



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport moldave

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



AHH CJ / ASOCIAȚIA DE CULTURĂ JURIDICĂ HENRI CAPITANT, MOLDOVA

mun. Chișinău, str. M. Kogălniceanu 68/1, tel: 078951154

e-mail: henri.capitant.md@gmail.com, www.henricapitant.md

1. La propriété est juridiquement définie, avec quelles prérogatives (quels usages de la chose) sont reconnues comme appartenant au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? L'immobilier est-il couvert par une définition spécifique ?

La législation de la République de Moldova fournit un cadre détaillé pour la définition et la réglementation de la propriété, en mettant en évidence les prérogatives du propriétaire, les limites qui lui sont imposées et les spécificités de l'immobilier. Le droit de propriété est énoncé dans la Constitution de la République de Moldova (article 9 sur les principes fondamentaux de la propriété et article 46 sur le droit à la propriété privée et sa protection) et dans le Code civil (article 500 sur le contenu du droit de propriété et article 501 sur la garantie du droit de propriété). Ces textes juridiques mettent l'accent sur le droit de possession, d'usage et de disposition du bien, la permanence du droit de propriété, ainsi que sur les restrictions imposées dans l'intérêt public ou par l'existence de droits de tiers.

Détaillant la réponse en se référant aux actes normatifs spécifiques de la législation de la République de Moldova :

- Constitution de la République de Moldova :
- **L'article 9** énonce les principes fondamentaux de la propriété, en mettant l'accent sur la propriété publique et privée, composée de biens matériels et intellectuels.
- **L'article 46** protège le droit à la propriété privée et fixe les conditions dans lesquelles l'expropriation peut avoir lieu, en insistant sur la garantie du droit d'héritage de la propriété privée et sur les obligations du propriétaire en matière de protection de l'environnement et de bon voisinage.
- Code civil de la République de Moldova :
- **L'article 500** définit le contenu du droit de propriété, en mettant l'accent sur le droit de possession, d'utilisation et de disposition du bien par le propriétaire, ainsi que sur le caractère perpétuel du droit de propriété.
- **L'article 501** garantit l'inviolabilité des biens et les conditions d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces articles fournissent la base juridique permettant de comprendre les droits de propriété en République de Moldova, en reconnaissant et en protégeant les prérogatives des propriétaires dans les limites de la loi et de l'intérêt public.

2. En plus des biens immobiliers définis par la loi, y a-t-il des biens coutumiers, ancestraux, etc. ? Quelles sont ses principales caractéristiques ? (voir le sujet 2 pour une discussion plus détaillée et des questions opérationnelles).

Selon les articles présentés dans le Code civil, il n'y a pas de références directes aux biens coutumiers, ancestraux ou similaires, à l'exception des biens immobiliers définis par la loi. Cependant, il est fait mention de l'enregistrement provisoire des droits de propriété dans certaines situations, comme dans le cas de la vente et de l'achat de biens immobiliers en construction, ainsi que dans le cas de l'enregistrement primaire de la propriété dans les localités où l'enregistrement primaire de masse n'a pas eu lieu.

Les principales caractéristiques de l'enregistrement provisoire des droits de propriété sont stipulées dans divers articles, tels que l'article 432 et l'article 1172 du code civil. Ces caractéristiques comprennent la possibilité de demander l'enregistrement provisoire dans certaines circonstances,



telles que des conditions suspensives, des décisions de justice ou dans le cas de droits sur des biens futurs. Il est également mentionné que l'enregistrement provisoire peut être effectué dans certaines situations spécifiques, comme dans le cas d'une réservation de propriété dans un contrat de vente-achat ou de location.

L'article 1172 régit l'enregistrement provisoire de la propriété dans le cas de l'acheteur, y compris l'interdiction d'imputer des paiements avant l'enregistrement et le droit de l'acheteur de disposer ou de grever la propriété enregistrée provisoirement sans le consentement du vendeur. Elle prévoit également la subrogation des droits et obligations si l'acheteur enregistre provisoirement la propriété.

