁴².

Ainsi, dans ce contexte, nous considérons que la propriété en communauté foncière peut être identifiée dans les situations suivantes : 1) les parties ont prévu d'opter pour ce régime juridique de propriété au moment de l'acquisition du bien, ou le défunt a établi ce régime juridique lorsqu'il a laissé un testament, 2) lorsqu'il existe un texte juridique qui prévoit ce régime juridique (par exemple, la situation des époux mariés qui ont opté pour le régime juridique de la communauté légale).

En ce qui concerne l'exploitation du terrain soumis à la propriété en communauté, selon l'article 668 du Code civil, les attributs du droit de propriété sont exercés conformément aux dispositions des articles 345 à 350 du Code civil concernant le régime de la communauté légale. En ce sens, les actes d'exploitation du terrain peuvent être exercés par chacun des titulaires du droit de propriété, sans que le consentement des autres soit nécessaire. En plus, les changements dans l'utilisation du terrain ne seront possibles qu'avec le consentement de tous les titulaires de droits⁴³.

7. Est-il possible d'exploiter la terre sans en être le propriétaire ?

(Cristian Cealera)

Dans le contexte du droit roumain, les personnes qui n'ont pas de droit de propriété sur un certain terrain peuvent, sous certaines conditions, exploiter ce terrain. Ainsi, dans la question 8 de cette section, nous ferons l'inventaire de ces hypothèses.

³⁸ Art. 28 de la loi 1/2000.

³⁹ Art. 27 de la loi 1/2000.

⁴⁰ V. Stoica, *Drept civil...*, 2017, p. 319.

⁴¹ Art. 667 Code civil.

⁴² Dans le même sens I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Hamangiu, Bucarest, 2021, p. 420 ("I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021").

⁴³ Art. 345 du Code civil.

8. Si oui, quel est le statut juridique de cet opérateur (intermédiaire, superficière ou opérateur foncier) ?

(Cristian Cealera)

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 18/1991 sur le fonds foncier, qui fixe les principales règles relatives au statut juridique de la terre en Roumanie, le titulaire d'une terre est le titulaire du droit de propriété ou d'un autre droit réel relatif à cette terre ou la personne qui, selon la loi civile, a le statut de possesseur ou de détenteur précaire. Ainsi, d'une manière générale, les catégories de personnes qui peuvent exploiter un terrain sont : le titulaire du droit de propriété, le titulaire d'un autre droit réel, le possesseur, le détenteur précaire. Compte tenu de la large définition de la notion de "*titulaire*" donnée par l'article 3 de la loi n° 18/1991, nous considérons que, en règle générale, les dispositions de cette loi sont applicables à toutes les catégories susmentionnées.

Dans ce qui suit, nous analyserons brièvement les catégories de personnes qui peuvent exploiter un terrain sans avoir de droit de propriété sur celui-ci.

Premièrement, en ce qui concerne les catégories de titulaires d'un droit réel d'exploiter le terrain d'autrui, nous mentionnons : le titulaire d'un droit d'usufruit, le titulaire d'un droit d'usage, le titulaire d'un droit de superficie, respectivement les titulaires de droits réels (autres que les droits de propriété) portant sur des biens publics ou privés appartenant à l'État ou aux unités administratives-territoriales.

Tout d'abord, en ce qui concerne le droit d'usufruit, nous tenons à préciser les points suivants. Selon les dispositions de l'article 709 du Code civil, le titulaire du droit d'usufruit a, sauf stipulation contraire, l'usage exclusif du bien. Ainsi, le droit d'usufruit sur un terrain confère à son titulaire le droit d'utiliser le terrain⁴⁴. Il convient de noter qu'en principe, l'usufruitier peut décider d'exercer l'attribut de l'usage du terrain – i.e., l'exploitation du terrain, y compris par l'intermédiaire d'un autre, en concluant à cette fin, par exemple, des contrats de bail.

Il convient également de rappeler que, selon les dispositions de l'article 708 du Code civil, l'usufruit est essentiellement un droit temporaire, qui peut être constitué si le titulaire est une personne physique pour la vie au maximum et, si le titulaire est une personne morale, pour 30 ans. En ce qui concerne cette dernière hypothèse, il convient de noter que les dispositions de l'article 708 (2) du Code civil établissent un cas de nullité partielle pour les cas où l'on souhaite créer un droit d'usufruit pour une période supérieure à 30 ans⁴⁵.

⁴⁴ I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 663.

⁴⁵ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 228.



En même temps, l'usufruit peut être constitué par un acte juridique⁴⁶, ou peut être acquis par usucapion ou d'autres manières expressément prévues par la loi⁴⁷.

Enfin, selon les dispositions de l'article 714 (1) du Code civil, le titulaire du droit d'usufruit a la possibilité de céder son droit à d'autres personnes, pour autant que le contraire n'ait pas été prévu lors de la constitution par acte juridique.

Ensuite, en ce qui concerne le droit d'usage, selon les dispositions de l'article 754 du Code civil, le régime juridique du droit d'usufruit en ce qui concerne sa constitution, son exercice et son extinction est également applicable au droit d'usage.

En outre, selon l'article 749 du Code civil, la prérogative d'usage est limitée aux besoins du titulaire du droit d'usage et aux besoins de sa famille. A cet égard, on considère que la famille comprend tous ceux qui vivent avec le titulaire du droit d'usage - le conjoint, les enfants, qu'ils soient mariés, non mariés ou adoptés, ceux qui vivent avec le titulaire du droit d'usage et ceux envers qui le titulaire a une obligation alimentaire⁴⁸.

En même temps, il est noté que l'attribut d'usage dont jouit le titulaire du droit d'usage est sujet à des fluctuations, étant nécessaire de prendre en compte, concrètement, les besoins familiaux du titulaire du droit d'usage à un moment donné (e.g., l'hypothèse de la naissance d'un enfant du titulaire du droit d'usage postérieurement à l'établissement du droit d'usage pourrait élargir le champ de l'attribut d'usage dont jouit le titulaire du droit d'usage)⁴⁹.

En outre, nous précisons que l'exploitation du terrain par le titulaire du droit d'usage ne peut être effectuée par un autre. Ainsi, compte tenu des dispositions de l'article 749 du Code civil, le titulaire du droit d'usage ne peut conclure des contrats de bail ayant le terrain pour objet dérivé.

Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article 752 du Code civil, le droit d'usage ne peut être cédé.

Enfin, en ce qui concerne le droit de superficie, nous faisons les remarques suivantes. Selon les dispositions de l'art. 693 (1) Code civil et de l'article 702 du Code civil, la superficie est le droit d'avoir ou d'élever un bâtiment, une plantation ou un ouvrage sur le fonds d'autrui, sur lequel le superficiaire acquiert un droit d'usage. Ainsi, le droit de superficie prend deux formes : la superficie sous forme de propriété de bâtiments, de plantations ou d'ouvrages sur le terrain d'autrui (c'est-à-dire la superficie en pleine forme) et la superficie sous forme de droit de construire ou d'édifier une plantation ou un ouvrage sur le terrain d'autrui (c'est-à-dire la superficie en forme initiale).

Le titulaire d'un droit de superficie dispose également d'une prérogative d'utilisation du terrain. Le contenu de l'attribut de jouissance varie selon la forme de la surface. Dans la forme initiale

⁴⁶ En doctrine - R. Dincă, *Contracte civile speciale în Noul Cod civil*, Universul Juridic, Bucarest, 2013, p. 24 - on soutient que les actes constitutifs d'un droit d'usufruit sont des actes translatifs, étant donné que le démembrement du droit de propriété (division des prérogatives du droit de propriété) implique un transfert de certaines prérogatives du patrimoine d'une personne (qui devient le nue-propriétaire) vers le patrimoine d'une autre personne (qui devient le titulaire d'un démembrement).

⁴⁷ Art. 704 C. civ.

⁴⁸ I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 735.

⁴⁹ I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 735.



du droit de superficie, la prérogative d'usage comprend les prérogatives nécessaires à la construction, à la plantation ou à l'ouvrage⁵⁰. En revanche, une fois la construction ou la plantation achevée, la superficie dans sa forme complète permet au titulaire du droit d'exercer tous les attributs de la propriété de la construction, de la plantation ou de l'ouvrage ; le superficiaire pourra également utiliser le terrain dans la mesure nécessaire à l'exercice des prérogatives sur la construction, la plantation ou l'ouvrage⁵¹. En outre, il est précisé dans la doctrine que le superficiaire peut percevoir les produits de la terre s'il a acquis une telle prérogative par la source du droit de superficie⁵².

Parallèlement, il convient de noter que le droit de superficie est un droit temporaire, qui peut être établi pour une durée maximale de 99 ans⁵³.

En outre, le droit de superficie peut être établi par un acte juridique ou acquis par usucapion ou selon d'autres modalités expressément prévues par la loi⁵⁴.

Ensuite, selon les dispositions de l'article 695 (1) du Code civil, le titulaire du droit de superficie a la possibilité de céder son droit à d'autres personnes. Dans la mesure où la superficie est pleine et entière (c'est-à-dire qu'elle comprend la prérogative de propriété d'un bâtiment, d'une plantation ou d'un ouvrage), la prérogative d'utilisation du sol est l'accessoire⁵⁵ du droit de propriété du bâtiment, de la plantation ou de l'ouvrage et, par conséquent, cette prérogative ne peut être cédée qu'avec le droit de propriété du bâtiment, de la plantation ou de l'ouvrage.

Enfin, nous précisons que dans les cas où il s'agit de biens publics⁵⁶ ou privés⁵⁷ de l'État ou des unités administratives-territoriales, les titulaires du droit d'administration, de concession et de libre utilisation acquièrent la propriété des fruits produits par le bien.

Ainsi, selon les dispositions de l'article 868 (2) du Code civil, le titulaire du droit d'administration peut user et disposer des terres données en administration dans les conditions fixées par la loi et, le cas échéant, par l'acte de constitution. À cet égard, le titulaire du droit d'administration peut percevoir les fruits naturels, industriels et civils produits par le fonds qu'il administre.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 872 (1) du Code civil, le titulaire du droit de concession peut accomplir tous les actes matériels ou juridiques nécessaires à l'exploitation du terrain. À cet égard, le titulaire du droit de concession a le droit de percevoir les fruits du terrain concédé et, dans les limites prévues par la loi et indiquées dans l'acte d'établissement, il peut également percevoir les produits du terrain⁵⁸.

Ensuite, le titulaire du droit réel d'utilisation gratuite du sol peut exploiter le sol, y compris la prérogative de percevoir les fruits naturels et industriels. En ce qui concerne les fruits civils, ils ne

⁵⁰ Art. 695 (1) Code civil

⁵¹ I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 745.

⁵² V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 263.