En conclusion, bien qu'il n'y ait pas de mentions spécifiques de biens coutumiers ou ancestraux, le Code civil régleme en détail les procédures et les conditions d'inscription provisoire des droits de propriété, y compris dans des situations spécifiques telles que la vente et l'achat de biens immobiliers en construction.

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

La limitation contractuelle du pouvoir de disposition du propriétaire est possible dans le cadre de la législation, y compris dans le cadre du Code civil de la République de Moldova, en respectant certaines conditions et principes d'interprétation contractuelle. En analysant les articles mentionnés, nous pouvons extraire des principes pertinents pour cette discussion.

L'article 1105 souligne que si les parties insèrent un exemple dans le contrat afin de faciliter la compréhension des termes, l'obligation qui en découle n'est pas strictement limitée à l'exemple donné. Cela implique que le pouvoir discrétionnaire du propriétaire peut être influencé ou limité par l'interprétation extensive des conditions du contrat, et pas seulement par les exemples spécifiques mentionnés.

Selon l'article 1106, les conditions contractuelles s'appliquent strictement à l'objet du contrat, quelle que soit la généralité des conditions utilisées. Cela indique que les restrictions imposées par le contrat doivent être pertinentes par rapport à son objet et ne peuvent pas imposer au propriétaire des restrictions qui ne sont pas directement liées à l'objet du contrat.

L'article 1107 ajoute une dimension supplémentaire en précisant les modalités d'interprétation des clauses en cas d'ambiguïté. Le principe de la protection de la partie désavantagée, ainsi que la priorité des clauses négociées individuellement par rapport aux clauses standard, suggèrent que les limitations au pouvoir de disposition du propriétaire doivent être clairement stipulées et comprises par les deux parties. En cas de doute, l'interprétation se fera au détriment de la partie qui a introduit la clause ambiguë ou en faveur de la partie qui a contracté l'obligation.

En conclusion, la limitation contractuelle du pouvoir de disposition du propriétaire est possible en vertu du Code civil de la République de Moldova, à condition que ces limitations soient clairement définies, pertinentes par rapport à l'objet du contrat et interprétées conformément aux principes de protection de la partie désavantagée et à la priorité des clauses négociées. Ainsi, tant le libellé clair des conditions contractuelles que les négociations directes entre les parties deviennent des éléments cruciaux dans l'établissement et l'application de ces limitations.

4. La propriété foncière peut-elle appartenir à des individus (par opposition à un État, une nation, un peuple, une communauté ou un groupe social (comme les habitants d'un village, un peuple autochtone, etc.)) ?

Selon les articles susmentionnés du Code civil de la République de Moldova et du Code foncier, la propriété foncière peut appartenir à la fois aux particuliers et à l'État. L'article 3 du Code foncier précise que les terres en République de Moldova peuvent appartenir à des biens publics et privés, et que l'État protège les deux types de biens de la même manière. Conformément à l'article 4, les propriétaires fonciers peuvent être des citoyens de la République de Moldova et des investisseurs étrangers, conformément à la législation, et sont protégés par l'État. La restitution des terres aux anciens propriétaires et à leurs descendants n'est pas autorisée, mais ils peuvent se voir attribuer la propriété foncière dans les conditions prévues par le Code.



L'article 11 du Code foncier détaille les modalités d'attribution des secteurs fonciers à l'intérieur des zones bâties pour les habitations, les dépendances domestiques et les jardins. Les autorités locales de l'administration publique peuvent céder aux citoyens des terres sans paiement et délivrer des titres de propriété, y compris le transfert à la propriété citoyenne des secteurs fonciers occupés par des maisons et des dépendances familiales, l'attribution de secteurs fonciers à des familles nouvellement formées jusqu'à épuisement de la réserve intravilaine, et le transfert des terrains liés aux maisons d'habitation privatisées à la propriété commune des propriétaires d'appartements.