⁵³ Art. 694 C. civ. Dans la législation civile antérieure (Code civil de 1864, le droit de superficie était considéré comme perpétuel - V. Stoica, *Drept civil...*, 2004, p. 559.

⁵⁴ Art. 693 (2) C. civ.

⁵⁵ I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 745.

⁵⁶ Art. 303 Ordonnance d'urgence n° 57/2019 sur le Code administratif.

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

⁵⁸ Art. 872 (2) C. civ.



peuvent être récoltés par le titulaire du droit réel d'utilisation gratuite que dans la mesure où cette possibilité lui a été expressément conférée par l'acte de constitution⁵⁹. En outre, dans les conditions prévues par l'acte constitutif, le titulaire du droit réel d'utilisation gratuite peut également percevoir les produits du sol ou construire sur celui-ci⁶⁰.

En second lieu, lorsque le bien est en mains d'une personne autre que le titulaire d'un droit réel, la question de la possession peut se poser, considérée comme un état de fait produisant une série d'effets juridiques.

Ainsi, le fait juridique de la possession est susceptible de générer certaines conséquences, propres au fait que le législateur a lié l'existence de ce fait à la production de certains effets juridiques : dans la mesure où la possession est exercée de bonne foi par le possesseur, celui-ci peut jouir des résultats de l'exploitation du terrain en acquérant le droit de propriété sur les fruits produits.

D'autre part, nous soulignons que dans une telle situation, le possesseur ne peut pas acquérir la propriété des produits de la terre, car cela impliquerait la prérogative de disposer matériellement de la terre.

Troisièmement, la prérogative d'utilisation spécifique au droit de propriété peut également être exercée par le biais d'un autre, par la conclusion d'actes juridiques qui donnent à une personne la possibilité d'exploiter un terrain (l'hypothèse du détenteur, c'est-à-dire la personne qui possède le bien d'autrui avec la perspective de restituer le bien à un moment donné). Ainsi, dans ce contexte, les situations où un acte juridique est conclu entre un propriétaire (ou une autre personne qui a la possibilité de exploiter le bien et de percevoir les fruits⁶¹) et une autre personne qui est autorisée à utiliser un terrain et à percevoir les fruits qu'il produit (e.g., la situation des contrats de bail⁶², en particulier, dans la perspective pertinente pour cette analyse, l'hypothèse des baux ruraux⁶³ ou la conclusion d'autres contrats par lesquels le propriétaire ou une autre personne qui a la possibilité de percevoir les fruits d'un terrain s'oblige à assurer l'utilisation de ce terrain).

9. Quels sont les moyens juridiques de protéger les droits de l'opérateur non propriétaire ?

(Cristian Cealera)

Dans la réponse à la question précédente (i.e., la question n° 8 *Chapitre I L'EXPLOITATION DU SOL*), nous avons indiqué les catégories de personnes qui peuvent exploiter la terre sans avoir de

⁵⁹ Art. 874 (2) C. civ.

⁶⁰ V. Stoica, *Drept civil...*, 2021, p. 219, I. Sferdian, *Drept civil...*, 2021, p. 364.

⁶¹ Le titulaire d'un démembrement du droit de propriété ou un détenteur précaire comme un bailleur qui peut conclure des baux sur le bien.

⁶² R. Dincă, *op. cit.*, 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.

⁶³ Selon les dispositions de l'article 1836 a) du Code civil, peuvent être l'objet dérivé du contrat de bail : les terres utilisées à des fins agricoles, c'est-à-dire les terres agricoles productives - terres arables, vignobles, vergers, pépinières, arbustes fruitiers, plantations de houblon et de mûriers, pâturages boisés, terres occupées par des bâtiments et installations agro-zootechniques, des installations de pêche et d'amélioration des terres, des routes technologiques, des plateformes et des zones de stockage répondant aux besoins de la production agricole et des terres non productives qui peuvent être développées et utilisées pour la production agricole.



droit de propriété. Dans ce qui suit, nous allons présenter les moyens dont dispose chacune de ces catégories pour protéger la possibilité d'exploiter la terre.

Tout d'abord, en ce qui concerne les titulaires de démembrements du droit de propriété (c'est-à-dire le titulaire du droit d'usufruit⁶⁴, le titulaire du droit d'usage, le titulaire du droit de superficie⁶⁵), ils bénéficient de la possibilité d'intenter une action confessoire.

Ainsi, l'action confessoire est une action civile intentée par la personne qui, se prétendant titulaire d'un démembrement du droit de propriété, intente une action contre le défendeur en demandant au tribunal de reconnaître son démembrement et d'ordonner au défendeur de ne pas l'entraver dans l'exercice de son droit⁶⁶.

Il convient de noter que l'action confessoire confère un mécanisme de protection similaire à l'action en revendication, la principale différence entre eux étant la nature du droit réel défendu (dans l'action en revendication, il s'agit de défendre le droit de propriété, alors que dans l'action confessoire, il s'agit de défendre un démembrement du droit de propriété).

L'action confessoire est également opposable à la nue-propriétaire dans la mesure où il empêche le titulaire d'un démembrement d'exercer ses droits spécifiques.

Parallèlement, dans la mesure où le démembrement du droit de propriété a été établi en vertu d'un contrat, si la nue-propriétaire empêche le titulaire du démembrement d'exploiter le terrain, ce dernier pourra exercer des droits de créance spécifiques au contrat établissant le démembrement (par exemple, demander une garantie contre l'éviction résultant de l'acte du vendeur⁶⁷).

Enfin, un certain nombre de commentaires sont nécessaires sur l'incidence de la prescription en matière d'action confessoire. Les actions confessoires propres au droit d'usufruit ou d'usage se prescrivent par dix ans, conformément aux dispositions de l'article 2518 (1) du Code civil. En revanche, selon les dispositions de l'article 696 (2) du Code civil, l'action confessoire propre au droit de superficie est imprescriptible, que la superficie soit en forme initiale ou en pleine forme.

Deuxièmement, dans le cas de biens publics ou privés appartenant à l'État ou à des unités administratives-territoriales, les titulaires du droit d'administration⁶⁸, de concession⁶⁹ et d'utilisation gratuite⁷⁰ bénéficient également d'une action confessoire pour protéger les prérogatives dont ils jouissent.

Troisièmement, en ce qui concerne la manière dont le possesseur peut protéger l'exploitation du terrain en sa possession, il est nécessaire d'analyser les actions du possesseur.

Comme cela a été développé dans la réponse à la question précédente, la possession d'un terrain, en tant que situation de fait, ne confère pas à son titulaire un droit d'exploitation de ce terrain.

⁶⁴ Art. 705 C. civ. : Les dispositions de l'art. 696 al. (1) s'appliquent en conséquence à l'usufruit.

⁶⁵ Art. 696 (1) C. civ. : L'action en aveu de superficie peut être exercée contre toute personne qui entrave l'exercice du droit, même contre le propriétaire du fonds.

⁶⁶ V. Stoica, Dreptul material la acțiune în materia drepturilor reale principale, Revue roumaine de droit privé n° 4/2018.

⁶⁷ R. Dincă, *op. cit.*, p. 122,

⁶⁸ Art. 870 Code civil.

⁶⁹ Art. 873 Code civil.

⁷⁰ Art. 875 Code civil.



Toutefois, parmi les effets produits par ce fait juridique *stricto sensu* figure la naissance de droits d'action matériels, appelés actions possessoires, qui permettent à celui qui est troublé dans sa possession d'interdire aux tiers de poursuivre le trouble afin de conserver la possession, ou de chercher à recouvrer la possession matérielle du terrain dans les cas où il en a été dépossédé.

Le droit d'action matériel découlant de la possession peut prendre la forme d'un droit d'action matériel nommé action possessoire générale et d'un droit d'action matériel nommé action possessoire spéciale (*reintegranda*)⁷¹.

L'action possessoire générale est l'action possessoire de droit commun, qui peut être utilisée dans tous les cas de trouble de la possession, quel que soit le type de trouble.

Par ailleurs, l'action possessoire spéciale (*reintegranda*) ne peut être exercée que dans les cas de troubles commis par la violence ; dans de telles situations, même la personne exerçant une possession viciée a la possibilité d'exercer ce droit d'action matériel⁷².

Pour exercer l'un ou l'autre des deux types d'actions possessoires, il est nécessaire, conformément aux dispositions de l'article 951 (1) du Code civil, qu'il ne se soit pas écoulé plus d'un an depuis le moment de la dépossession ou du trouble. Il convient de noter que ce délai est un délai de prescription et que les dispositions relatives au calcul, à l'interruption et à la suspension des délais de prescription ainsi que celles relatives au rétablissement du délai de prescription sont applicables.

En outre, pour pouvoir intenter une action possessoire générale, conformément à l'article 949 (1) du Code civil, le titulaire de l'action doit avoir été en possession pendant au moins un an avant d'intenter l'action. En outre, conformément à l'article 922 (1) du Code civil, la possession doit être utile, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être viciée⁷³.

Quatrièmement, en ce qui concerne les moyens dont dispose le détenteur précaire pour protéger sa capacité à exploiter la terre, les points suivants sont soulevés.

Tout d'abord, dans la mesure où le détenteur est inquiété par la personne qui lui a permis d'exploiter le terrain en concluant un contrat (par exemple un bail), il pourra invoquer la responsabilité contractuelle *lato sensu* de son cocontractant, en recourant aux recours spécifiques en cas d'inexécution d'une obligation découlant d'un contrat⁷⁴.

Ensuite, dans le cas où le détenteur est perturbé dans l'exploitation du terrain par un tiers, il pourra invoquer la responsabilité délictuelle du tiers avec pour conséquence la cessation du trouble et, éventuellement, la réparation des dommages causés à la suite de ce trouble⁷⁵.

⁷¹ C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea nouului Cod civil, 3^e édition, Hamangiu, Bucarest, 2017, p. 351.

⁷² Art. 951 (2) Code civil.

⁷³ Art. 922 (2) : La possession discontinue, troublée ou clandestine n'est pas utile. Jusqu'à preuve du contraire, la possession est présumée utile.

⁷⁴ Art. 1516 Code civil.

⁷⁵ Art. 1349 Code civil.



En outre, dans une telle situation, conformément aux dispositions de l'article 949 (2) du Code civil, le détenteur précaire pourra utiliser les actions possessoires afin de faire cesser le trouble causé par le tiers.

10. Dans le cadre d'un investissement relatif à l'exploitation du sol, quelles sont les conditions exigées ?

(Bogdan Vişinoiu)

En ce qui concerne l'investissement relatif à l'exploitation du sol la législation roumaine sollicite premièrement avoir la qualité de propriétaire et impose dans le même temps des interdictions concernant **la capacité des étrangers** (personnes physiques ou morales) d'acquies la propriété des terrains en Roumanie. En ce qui concerne les constructions, la législation n'impose pas des règles spécifiques, donc les constructions peuvent circuler librement en ce qui concerne la capacité d'en acquies la propriété.

L'interdiction qui vise la capacité d'acquies la propriété sur les terrains en Roumanie est un aspect qui tient de la tradition constitutionnelle de notre pays (qui a eu historiquement des difficultés pour se former comme territoire de l'état) et, donc, il est naturel que l'interdiction soit imposée premièrement par la Constitution qui affirme dans l'art.44⁷⁶ alin.2, deuxième thèse, que: „Les citoyens étrangers et les apatrides peuvent acquies la propriété privée sur les terrains en Roumanie seulement dans les conditions exigées par l'admission de la Roumanie dans l'Union Européenne et d'autres traités internationaux dont la Roumanie fait partie, base sur la réciprocité, dans les conditions prévues par la législation organique, ainsi que par la succession légale”. Le texte constitutionnel a été rédigé rapidement et négligemment, pendant que les négociations d'admission de la Roumanie dans l'U.E. ont eu lieu, donc même s'il y a un texte d'importance capitale pour le régime général de la propriété, le texte constitutionnel a reçu pendant les temps une interprétation plus claire et adaptée à sa fonction directrice en droit interne roumain. Selon cette interprétation, la Constitution divise les permissions d'acquies la propriété sur les terrains en Roumanie, en trois hypothèses:

a. la permission qui vise **les citoyens de l'U.E., les apatrides (personnes physiques) et les personnes morales** (ici inclus les membres de l'Espace Economique Européen – Islande, Norvège et Liechtenstein et la Suisse), d'acquies la propriété sur les terrains en Roumanie par des **actes *inter vivos*, à titre onéreux ou gratuit**, qui est soumise aux conditions résultées par **le traité d'admission de la Roumanie dans l'U.E. et détaillées par la législation organique** (Lois no.312/2005 et 17/2014);

b. la permission qui vise **les citoyens, les apatrides et les personnes morales des états tiers à l'U.E.** (à l'exception des états de l'E.E.E. et la Suisse) d'acquies la propriété sur les terrains en Roumanie par des **actes *inter vivos*, à titre onéreux ou gratuit**, qui est soumise aux conditions résultées par **des traités internationaux dont la Roumanie fait partie, base sur la réciprocité** (Loi no.312/2005 – jusqu'au ce moment la Roumanie n'a pas signé un tel traité),

⁷⁶ Qui est intitulé *Le droit de propriété privée* (n.n. – V.B.).



c. la permission qui vise **les citoyens et les apatrides** (pas les personnes morales) **du quelconque etat** d'acquérir la propriété sur les terrains en Roumanie par des **actes *mortis causa***, qui est soumise seulement à la condition **de la succession légale** (donc, l'héritier doit être proche parent du défunt – à partir du I-er degré – les descendants, jusqu'au IV-eme degré – les cousins du défunt et la **succession doit être légale**, pas testamentaire).

Les lois organiques dont la Constitution parle (no.312/2005 et 17/2014) portent des précisions aux trois hypothèses réglementées par le texte constitutionnel à partir de leur domaine de réglementation qui est général (pour la Loi no.312/2005) et très spécifique (pour la Loi no.17/2014). En pratique la meilleure possibilité pour les citoyens étrangers de contourner l'incapacité réglementée soit par la Constitution, soit par les deux lois organiques, est de créer une personne morale roumaine avec capital étranger, qui, comme sujet du droit roumain, aura la capacité d'acquérir la propriété des terrains en Roumanie⁷⁷.

Loi no. 312/2005 – qui est la loi organique dont le texte constitutionnel parle, vise l'acquisition du droit de propriété privée sur les terrains par des citoyens étrangers, apatrides et personnes morales étrangères. L'acte normatif est rédigé à partir du texte de l'art.44 alin.2 de la Constitution, mais dans son premier article, alin.2 fait la précision que ses dispositions s'appliquent seulement aux acquisitions *inter vivos*, en confirmant que la troisième hypothèse du texte constitutionnel parle seulement de la succession légale⁷⁸ comme modalité d'acquisition de la propriété privée. Ensuite, après avoir énuméré des définitions légales concernant les notions de l'état membre de l'U.E., état tiers, résident etc. la Loi no.312/2005 se concentre sur les premiers deux hypothèses constitutionnelles d'acquisition de la propriété sur les terrains en affirmant le principe concernant les citoyens, apatrides ou personnes morales de l'U.E. que ces personnes-là vont acquérir la propriété privée sur les terrains en Roumanie dans les mêmes conditions que les citoyens roumains et les personnes morales roumaines⁷⁹. Dans les art.4-5 la Loi no.312/2005 introduit des termes de 5 et 7 ans pour le rapprochement des conditions exigées aux certaines catégories des terrains (forêts) ou des acquéreurs (fermiers), en ce qui concerne le rattachement de la Roumanie aux conditions des espace commun européen⁸⁰.

En ce qui concerne l'acquisition des terrains par des citoyens, les apatrides et les personnes morales des états tiers à l'U.E., la Loi no.312/2005 prévoit dans l'art.6 que ces acquisitions se feront en base d'un traité international signé par la Roumanie, en conditions de réciprocité, en établissant que la condition de la réciprocité ne peut pas être plus favorable que les conditions requises aux acquéreurs

⁷⁷ Il reste toujours un mystère législatif qu'est ce qu'il se passe quand la personne morale roumaine constitue intégral avec capital étranger entre dans une procédure collective qui conduit à sa cessation. Si la personne physique qui reçoit le capital de la personne morale n'a pas la capacité d'acquérir la propriété des terrains en Roumanie on arrive à un *dead-end* juridique qui n'a pas une réglementation, à l'exception de l'art.1 lit.D de la loi no.35/1991 Loi des investissements étrangers qui exclut *expressis verbis* les terrains de la catégorie des investissements étrangers en Roumanie.

⁷⁸ Art.1 alin.2 du Loi no.312/2005: „Les dispositions du présent acte normatif ne s'appliquent pas aux acquisitions du droit de propriété privée sur les terrains par des citoyens étrangères ou apatrides par la succession légale”.

⁷⁹ Art.3 du Loi no.312/2005: „Les citoyens d'un état membre, les apatrides avec le domicile dans un état membre, et la personne morale constituée en accord avec la législation d'un état membre, peuvent acquérir la propriété sur les terrains dans les mêmes conditions avec les citoyens roumains et les personnes morales roumaines”.

⁸⁰ Entre temps ces deux termes se sont écoulés, le dernier au 01 janvier 2014.



citoyens de l'U.E. ou aux personnes morales constituées en accord avec la législation d'un état membre de l'U.E.

Loi no. 17/2014 – qui est la loi organique adoptée jusqu'après l'expiration de terme de 7 ans prévu par la Loi no.312/2005 pour éviter l'adoption par l'U.E. de la procédure de l'*infringement* contre la Roumanie, vise seulement la **vente des terrains agricoles hors de la ville** par laquelle le législateur roumain a complété les dispositions de la Loi no.312/2005 en matière de capacité en donnant la possibilité d'acquérir les terrains hors de la ville aussi aux citoyens, aux apatrides avec leurs domicile en Suisse ou aux personnes morales Suisses. Curieusement, la loi vise seulement **la vente** des tels terrains comme opération juridique⁸¹ en introduisant un **droit de preemption** au faveur de **7 classes de preempteurs**, comme:

- I - ère classe: les copropriétaires, les époux, les proches-parents jusqu'au troisième degré (inclus les oncles et les tantes du vendeur);
- II - ème classe: les propriétaires des investissements de vigne, irrigations, les arbres fruitiers, houblons et les preneurs;
- III - ème classe: les propriétaires et les preneurs des terrains voisins;
- IV – ème classe: les jeunes fermiers;
- V- ème classe: l'Académie des Sciences Agricoles Gh. Ionescu Sisești et les unités de R. & D. dans les domaines agricoles, forestières et de l'industrie alimentaire;
- VI – ème classe: les personnes physiques qui domicilent dans les U.A.T. dans lesquelles se trouve le terrain ou dans des U.A.T. voisins;
- VII – ème classe: l'état Roumain par l'Agence des Domaines de l'Etat.

Le régime juridique de la Loi no.17/2014 est très compliqué en imposant un droit de preemption (comme règle) et des nombreux avis (comme exception) issues soit par le Ministère de la Défense soit par le Ministère de l'Agriculture par ses directions agricoles, soit par le Ministère de la Culture⁸² qui, parfois, s'exerce de manière autoritaire par l'état qui empêche la circulation normale des terrains agricoles. En dépit de ce régime légal compliqué, la Loi no.17/2014 a atteint son but en montant les valeurs de transaction calculées par hectare au niveau national d'environ 1.500 euro en 2014, au plus de 8.000 euro en 2023.

⁸¹ La loi ne s'applique pas si l'opération juridique qui a comme effet le transfert de la propriété est avec titre gratuit ou avec titre onéreux, à l'exception de la vente, c'est pourquoi la pratique notariale roumaine s'est confrontée avec des nombreux cas de simulation sanctionnables à notre avis avec la nullité absolue pour fraude à la loi.

⁸² Par exemple, l'avis du Ministère de la Défense est obligatoire quand le terrain est situé au moins de 2.400 m des objectifs spéciaux ou des douanes de la Roumanie - art.3 alin.1 de la loi et l'avis du Ministère de la Culture est requis quand sur le terrain est situé un site archéologique – art.3 alin.4 de la loi.

11. En cas d'investissement étrangers, y a-t-il des conditions ou mesures spécifiques ?

(Bogdan Vişinoiu)

Les investissements étrangers sont réglementés par la loi no.35/1991 qui établit les principales conditions dans lesquelles les investissements étrangers peuvent être faites en Roumanie⁸³. Conformément à l'art.4 de la loi: „Les investissements étrangers peuvent être faites dans toutes les secteurs de l'industrie, l'exploration et l'exploitation des ressources naturelles, de l'agriculture, l'infrastructure et communication, constructions civiles et industrielles, de la R & D, commerce, transports, tourisme, services bancaires et d'assurance, avec le respect des règles suivantes:

- a. de ne pas franchir les normes qui réglementent la protection de l'environnement;
- b. de ne pas porter atteinte aux intérêts de sécurité et de défense nationale de la Roumanie;
- c. de ne pas endommager l'ordre public, la santé ou la morale”.