Par conséquent, en vertu de la législation mentionnée, les particuliers peuvent posséder des biens immobiliers et les procédures d'attribution sont réglementées par le Code foncier afin de garantir des droits et des responsabilités appropriés.

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

Oui, la propriété peut être temporaire dans certaines circonstances, conformément aux articles 575 et 576 du Code civil de la République de Moldova. La propriété périodique désigne l'exercice successif et répétitif des attributs d'usage propres au droit de propriété sur un bien meuble ou immeuble, à des intervalles de temps déterminés, égaux ou inégaux, par plusieurs personnes (copropriétaires). Il naît sur la base d'un acte juridique et nécessite une indication expresse de la période pendant laquelle chaque copropriétaire a le droit d'usage exclusif du bien.

En ce qui concerne les autres droits réels ou techniques conférant des prérogatives analogues à celles de la propriété, la République de Moldova reconnaît une série de droits réels limités en vertu de l'article 454 du Code civil. Il s'agit notamment de :

- Droit d'usufruit
- Droit d'utilisation
- Droit d'habitation
- Droit de superficie
- Droit de servitude
- Droits réels de sûreté, y compris le gage et l'hypothèque
- Autres droits expressément cédés par la loi

Ces droits confèrent aux particuliers diverses formes d'usage et d'avantages sur les biens immobiliers ou mobiliers, mais ne leur confèrent pas la pleine propriété. Ils peuvent être utilisés dans divers arrangements et situations pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accès au logement, comme dans le cas de la location, de la concession ou d'autres arrangements pour une utilisation temporaire ou limitée de biens immobiliers.

6. Les différentes formes juridiques mentionnées ci-dessus (question 5) sont-elles utilisées pour répondre aux besoins contemporains d'accès au logement (ex. : déchiquetage et confiance, location immobilière partagée, logement intergénérationnel) ? Réponse sur les principes.

Conformément aux principes législatifs énoncés dans la Constitution de la République de Moldova et dans la loi sur le logement, différentes formes juridiques sont utilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accès au logement. Voici comment ces formes sont reflétées dans ces articles :

- **Droit au logement :** L'article 1 de la loi sur le logement établit que le droit au logement est un droit fondamental qui fait partie du droit à une vie décente. Il s'agit notamment de la stabilité des relations de location, de la non-discrimination dans l'exercice du droit au logement et de la garantie du droit au logement social, au service, à la manœuvre, etc., selon les critères établis par la loi.
- **Droit d'usage et droit d'habitation :** Les articles 635 et 636 du Code civil définissent le droit d'usage et le droit d'habitation comme des formes de droit réel sur le bien d'autrui. Ces droits



permettent à des personnes de posséder, d'utiliser et de résider dans des biens qui ne leur appartiennent pas en vertu d'un acte juridique ou d'une loi.

- **Contrat de bail** : L'article 1251 du Code civil régit le contrat de bail, par lequel une partie (bailleur) s'engage à offrir à l'autre partie (locataire) un bien déterminé pour un usage temporaire ou un usage et une possession temporaires, en échange du paiement d'un loyer. La durée maximale du bail est limitée à 99 ans, conformément à l'article 1253.

Ces formes juridiques sont utilisées pour assurer l'accès au logement de manière légale et équitable, couvrant divers besoins et situations, notamment le déshébergement et la confiance, la location immobilière partagée et le logement intergénérationnel.

En outre, ces principes législatifs sont conformes aux obligations de l'État, conformément à la Constitution, d'assurer un niveau de vie décent et l'accès au logement pour tous les citoyens.

7. Les biens immobiliers peuvent-ils appartenir à des entités publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que ce bien immobilier relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

En République de Moldova, conformément aux dispositions constitutionnelles et au Code civil, les biens immobiliers peuvent appartenir à la fois à l'État et aux unités administratives et territoriales (dans le cas des biens publics) ou à d'autres entités (dans le cas de la propriété privée). Le régime juridique de ces actifs diffère selon qu'ils relèvent du domaine public ou privé.