On peut observer la manière de réglementation dans la loi no.35/1991 qui est un acte normatif assez vieux qui fixe dans les (nouvelles) principes qui ont apparus après la Révolution de 1989. Le législateur se borne seulement à réglementer d'une manière très générale (et un peu utopique) les principes des investissements étrangers en Roumanie, en partant de la présomption de la présence des investissements qui, à ce moment-là, existait dans notre pays. La loi no.35/1991 dans le premier article énumère (d'une manière exemplificative) comme possibles investissements: la constitution des personnes morales roumaines avec capital étranger, la majoration du capital social d'une personne morale existante, ou l'acquisition des parts sociales ou des actions ou des obligations ou effets de commerce, la concession, la location, des activités économiques, des services publics, des unités de production qui appartiennent aux régions de l'administration publique, l'acquisition des droits réels sur des biens meubles et immeubles **à l'exception des terrains**, l'acquisition des droits de propriété intellectuelle, droits de créance, **l'acquisition** des espaces de production **à l'exception des bâtiments** autres que ceux auxiliaires à l'investissement⁸⁴, la contractation de l'exécution des travaux d'exploration, d'exploitation et la division (le partage) de la production dans le domaine des ressources naturelles. Aussi les apports peuvent représenter: du capital dans une devise librement convertible, des machines, outils, moyens de transport, pièces d'échange, services, droits de propriété intellectuelle et industrielle, le *know-how*, des marques de fabrique et du commerce, droits d'auteur, des revenus et profits résultant de ces activités en Roumanie après la déduction des taxes et impôts prévus par la loi. On peut voir que la loi **interdit l'acquisition des terrains et des bâtiments destinés au logement comme investissements étrangers**; c'est la manifestation de la crainte ancestrale du législateur qu'un jour les investisseurs étrangers peuvent s'enfuir avec la matérialité des

⁸³ La qualité d'investisseur est attribuée conformément à l'art.3 de la loi no.35/1991 à chaque personne physique ou morale, avec le domicile ou le siège à l'étranger, qui fait des investissements en Roumanie en respectant les dispositions légales.

⁸⁴ Comme prévu par l'art.30 de la loi no.35/1991 si l'investissement (étranger – n.n. V.B.) est fait dans une personne morale roumaine avec des personnes physiques ou morales roumaines (comme associés), celles-ci peuvent apporter au capital social des immeubles ou autres droits réels. On peut encore observer la préférence du législateur roumain pour garder le contrôle des biens immobiliers aux mains des citoyens roumains ou personnes morales roumaines, même en cas des investissements étrangers.



investissements (*sic!*), ou en contrôlant des investissements suffisants, ils peuvent tenter un détachement d'une partie du territoire de l'état Roumain.

12. Peut-on en déduire une question de préférence nationale ?

(Bogdan Vişinoiu)

En ce qui concerne le droit de préemption réglementé par la Loi no.17/2014 une certaine préférence nationale se peut deviner parce que dans la première classe on constate l'existence des proches-parents du propriétaire qui, généralement, seront des citoyens roumains. Aussi, dans les V^{ème} et VII^{ème} classes, en réalité se trait de l'état Roumain qui, au moins théoriquement, a la possibilité d'exercer son droit de préemption, même si en réalité il ne le fait pas souvent.

En ce qui concerne les investissements étrangers la Loi no.35/1991 limite l'acquisition des droits réels sur les terrains et l'acquisition des bâtiments autres que ceux auxiliaires à l'investissement⁸⁵.

13. Existe-t-il des outils juridiques, règles ou institutions visant à promouvoir et à garantir la transparence des investissements liés à l'exploitation ?

(Bogdan Vişinoiu)

Les principales règles concernant les garanties en matière de la propriété sont fixées par la Constitution dans l'art.44 alin.2 qui affirme que la propriété privée est garantie et protégée par la loi sans égard du titulaire. Dans la doctrine civile et constitutionnelle les termes „garantir” et „protéger” ont une signification spécifique, en désignant un mécanisme de protection de la propriété privée qui vise les rapports entre les sujets sous-ordrés⁸⁶ (garantir) et les sujets situés sur les mêmes positions juridiques⁸⁷ (protéger).

La loi no.35/1991 réglemente aussi des garanties des investissements étrangers en Roumanie, dans le II^{ème} Chapitre de la loi intitulée *Garanties*, le législateur fixe les principes de la protection donc aux investissements étrangers en Roumanie comme: l'indiscrimination, l'utilité publique, le recours à l'instance, la réglementation plus favorable etc.

Les investissements étrangers en Roumanie sont coordonnés par l'Agence Nationale du Développement comme prévu par l'art.18 de la Loi no.35/1993. Dans son rôle, l'A.N.D. vérifie la bonité de l'investisseur, le domaine et la modalité où l'investissement sera faite et quantum du capital investi. Comme prévu par l'art.23, la qualité d'investisseur étranger en Roumanie est prouvée par le **certificat**

⁸⁵ Voir *supra* question 11.

⁸⁶ Donc *garantir* signifie la protection de la propriété en rapport avec l'état dans des procédures comme l'expropriation ou la nationalisation qui sont réglementées en gardant les garanties en ce qui concerne (pour l'expropriation au moins) l'établissement de la cause d'utilité publique établie conformément à la loi et le dédommagement juste et préalable.

⁸⁷ Par conséquence, *protéger* signifie la protection civile de la propriété dans des rapports essentiellement privés, voir V. Stoica, *op. cit.* p. 165 et C. Birsan, *op. cit.*, pp. 57-58.



d'investisseur issu par l'A.N.D. a la requête de chaque investisseur et par la délivrance des documents requis par la loi comme: le contrat de société, le statut etc. (art.23 alin.2 de la loi). Le certificat fera aux autorités roumaines l'opposabilité de la qualité d'investisseur étranger.

Aussi, comme prévu par l'art.10 de la Loi no.35/1993, les investisseurs étrangers bénéficieront de la réglementation fixée par (cette) loi au cours de toute la durée de l'investissement, à l'exception d'une loi ultérieure plus favorable.

14. Quelles sont les pratiques illicites en matière d'exploitation du sol ?

(Andra-Roxana Trandafir)

Plusieurs pratiques illicites en matière d'exploitation du sol peuvent être identifiées dans la législation roumaine.

Une première catégorie consiste dans le non-respect des réglementations spécifiques dans le domaine de l'urbanisme. Par exemple, conformément à l'article 24 de la Loi no. 50 du 1991 portant sur l'autorisation de l'exécution des constructions⁸⁸, constituent des infractions : a) l'exécution sans permis de construire ou de démolir ou en violation de ses dispositions des travaux visés à l'art. 3 al. (1) lettre b) de la même loi, avec les exceptions prévues par la loi; b) la poursuite des travaux après que les organes de contrôle compétents en aient ordonné l'arrêt, conformément à la loi ; c) la rédaction ou la signature des documents techniques - D.T. nécessaires pour autoriser l'exécution des travaux de construction, ainsi que des projets techniques et des documents d'exécution, pour les spécialités autres que celles certifiées par un diplôme universitaire, dans les conditions prévues à l'art. 9. Beaucoup d'autres pratiques constituent des contraventions⁸⁹.

Une deuxième catégorie de pratiques illicites concerne la protection de l'environnement. Loi no. 195 du 2005 pour la protection de l'environnement⁹⁰ prévoit comme infractions le brûlage de chaume, de roseaux, de buissons et de végétation herbacée dans les zones protégées et sur les terrains faisant l'objet d'une restauration écologique ou bien la pollution accidentelle due à l'absence de surveillance de l'exécution de nouveaux travaux, du fonctionnement des installations, des équipements technologiques et des équipements de traitement et de neutralisation, comme indiqué dans l'accord environnemental et/ou le permis/autorisation environnemental(e) intégré(e). De même, les infractions suivantes sont punies d'une peine d'emprisonnement de six mois à trois ans ou d'une amende si elles mettent en danger la vie ou la santé des personnes, des animaux ou des plantes: a) la pollution par le rejet de déchets ou de substances dangereuses dans l'atmosphère ou sur le sol; b) la production de bruit au-delà des limites admissibles, si cela met gravement en danger la santé humaine; c) la poursuite de l'activité après la suspension du permis ou de l'autorisation environnementale ou du permis environnemental intégré; d) l'importation et l'exportation de substances et de préparations dangereuses interdites ou soumises à des restrictions; (e) l'absence de déclaration immédiate de tout accident majeur par les personnes ayant cette obligation; f) la production, la fourniture ou l'utilisation

⁸⁸ J. Of. no. 933 du 13 octobre 2004.

⁸⁹ En Roumanie, les contraventions relèvent du droit administratif et pas du droit pénal.

⁹⁰ J. Of. no. 1196 du 30 décembre 2005.



d'engrais chimiques et de tout produit phytopharmaceutique non autorisé pour des cultures destinées à des fins commerciales; g) le non-respect des interdictions d'utilisation de produits phytopharmaceutiques ou d'engrais chimiques sur les terres agricoles; h) la production, l'importation, l'exportation, la mise sur le marché ou l'utilisation de substances appauvrissant la couche d'ozone en violation des dispositions légales applicables. Il existe de nombreuses autres infractions et contraventions ; pourtant, en pratique, les contraventions sont beaucoup plus souvent applicables.

Pareil, comme l'on a montré ci-dessus, la Loi du fonds foncier no. 18 du 1991 prévoit des infractions, dont la plus relevante est le changement de catégorie d'utilisation des prairies permanentes. Les actes suivants constituent des contraventions aux règles relatives à l'enregistrement, à la protection, à l'utilisation et à l'amélioration des terres agricoles ou forestières, à moins qu'ils ne soient commis dans des conditions telles qu'ils constituent des infractions pénales: a) la réalisation d'échanges de terres et le changement de catégorie d'utilisation des terres de supérieure à inférieure, ainsi que l'utilisation permanente ou temporaire de terres agricoles et forestières à des fins autres que la production agricole et forestière; b) le fait que les détenteurs ne notifient pas aux organes du cadastre du comté, dans les 30 jours suivant l'approbation, les modifications des terres et le changement de catégorie d'utilisation des terres, ainsi que les données relatives à la taille des zones et à leur catégorie d'utilisation; c) l'absence de mesures prises par les propriétaires fonciers et les personnes autorisées pour maintenir en bon état les monuments géodésiques et topographiques, les repères de nivellement métalliques, les pyramides et les repères de points géodésiques, ainsi que leur dégradation et leur destruction par faute; d) l'absence de couverture de la couche de sol fertile par les bénéficiaires des investissements avant l'exécution des travaux de localisation des objectifs, et l'absence de dépôt de cette couche sur les zones déterminées par les organismes agricoles, ainsi que l'absence de mesures d'aménagement et de nivellement des terres résultant de l'excavation de charbon, de kaolin, d'argile, de gravier, de puits abandonnés, etc.; e) l'implantation d'objectifs de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article 92, sur des terrains situés en dehors de la zone urbaine, sans les permis et approbations requis par la loi; f) l'occupation et l'utilisation de terrains approuvés pour être définitivement ou temporairement retirés de la production agricole, avant d'être délimités, bornés et cédés; g) la dégradation des terres et des cultures par le dépôt de matériaux ou de déchets de gravier, de gravats, de sable, de préfabriqués, de constructions métalliques, de résidus, d'ordures ménagères, d'immondices et autres; h) l'absence de mesures appropriées de la part des personnes morales ou physiques pour éviter que les résidus de production et les déversements de toute nature ne causent des dommages aux terrains voisins. i) le fait de ne pas céder les terres agricoles situées en dehors des terres, après l'expiration de la période approuvée pour le gel temporaire; j) l'établissement de cultures énergétiques non agricoles sur des terres arables situées dans les terres non agricoles, sans respecter les dispositions de l'article 92 para. (4) de la même loi.

II. L'exploitation du sous-sol

1. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sous-sol?

(Marius Harosa)

L'article 136, paragraphe (3) de la Constitution de la Roumanie stipule que sont exclusivement l'objet de la propriété publique les richesses du sous-sol d'intérêt public, l'espace aérien, les eaux à potentiel énergétique exploitable d'intérêt national, les plages, la mer territoriale, les ressources naturelles de la zone économique et du plateau continental.

L'article 1, paragraphe (1) de la 238/2004 sur le pétrole prévoit que les ressources pétrolières situées dans le sous-sol du pays et du plateau continental roumain de la mer Noire, délimité conformément aux principes du droit international et aux conventions internationales auxquelles la Roumanie est partie, relèvent exclusivement de la propriété publique et appartiennent à l'État roumain.

Les principales formes d'exploitation du sous-sol sont celles extractives (minéraux, pétrole, gaz) ainsi que les opérations de stockage géologique du dioxyde de carbone. Ces modalités sont prévues par le droit roumain, tant au niveau de la législation primaire que par des normes d'application des lois. Ainsi, l'activité extractive est réglementée par la Loi n° 85/2003 sur les mines, la Loi n° 238/2004 sur le pétrole et la Loi n° 123/2012 sur l'électricité et le gaz naturel. Pour l'activité de stockage géologique du dioxyde de carbone, la législation roumaine a créé un cadre législatif par l'ordonnance d'urgence du gouvernement n° 64/2011, qui transpose la Directive 2009/31/CE du Parlement européen et du Conseil européen sur le stockage géologique du dioxyde de carbone.

Autant, la loi n° 85/2018 impose aux personnes morales qui exploitent le pétrole ou le gaz naturel de constituer des réserves minimales de pétrole brut ou de gaz.

Par ailleurs, une autre forme d'exploitation du sous-sol est celle liée à l'utilisation de l'énergie géothermique à travers les pompes à chaleur, autorisée par la Loi n° 220/2008 établissant le système de promotion de la production d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables, republiée en 2010 et mise à jour en 2020, article 2, point o) et article 3, paragraphe (1), point d).

2. Les réglementations concernant l'exploitation du sous-sol (ex: les secteurs pétroliers et miniers) sont-elles renforcées par des accords conventionnels?

(Marius Harosa)

L'autorité nationale chargée de contrôler et de vérifier toute activité d'exploitation du sous-sol est, selon la législation roumaine, l'Autorité Nationale pour les Ressources Minérales (A.N.R.M.), qui fonctionne conformément aux dispositions impératives de la loi. Le cadre légal de l'exploitation des ressources du sous-sol appartenant à la propriété publique est régi par les dispositions du droit public, ainsi que par la législation obligatoire sur la protection de l'environnement.

L'exploitation minière ou l'exploration des gisements ne peuvent être entreprises que par l'émission d'une licence, et se réalisent concrètement sous deux formes : (1) sous un régime d'administration, ce qui signifie le droit accordé par l'État, par l'intermédiaire de l'autorité compétente, à un organisme public d'effectuer des activités minières sur la base d'une licence ou d'un permis d'exploitation, ou (2) par le biais d'une concession accordée à des personnes physiques ou morales de droit privé.

La loi n° 85/2003 sur les mines définit la concession comme suit : une opération juridique par laquelle l'État, représenté par l'autorité compétente, en tant que concédant, transmet pour une période déterminée à une personne, en tant que concessionnaire, le droit et l'obligation d'effectuer, à ses risques et frais propres, des activités minières portant sur les ressources minérales relevant de la loi sur les mines, en échange d'une redevance minière pour l'exploitation et d'une taxe sur l'activité de prospection, d'exploration et d'exploitation des ressources minérales.

La partie de droit public, réglementaire, du contrat de concession négocié et conclu par l'ANRM avec le titulaire de la licence d'exploration ou d'exploitation, est complétée par la partie conventionnelle qui établit concrètement une partie des droits et obligations des parties pendant la durée du contrat, régie par les règles de droit privé.

Essentiellement relevant du droit privé, les accords conventionnels sont conclus par le titulaire du droit de propriété ou d'autres droits réels sur le terrain affecté par les activités minières et par le titulaire de la licence d'exploration ou d'exploitation.

La situation est similaire en ce qui concerne les activités de prospection, d'extraction, de traitement et de transport du pétrole et du gaz naturel. L'autorité publique conclut avec une ou plusieurs personnes morales roumaines ou étrangères un accord pétrolier en vertu duquel un contrat de concession pétrolière sera signé.

3. Dans l'affirmative, les clauses désignent -elles un droit unique ou plutôt plusieurs droits?

(Marius Harosa)

Les accords conventionnels concernant les biens immobiliers dont le sous-sol est soumis, notamment des activités d'exploration/exploitation, sont régis par la *lex rei loci*, c'est-à-dire la législation roumaine, ainsi que par la législation spécifique de l'Union Européenne.

4. Quelles sont les modalités d'exécution des opérations d'exploration les plus usitées (par exemple, consultation publique, consentement libre préalable)?

(Marius Harosa)

La Roumanie fait partie de l'Union européenne et est soumise aux réglementations communautaires en matière de protection de l'environnement. Ces réglementations visent à réduire l'impact que les activités d'exploration et d'exploitation peuvent avoir sur l'environnement. Par

conséquent, les autorités roumaines doivent respecter les normes et les exigences établies au niveau européen dans le domaine de la protection de l'environnement lors de la réalisation de ces activités.

Conformément à l'Ordonnance d'Urgence du Gouvernement n° 195/2005 sur la protection de l'environnement, sous le cadre de la loi, l'autorité publique centrale pour la protection de l'environnement et l'Agence Nationale pour la Protection de l'Environnement -en roumain Agenția Națională de Protecție a Mediului -A.N.P.M.) établissent :

- les réglementations correspondantes à la protection de la qualité du sous-sol ;
- la procédure d'autorisation des travaux d'exploitation, de prospection et d'extraction des gisements souterrains ;
- les réglementations concernant la restauration du sous-sol affecté (naturel ou artificiel).

Les directives 2001/42/CE sur l'évaluation des effets de certains plans et programmes sur l'environnement (communément appelée directive "SEA") et la directive 2011/92/UE sur l'évaluation des effets de certains projets publics et privés sur l'environnement, qui a modifié partiellement les directives, 2003 (2003/35/CE) et 2009 (2009/31/CE) (communément appelée directive "EIA"), et modifiée à son tour par la Directive 2014/52/UE, sont transplantés en droit roumain par le biais des lois nationales.

Dans un contexte concret, la directive SEA est consacrée législativement en Roumanie par Le décret gouvernemental (H.G.) numéro 1076/2004 concernant l'établissement de la procédure d'évaluation environnementale pour les plans et les programmes. La directive EIA est consacrée dans le droit interne par la loi n° 292/2018 sur l'évaluation de l'impact de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Dans la constellation législative roumaine liée à la protection de l'environnement, il y a aussi la loi n° 349 du 11 novembre 2009 portant ratification du Protocole relatif à l'évaluation stratégique de l'environnement, ouvert à la signature à Kiev du 21 au 23 mai 2003 et signé par la Roumanie le 21 mai 2003, à la Convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, adoptée à Espoo le 25 février 1991.

Toutes ces normes prévoient la consultation publique des autorités et de la population avant tout projet d'envergure susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.

5. Quelles sont les principales modalités d'exploitation des activités extractives (donner des exemples) ?

(Marius Harosa)

Les ressources minérales couvertes par la loi n° 85/2003 sur les mines comprennent : le charbon, les minerais ferreux, non ferreux, d'aluminium et les roches alumineuses, les métaux précieux, radioactifs, les terres rares et dispersées, les sels halogénés, les substances utiles non métalliques, les roches utiles, les pierres précieuses et semi-précieuses, la tourbe, les boues et les tourbières thérapeutiques, les roches bitumineuses, les gaz non combustibles, les eaux géothermales,



les gaz associés, les eaux minérales naturelles (gazeuses et plates), les eaux minérales thérapeutiques, ainsi que les résidus miniers provenant des terrils et des bassins de décantation.

La loi sur les mines s'applique également aux eaux souterraines potables et industrielles pour les activités de prospection, d'exploration, de détermination et d'enregistrement des réserves.

La Loi sur le pétrole établit que le pétrole représente des substances minérales combustibles constituées de mélanges d'hydrocarbures naturels, accumulées dans la croûte terrestre et qui, à la surface, se présentent sous forme gazeuse, sous forme de gaz naturel, ou liquide, sous forme de pétrole et de condensat. Les gaz naturels comprennent les gaz libres dans les gisements de gaz méthane, les gaz dissous dans le pétrole, ceux provenant de la tête de puits associée aux gisements de pétrole, ainsi que les gaz résultant de l'extraction de mélanges de gaz condensé.

Les activités d'exploitation sont extrêmement diverses, allant de l'extraction d'une ressource sous forme solide, liquide ou gazeuse à l'utilisation des propriétés du sous-sol pour un usage spécifique comme le stockage.

Selon le droit roumain, les principales modalités d'exploitation des activités extractives sont: les activités minières de surface et l'industrie minière souterraine.

L'industrie minière de surface ou souterraine englobe toutes les branches de l'industrie minière où des activités d'extraction de substances minérales utiles sont menées, au sens strict du terme, et/ou de prospection et d'exploration en vue de l'extraction, et/ou de préparation des matières premières extraites en vue de leur commercialisation, à l'exclusion des activités de traitement ou de préparation des matières premières extraites.

Un autre modalité est prévue par les activités de forage utilisées par l'industrie pétrolière.

6. L'exigence de consultations publiques pour les activités extractives est-elle prévue par les normes juridiques en vigueur ?

(Marius Harosa)

Une grande partie de la réponse se trouve dans la question 4 ci-dessus, l'exigence de consultation publique étant requise à la fois pour les activités d'exploration et d'exploitation.

Selon la loi n° 292/2018 sur l'évaluation de l'impact de certains projets publics et privés sur l'environnement, le public, les autorités responsables de l'environnement et les États membres concernés par le projet doivent être informés et consultés avant de prendre une décision concernant la demande d'autorisation d'un projet. Les résultats des consultations et les informations collectées doivent être pris en compte tout au long de la procédure d'autorisation.

Chaque projet ou plan d'exploitation du sous-sol doit être conforme aux dispositions de l'ordonnance d'urgence gouvernementale n° 57/2007 concernant le régime des zones naturelles protégées (Natura 2000).



La législation roumaine transposant les directives européennes susmentionnées au pct.4 offre au grand public l'opportunité d'exprimer son avis sur le rapport environnemental, ainsi que sur le projet de plan ou programme. La consultation contribue non seulement à garantir que les informations fournies pour l'évaluation sont complètes et fiables, mais offre également une plus grande transparence dans le processus décisionnel.

Une des différences fondamentales entre les évaluations appropriées de l'ESA/EIE et la Directive Habitats, outre le fait qu'elles mesurent des aspects différents de l'environnement naturel et présentent des critères différents pour déterminer la "signification", est la manière dont le résultat de l'évaluation est suivi.

À cet égard, les évaluations dans le cadre de l'ESA (SEA) et de l'EIE (EIA) prévoient essentiellement des exigences procédurales et n'établissent pas de normes environnementales obligatoires ; au contraire, l'évaluation en vertu de la Directive Habitats impose des obligations de fond, notamment en introduisant une norme environnementale, à savoir l'objectif de conservation d'un site Natura 2000 et la nécessité de maintenir son intégrité.

En d'autres termes, si par une évaluation appropriée il n'est pas possible de constater que le plan ou le projet n'affectera pas négativement l'intégrité d'un site Natura 2000, l'autorité ne peut pas autoriser le plan ou le projet tel quel, sauf dans des cas exceptionnels, où des procédures spéciales sont invoquées pour les plans ou projets pour lesquels il n'existe pas de solutions alternatives moins nocives et qui sont considérés comme d'un intérêt public majeur. D'autre part, l'ESA/EIE est conçue pour que les autorités de planification soient pleinement conscientes des implications environnementales du plan ou du projet proposé, de sorte qu'elles soient prises en compte dans leur décision finale.

Conformément à l'art 16 de la Loi no. 292/2018, Le public concerné (...) a la possibilité de participer effectivement et dès le début à la procédure prévue à l'article 4, paragraphe 1, de se documenter et de transmettre des propositions/recommandations aux autorités publiques compétentes, lorsque toutes les options sont possibles et avant de prendre une décision d'approbation du développement.

L'information et la participation du public sont coordonnées par les autorités compétentes pour délivrer l'approbation du développement et les autorités compétentes pour la protection de l'environnement, selon leurs compétences spécifiques, et sont réalisées comme suit :

a) Mode de l'information du public : par des affiches dans une zone territoriale spécifique, des publications dans la presse centrale et/ou locale, l'organisation d'expositions avec des plans, des esquisses, des tableaux, des graphiques, des modèles concernant le projet respectif et autres;

b) Modalités de consultation du public intéressé, par écrit ou lors de débats publics.

Les informations pertinentes sont mises à la disposition du public sous forme électronique, sur la propre page Internet des autorités.

La participation du public aux consultations publiques est réglementée en détail par Loi n° 86 du 10 mai 2000 portant ratification de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du



public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998.

7. Dans l'affirmative, quelle est la portée des consultations publiques, notamment le résultat de ces consultations peut-il affecter la décision de délivrance des permis?

(Marius Harosa)

La période de consultation du public sur le rapport d'impact sur l'environnement est d'au moins 30 jours, conformément à l'article 16, paragraphe 5, de la loi n° 292/2018, et elle se fait par écrit ou lors de débats publics.

Selon la loi, l'impact de nature sociale peut entraîner une perturbation du processus de délivrance des permis d'exploitation.

Puisque les aspects relatifs aux consultations ne sont pas appliqués littéralement, par les autorités, lors de la Réunion des Parties à la Convention d'Aarhus de 2021, la Décision VII/8 a été adoptée concernant la conformité de la Roumanie aux exigences de la Convention d'Aarhus.

Les recommandations transmises à la Roumanie sont les suivantes :

a) prendre des mesures législatives, réglementaires et administratives ainsi que des dispositions pratiques pour garantir que les fonctionnaires publics :

1. répondent aux demandes du public d'accès à l'information environnementale dès que possible, mais au plus tard dans un délai d'un mois, et en cas de refus, présentent les motifs du refus ;

2. mettent en œuvre correctement la Convention en ce qui concerne la définition de l'information environnementale ainsi que l'exigence de séparer l'information confidentielle de l'information non confidentielle chaque fois que possible, cette dernière étant mise à la disposition du public ;

3. interprètent de manière restrictive les motifs de refus d'accès à l'information environnementale, en tenant compte de l'intérêt public servi par la mise à disposition de l'information environnementale, et spécifient dans quelle mesure l'intérêt public servi par la mise à disposition de l'information environnementale a été pris en compte lors de l'exposition des motifs de refus ;

b) démontrer la formation des autorités publiques sur les responsabilités énoncées ci-dessus ;

c) réviser la législation pour identifier les cas où les décisions d'autoriser des activités relevant de l'article 6 de la Convention sont prises sans la participation effective du public (articles 6(3) et 7) et prendre des mesures législatives et réglementaires pour remédier adéquatement à ces situations ;

d) réviser le cadre législatif et prendre des mesures législatives, réglementaires et administratives pour garantir que les procédures judiciaires d'accès à l'information environnementale se concluent dans un délai raisonnable et offrent des mesures appropriées et efficaces ;

e) prendre des dispositions appropriées et des mesures pour garantir que les activités susmentionnées se déroulent avec la participation étendue des autorités publiques et du public intéressé.

8. Existe-t-il un droit de regard ou un mécanisme similaire au profit de l'État et de ses organismes ?

(Adina Buciuman)

La Constitution roumaine établit que les ressources du sous-sol appartiennent au domaine public de l'État. L'exploitation de ces ressources se fait par des contrats de concession, avec l'État en qualité de concédant, ou par la constitution des droits d'administration en faveur des institutions publiques. Tous ces mécanismes supposent que l'État conserve un pouvoir de contrôle direct sur l'activité d'exploitation, tant pendant l'étape de la conclusion du contrat ou de l'émission de l'acte constitutive de droit d'administration, en ce qui concerne l'autorisation et la sélection de l'organisme de droit public ou privé qui organise l'exploitation, que pendant l'étape de l'exploitation elle-même.

L'autorité publique compétente d'exercer ce droit de regard est l'Agence Nationale pour des Ressources Minérales (ANRM). L'ANRM est un organisme de l'administration publique centrale, subordonné au Gouvernement et coordonné par le Premier Ministre.

9. Dans l'affirmative, comment s'exercerait ce droit de regard de l'État ?

(Adina Buciuman)

L'État exerce son contrôle, tant sur le début de l'exploitation des ressources, que pendant toute la période de l'exploitation, par l'intermédiaire de l'ANRM et d'autres organismes étatiques. Le droit de regard de l'État sur l'activité d'exploitation des ressources du sous-sol se reflète dans les attributions de l'ANRM, règlementées par la loi des mines no. 85/2003 et par la loi du pétrole no. 238/2004, successivement modifiées.

Comme attribution générale, l'ANRM est l'administrateur des ressources des hydrocarbures (pétrole et gaz naturel) et des ressources minérales, en tant que propriété publique de l'État.

Dans cette qualité, l'ANRM organise le système d'évidence des ressources et des modifications de leur état, dans le Fonds Géologique National et le Fonds National des Ressources et Réserves. À la suite du processus d'identification et de classement des ressources, l'ANRM organise le Livre pétrolier, le Livre minier et le Cadastre minier.

Toutes les données et les informations concernant les ressources minérales sont la propriété exclusive de l'État et le titulaire d'une licence d'exploitation peut les utiliser seulement dans son intérêt personnel et pendant son exploitation. La transmission des données et des informations sur les ressources vers des tiers est interdite sauf autorisation expresse de l'État. En plus, les employés des autorités impliquées et des titulaires des licences d'exploitation sont tenus d'une obligation de confidentialité concernant ces informations.



L'ANRM établit les périmètres d'exploration et d'exploitation et les parcelles affectées à une servitude légale de passage pour l'accès à ces périmètres. Ces périmètres et parcelles soumises à des servitudes de passage ne peuvent pas contenir des terrains avec des monuments culturels, religieux, des sites archéologiques de grand intérêt, des réservations naturelles, des zones de protection sanitaire et périmètres de protection hydrogéologique des sources alimentaires. Toutes les exceptions à ces interdictions doivent être approuvées par une décision du Gouvernement.

L'État conclut des contrats de concession des biens ou constitue des droits d'administration en faveur des organismes publics. La forme concrète du contrôle de l'État sur l'exploitation dépend donc de la forme juridique choisie pour la constitution du droit d'exploitation. A présent, la plupart des droits d'exploitation minière sont établis par voie de concession, car les exploitations par des institutions étatiques ont été presque toutes fermées. Même dans le cas des concessions, il arrive souvent que le concessionnaire soit une société avec participation partielle ou même intégrale étatique. Le droit de concession est distinct du droit de propriété sur les immeubles objet de l'exploitation et ne peut être transmis par le titulaire.

Les qualités requises pour exploiter les ressources minérales et pétrolières sont vérifiées par l'ANRM, qui est aussi l'autorité compétente d'émettre les licences d'exploitation, les avis préalables nécessaires à l'autorisation d'exploitation. La sévérité du contrôle dans l'étape d'autorisation de l'exploitation dépend de l'importance et de la rareté des ressources exploitées. La règle est l'autorisation par une licence issue de l'ANRM, approuvée par un ordre du Président de l'ANRM, publié dans le Moniteur Officiel. Cependant, pour les ressources minières considérées de grande importance ou de grand risque (les minerais d'aluminium et les roches aluminifères, les minerais ferreux, les minerais non ferreux, les métaux nobles, les minerais radioactifs, les terres rares et dispersées, ainsi que les charbons), la licence d'exploitation émise par l'ANRM est en plus soumise à une approbation par décision du Gouvernement. En revanche, un simple permis d'exploitation est suffisant pour les ressources plus accessibles et de moindre importance (les roches utilisables dans la construction et les accumulations de tourbe, les sables et graviers des lits de rivières mineures).

Dans le cas de concession de biens, l'ANRM est l'autorité investie pour représenter l'État dans la négociation et dans la conclusion du contrat, en qualité d'autorité concédante. L'ANRM exerce aussi le contrôle du respect des dispositions du cahier des charges et des limites établies par la licence d'exploitation. La même autorité peut suspendre la licence ou le permis d'exploitation en cas d'exploitation qui met en péril la possibilité d'exploitation future, de violation des normes de protection et de sécurité des gisements, des normes de santé et de protection du travail. Après une sanction contraventionnelle du concessionnaire, l'ANRM révoque la licence ou le permis d'exploitation pour des raisons comme l'utilisation des méthodes et des technologies d'exploitation différentes de celles approuvées, la communication intentionnelle par le concessionnaire des informations fausses sur son activité minière, l'annulation de l'accord sur la protection de l'environnement, la violation de son obligation de confidentialité, le non-paiement des redevances, le commencement de l'exploitation sans les accords prévus par la loi, le non-respect de la décision de suspension de la licence etc.

En essence, par l'intermédiaire de l'ANRM, l'État a un pouvoir de contrôler le respect par le concessionnaire ou par le titulaire du droit d'administration des provisions de la licence ou du permis



d'exploitation, ainsi que des normes légales. Il donne aussi des dispositions obligatoires pour imposer la conformité des activités extractives avec ces provisions. Dans son activité d'inspection des activités extractives, l'ANRM collabore avec les autorités territoriales d'administration des eaux, de protection de l'environnement et de protection du travail.

10. Y-a-t-il des limites à ce droit de regard de l'État ?

(Adina Buciuman)

Le droit regard de l'État, détaillé dans la loi par les attributions prévues pour l'ANRM, ne connaît pas de limitations spéciales, autres que celles qui dérivent du contenu des droits du titulaire de la licence ou du permis d'exploitation et de leur régime juridique. L'ANRM exerce ses attributions spéciales en conformité avec la loi et en intérêt public, qui est la limite commune à l'activité de toute autorité publique.

11. Existe-t-il une réglementation régissant le partage des bénéfices entre les exploitants miniers et l'État ?

(Adina Buciuman)

Une fois l'exploitation démarrée en conformité avec la loi, le titulaire de la licence ou du permis d'exploitation acquiert le droit de propriété sur les quantités des produits miniers réalisés et donc peut en disposer librement (art. 38 (1) lit. c) de la loi des mines). L'État, en sa qualité de concédant, n'a pas de droit réel sur les ou sur une partie des produits miniers extraits.

Les bénéfices financiers de l'État se reflètent dans les taxes et les redevances collectées du concessionnaire. Les taxes et les redevances sont dues en principe au budget d'État, et par exception sont partagées entre l'État et les budgets locaux, dans l'hypothèse d'exploitation des ressources de surface d'eaux minérales.

Le titulaire d'une licence d'exploitation doit une taxe annuelle sur l'activité d'exploitation et une redevance minière, établit par l'ANRM selon les critères légaux. Pour donner quelques exemples, le taux de la redevance d'exploitation est de 5% de la valeur de la production minière pour les minerais ferreux, non ferreux, minerais d'aluminium et roches aluminifères, terres radioactives, rares et dispersées, pierres précieuses et semi-précieuses, déchets miniers, roches bitumineuses, eaux minérales thérapeutiques, eaux thermo-minérales, eaux géothermiques et gaz associés, gaz combustibles, boues et tourbes thérapeutiques, de 4% pour le charbon, de 6% pour les métaux nobles etc. Le titulaire de la licence d'exploitation est obligé de transmettre les données et les informations nécessaires pour le calcul de la redevance minière.

L'État collecte aussi une taxe annuelle pour l'activité de prospection et une taxe pour l'activité d'exploration, qui sont antérieures à l'exploitation.



Pour éviter toute dépense supplémentaire à la fin de l'exploitation, le concessionnaire a aussi une obligation de constituer une garantie financière pour la réparation des atteintes à l'environnement, selon les instructions techniques données par l'ANRM.

12. Si elles existent, quelles sont pratiques illicites en matière d'exploitation du sous-sol ?

(Andra-Roxana Trandafir)

Outre une partie des pratiques mentionnées ci-dessus⁹¹, qui peuvent aussi porter atteinte au sous-sol, la Loi minière n° 85/2003⁹² prévoit comme infraction le fait d'exercer des activités minières sans permis ou licence (avec certaines exceptions). Plusieurs contraventions sont aussi punies des peines d'amende; la répétition de ces faits peut déterminer la révocation de la licence ou du permis.

Il faut aussi mentionner qu'ils existent des infractions ou des contraventions dans la législation concernant le régime des déchets.

13. Existe-t-il des dispositions spécifiques sur la responsabilité des promoteurs extractifs en cas de conflits/litiges ?

(Bogdan Vişinoiu)

La responsabilité des promoteurs extractifs est réglementée selon des dispositions spéciales contenues par **Loi no. 238/2004 (loi du pétrole)** et **Loi no.123/2012 (loi d'énergie électrique et du gaz)**.

Apparemment, ces actes normatifs spéciaux ne réglementent pas une forme spéciale de responsabilité, donc on peut croire qu'elles se bornent à reprendre des principes généraux dans la responsabilité civile délictuelle comme établis par l'art.1349 alin.1 du Code civil: „Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite que la loi ou les usages du lieu imposent et de ne pas porter atteinte, par ses actions ou par ses inactions aux droits et intérêts légitimes des autres personnes”. Donc, en théorie, pour entraîner la responsabilité civile délictuelle pour le fait d'une personne (physique ou morale), on doit prouver: le fait illicite, le préjudice, le lien de causalité et la faute. Mais à une vue plus attentive on verra que la responsabilité visée par le législateur dans ces domaines d'activité est d'abord une responsabilité spéciale basée sur le préjudice causé à l'environnement et en subsidiaire une responsabilité basée sur la réglementation du code civil.

Conformément à l'art.46 du Loi no.238/2004, la responsabilité du promoteur extractif est réglementée selon deux niveaux: une responsabilité civile délictuelle envers les tiers affectés par l'extraction et une responsabilité civile délictuelle envers l'environnement. En ce qui concerne la **responsabilité civile envers les tiers**, la loi parle d'un titulaire d'un accord pétrolier qui est une personne morale roumaine ou étrangère⁹³ (l'accord pétrolier est l'acte conclu entre l'état Roumain par

⁹¹ Voir partie 1, question 14.

⁹² J. Of. no. 197 du 27 mars 2003.

⁹³ Selon l'art.2 pt.2 de la loi.



l'Agence Nationale des Ressources Mineraux et le titulaire de la concession pour l'effectuation des operations petrolieres et la concession des biens necessaires a l'exploitation). Le texte qui vise la responsabilite **ne fait pas distinction en ce qui concerne le type de la responsabilite civile delictuelle**, mais en ajoute une condition temporelle: les prejudices causes aux tiers par les operations petrolieres doivent etre produits jusqu'a la renonciation du titulaire de l'accord petrolier a la concession, meme si ces prejudices sont constatees apres la cessation de la concession petroliere (sans mentionner une periode de temps dans laquelle on peut constater les prejudices). En ce qui concerne le **prejudice environnemental** la loi dispose que le concessionnaire reprendra avec son patrimoine jusqu'au redressement des (toutes) facteurs de l'environnement, en respectant le plan de redressement de l'environnement approuve par l'autorite competente de l'environnement. En ce qui concerne la protection de l'environnement, du point de vue legislatif, le droit roumain est base sur l'O.U.G. nr.195/2005 qui vise la protection de l'environnement, et apres c'est la responsabilite fondee sur l'O.U.G. no.68/2007 qui vise la responsabilite pour l'environnement et aussi la prevention et la reparation du prejudice environnemental, la derniere O.U.G. represent l'integration dans le droit intern de la Directive 2004/35/C.E. Aussi, comme on a deja vu, il y a des normes au niveau constitutionnel et dans le code civil regardant la responsabilite en general et la responsabilite pour l'environnement en particulier.

En droit roumain il y a **deux types** de responsabilite en ce qui concerne le **prejudice environnemental**. C'est la responsabilite fondee sur l'O.U.G. nr.195/2005 (A) et apres c'est la responsabilite fondee sur l'O.U.G. no.68/2007 (B).

A. Responsabilité fondée sur l'O.U.G. nr.195/2005:

Le principe dans la matiere des prejudices causes a l'environnement – **le pollueur paie** – art.94 de l'O.U.G. no.195/2005: „La protection de l'environnement constitue une obligation des toutes personnes physiques ou morales, but pour lequel: i) ils souffrent le cout pour la reparation du prejudice et ecartent les repercussions de celui-ci, en retablissant les conditions anterieures au prejudice, en accord avec le principe **le pollueur paie**”.

La structure de la responsabilite contienne trois elements: **le deroulement d'une activite permise par la loi qui peut produire un prejudice a l'environnement, le prejudice et un lien de causalite** – cette responsabilite est **objective** selon l'art.95 de O.U.G. no.195/2005 („La responsabilité pour le préjudice porté à l'environnement a un caractere objectif, independemment d'une faute”). Cette responsabilité meme si elle este objective, elle **n'est pas fondée legalement** dans le sens que le legislature ne precise pas quelles sont les bases doctrinaires pour cette forme de responsabilite⁹⁴. La doctrine affirme que cette responsabilite este base sur 3 elements: **le risque**⁹⁵ (facteur generateur, qui doit etre anticipe et assume par l'operateur a partir de la phase du projet de l'activite professionnelle et apres suivi sur toute le trajet de ca), **le hazard** (qui mesure l'incertitude des effets de la pollution

⁹⁴ Anterieurement a l'aparition de l'O.U.G. no.195/2005, la doctrine tentait de creer une responsabilite *in solidum* des coauteurs du prejudice cause a l'environnement - D. Marinescu, M.C. Petre, Traite de droit de l'environnement, Ed. Universitară, Bucarest, 2014, p.723.

⁹⁵ Base sur le dicton: *Ubi emolumentum, ibi onus*.



qui dépend du niveau scientifique) et **la garantie** (qui suppose l'obligation de tous opérateurs - y compris l'Etat et les autorités publiques - de garantir que les préjudices à l'environnement ne se produiront pas, et dans le cas où ils se produisent de réparer les dommages provoqués et rapporter l'environnement à l'état initial)⁹⁶. Donc, le fondement pour la responsabilité du droit de l'environnement est basé sur le risque d'activité, la garantie objective, complète par le principe de la précaution⁹⁷. La doctrine a caractérisé l'action en responsabilité pour les préjudices causés à l'environnement comme une vraie *actio popularis* pour mieux comprendre ses effets et ses exigences⁹⁸.

Exceptionnellement, la responsabilité fondée sur l'O.U.G. no.195/2005 peut être **subjective** selon l'art. 95 alin.2 de l'O.U.G. no.195/2005 („[...] la responsabilité peut être subjective pour des préjudices causés aux espèces protégées et aux habitats naturels, conformément aux dispositions spécifiques”). Cet article renvoie à l'O.U.G. no.57/2007 qui impose la condition de la **preuve de la faute** de l'opérateur). Dans ces cas on peut identifier des modalités spécifiques au droit commun pour activer la responsabilité spéciale: la *culpa in comitendo* pour la responsabilité délictuelle (l'imprudence ou la négligence) quand l'action est nécessaire et la *culpa in omitendo* pour la responsabilité délictuelle quand l'abstention est nécessaire⁹⁹. Dans des cas de la responsabilité du fait d'autrui (mais pour lequel la personne chargée de superviser des activités nuisibles pour l'environnement peut répondre personnellement) c'est la *culpa in vigilando*, ou la *culpa in eligendo* quand il y a le cas de la responsabilité des commettants pour leurs préposés¹⁰⁰.

B. Responsabilité fondée sur l'O.U.G. nr.68/2007:

L'O.U.G. no.68/2007 vise la prévention et la réparation du préjudice causé à l'environnement. Elle a été adoptée en continuant la politique imposée par l'adoption de la Directive no.2004/35/CE et elle opère avec trois conditions spécifiques, comme:

1. le déroulement d'une activité permise par la loi d'un opérateur:

- **opérateur** - art.1 pct.11 de l'O.U.G. no.68/2007 – „chaque personne physique ou morale de droit public ou privé qui déroule ou détient le contrôle d'une activité professionnelle ou, dans le cas où la législation nationale prévoit cela, qui a été investie avec un pouvoir économique décisif sur le fonctionnement technique d'une telle activité, inclusivement le détenteur d'un acte de réglementation pour une telle activité ou la personne qui enregistre ou notifie une telle activité”;

- se traite d'une **activité professionnelle** – chaque activité déroule dans le cadre d'une activité économique, des affaires ou entreprises, ne tenant pas compte de son caractère public, privé, profit ou non-profit – qui produit un préjudice sur l'environnement, qui sont prévus dans l'annexe 3 de l'O.U.G. L'ordonnance contient aussi des exceptions (e.g. conflit armé, guerre civile, phénomènes

⁹⁶ L. Pop, I. F. Popa, S. I. Vidu, Traité élémentaire de droit, civil. Les obligations, Ed. Universul Juridic, Bucarest, 2012, pp.545-546.

⁹⁷ *Ibidem*.

⁹⁸ A. B. Ilie, Droit de l'environnement, Ed. C.H. Beck, Bucarest, 2017, p.294.

⁹⁹ A. B. Ilie, *op. cit.*, p.296.

¹⁰⁰ *Ibidem*.



naturelles qui se lient à la force majeure, la défense nationale, des risques nucléaires etc.) et **chaque menace imminente** qui se montre à cause de l'exercice d'une telle activité;

- **le préjudice cause aux espèces et habitats naturels protégés** et chaque **menace imminente**, si le pollueur les fait avec intention ou par la culpabilité.

2. le préjudice:

Le préjudice représente un changement négatif mesurable d'une ressource naturelle ou une détérioration mesurable d'un service lié aux ressources naturelles qui peut apparaître directement ou indirectement (art.2 pct.52 de l'O.U.G.).

La loi prévoit quelques types de préjudices (ils sont limitatifs, ici n'entrent pas les valeurs spirituelles, les éléments du patrimoine culturel):

a. Le préjudice provoque aux espèces et habitats naturels protégés – chaque préjudice qui a des effets significatifs sur l'atteinte ou le maintien d'un état favorable de conservation d'un habitat ou d'une espèce – art.2 pct.13 de l'O.U.G.;

b. Le préjudice provoque aux eaux – chaque préjudice qui a des effets négatifs graves sur l'état écologique, chimique ou quantitatif ou sur le potentiel écologique des eaux en cause ou sur l'état écologique des eaux marines en cause – art.2 pct.13 de l'O.U.G.;

c. Le préjudice provoque au sol (sous-sol) – chaque contamination du sol qui représente un risque significatif pour la santé humaine qui est affectée négativement à la cause de l'introduction directe ou indirecte des substances, préparations, organismes ou microorganismes dans le sol **ou dans le sous-sol** - art.2 pct.13 de l'O.U.G.

Selon l'O.U.G. a+b+c représentent des ressources naturelles.

d. Le préjudice cause par des éléments aéroportés.

3. Le lien de causalité:

On doit absolument établir le lien de causalité entre l'activité préjudiciable et le préjudice environnemental. Il est très difficile de faire cela quand on vise la pollution élargie et avec **caractère diffus**, cas dont on a des problèmes en établissant le lien de causalité¹⁰¹. La doctrine a déjà souligné que la responsabilité spéciale de l'environnement n'est pas, dans l'opinion des auteurs de la Directive no.2004/35/CE, un instrument viable dans le cas de la pollution élargie et avec caractère diffus¹⁰².

On peut conclure que la responsabilité réglementée dans le domaine de l'extraction et l'exploitation du pétrole¹⁰³ est premièrement **une responsabilité spéciale** réglementée selon les

¹⁰¹ D. Marinescu, M.C. Petre, *op. cit.*, p.697.

¹⁰² *Ibidem*.

¹⁰³ La loi no.123/2012 qui réglemente l'exploitation du gaz fait dans l'art.192 moins précisions que la Loi no.238/2004, n'établissant pas une forme fixe de la responsabilité, en mentionnant que toute forme de responsabilité disciplinaire, civile, pénale, contraventionnelle, des personnes coupables sera active.



principes de la législation qui vise la protection de l'environnement (si par exemple le préjudice cause aux tiers par l'exploitation du pétrole représente aussi un préjudice environnemental) et seulement, en subsidiaire, **une responsabilité délictuelle „classique”** régleme ntée par le code civil si le préjudice cause aux tiers par l'exploitation du pétrole n'entraîne pas un dommage environnemental. Quand on se traite seulement d'un préjudice environnemental la responsabilité reste toujours une responsabilité spéciale régleme ntée par le droit de l'environnement.

14. La norme EITI relative à la divulgation de la propriété réelle (« bénéficiaire effectif » ou « bénéficiaire réel ») est-elle applicable ?

(Andra-Roxana Trandafir)

Les standards EITI n'ont pas été adoptés par la Roumanie ; plusieurs réglementations nationales¹⁰⁴ ont pourtant transposé la Directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises, modifiant la directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil¹⁰⁵ ; cette directive s'était inspirée des standards EITI¹⁰⁶.

Pourtant, des obligations concernant le bénéficiaire effectif existent en vertu de la législation qui a transposé la Directive (UE) 2015/849 du Parlement Européen et du Conseil relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, modifiant le règlement (UE) no 648/2012 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil et la directive 2006/70/CE de la Commission¹⁰⁷, notamment l'article 14, conformément auquel « *la vérification de l'identité du client et du bénéficiaire effectif ait lieu avant l'établissement d'une relation d'affaires ou l'exécution de la transaction* ». Les obligations concernant l'identification du bénéficiaire effectif existent, conformément à la Directive, transposée dans la législation interne, pour : 1) les établissements de crédit; 2) les établissements financiers; 3) les personnes physiques ou morales suivantes, agissant dans l'exercice de leur activité professionnelle: a) les auditeurs, experts-comptables externes et conseillers fiscaux; b) les notaires et autres membres de professions juridiques indépendantes, lorsqu'ils participent, au nom de leur client et pour le compte de celui-ci, à toute transaction financière ou immobilière ou lorsqu'ils assistent leur client dans la préparation ou l'exécution de transactions portant sur: i) l'achat et la vente de biens immeubles ou d'entreprises commerciales; ii) la gestion de fonds, de titres ou d'autres actifs appartenant au client; iii) l'ouverture ou la gestion de comptes bancaires, d'épargne ou de portefeuilles; iv) l'organisation des apports nécessaires à la constitution, à la gestion ou à la direction de sociétés; v) la constitution, la gestion ou la direction de fiducies/trusts, de sociétés, de fondations ou de structures similaires; c) les prestataires de services aux sociétés et aux fiducies/trusts qui ne relèvent pas déjà du point a) ou du point b); d)

¹⁰⁴ Pour consulter la liste des réglementations roumaines ayant transposé la Directive: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/NIM/?uri=CELEX:32013L0034>

¹⁰⁵ J. Of. de l'UE no. 182 du 29 juin 2013.

¹⁰⁶ Voir par. 44-45 du préambule et art. 48 de la Directive.

¹⁰⁷ J. Of. de l'UE no. 141 du 5 juin 2015.



les agents immobiliers; e) les autres personnes négociant des biens, dans la mesure où les paiements sont effectués ou reçus en espèces pour un montant égal ou supérieur à 10 000 EUR, que la transaction soit exécutée en une fois ou sous la forme d'opérations fractionnées qui semblent être liées; f) les prestataires de services de jeux d'argent et de hasard.

Loi no. 129 du 2019 concernant la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et la lutte contre ces phénomènes, et modifiant et complétant certains actes législatifs¹⁰⁸ parle aussi sur les fournisseurs de services d'échange entre monnaies virtuelles et monnaies fiduciaires et les fournisseurs de portefeuilles numériques. Cette modification a été faite en 2020¹⁰⁹ afin de transposer la Directive (UE) 2018/843 DU du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive (UE) 2015/849 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme ainsi que les directives 2009/138/CE et 2013/36/UE¹¹⁰.

Vu le champ d'application très étendu de ces réglementations, la plupart des entreprises impliquées dans les activités extractives seront soumises aux obligations de mentionner le bénéficiaire effectif.

¹⁰⁸ J. Of. no. 589 du 18 juillet 2019.

¹⁰⁹ A travers l'Ordonnance d'urgence du Gouvernement no.111 du 2020 modifiant et complétant la loi n° 129/2019 relative à la prévention et à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, ainsi que modifiant et complétant certains actes normatifs, complétant l'article 218 de l'ordonnance d'urgence du gouvernement n° 99/2006 relative aux établissements de crédit et à l'adéquation des fonds propres, modifiant et complétant la loi n° 207/2015 relative au code de procédure fiscale, ainsi que complétant l'article 12, paragraphe 5, de la loi n° 237/2015 relative à l'autorisation et à la surveillance des activités d'assurance et de réassurance. (5) de la loi n° 237/2015 relative à l'agrément et au contrôle des activités d'assurance et de réassurance (J. Of. no. 620 du 15 juillet 2020).

¹¹⁰ J.Of. de l'UE no. 156 du 19 juin 2018.