La Constitution de la République de Moldova établit clairement que les biens publics appartiennent à l'État ou aux unités administratives et territoriales. L'article 127 dispose que les biens d'intérêt public, tels que le sous-sol, l'espace aérien, les eaux et les forêts utilisés dans l'intérêt public, sont l'objet exclusif du domaine public. Cet article met en évidence les caractéristiques spécifiques des biens du domaine public, telles que l'inaliénabilité, l'imperceptibilité et l'imprescriptibilité.

Le Code civil complète ces dispositions, en indiquant que les biens appartenant à l'État ou aux unités administratives et territoriales font partie du domaine privé, à moins qu'ils ne soient expressément placés dans le domaine public conformément à la loi. Les biens du domaine public sont inaliénables, imperceptibles et imprescriptibles, et font l'objet exclusif de la propriété publique.

La loi sur la délimitation des biens publics et la loi sur l'administration et la privatisation des biens publics précisent le régime juridique de ces biens. Ils prévoient que la propriété du domaine public est inaliénable et ne peut être acquise par des tiers par le biais de l'usucapion. Le circuit civil de ces marchandises est interdit, sauf dans les cas prévus par la loi.

Des distinctions sont également faites entre les biens publics et privés, et des réglementations précises couvrent la gestion, les limitations de circulation et d'utilisation, ainsi que les interdictions de libre disposition ou de marchandisation des biens du domaine public.

En conclusion, en République de Moldova, les biens immobiliers peuvent appartenir à des entités publiques, et leur régime juridique diffère selon qu'ils sont classés dans le domaine public ou privé. Les biens publics sont soumis à des règles strictes et ont des objectifs spécifiques dans l'intérêt public, et ces règles sont clairement énoncées dans la législation pertinente.

8. L'immobilier peut-il être collectif (copropriété, copropriété, société immobilière, etc.) ?

Oui, l'immobilier peut être collectif en Moldavie. Selon le Code civil, la copropriété peut avoir lieu lorsque deux ou plusieurs détenteurs ont des droits de propriété sur un bien. Elle peut être constituée soit par la loi, soit par un acte juridique (article 543). L'indivision peut prendre deux formes principales :

- **Actionnariat** : Chaque copropriétaire est le propriétaire exclusif d'une part idéale des biens communs. Les parts sont présumées égales jusqu'à preuve du contraire, et ce type de propriété implique la délimitation des parts de chaque copropriétaire (article 545).
- **Propriété dans son intégralité** : Cette forme d'indivision se caractérise par la non-délimitation des parts. S'il s'agit d'un bien commun, l'actionnariat est présumé jusqu'à preuve du contraire. Toutefois, les copropriétaires peuvent céder la copropriété à la communauté (article 544).



Le Code civil dispose également que tout mur, fossé ou autre cloison entre deux parcelles situées à l'intérieur d'une agglomération est présumé être la propriété conjointe des voisins, sauf indication contraire du titre ou d'un signe de non-communauté selon les règles d'urbanisme (article 556).

Ces dispositions du Code civil permettent l'établissement et la gestion collective d'un bien immobilier, soit par délimitation des parts, soit par l'attribution d'un régime d'indivision immobilière.

9. La terre, les travaux et les plantations ne peuvent-ils appartenir à personne (bâtiments sans propriétaire, biens communs, biens communs, etc.) ?

Selon le Code civil de la République de Moldova, les terres et les travaux ou les plantations peuvent être considérés comme des biens immobiliers. Les terrains inscrits au registre foncier sous un numéro cadastral distinct sont considérés comme des biens immobiliers (article 459). Les éléments constitutifs d'un bien immobilier comprennent également les choses et les ouvrages attachés de façon permanente au sol, tels que les bâtiments, les constructions souterraines, les objets aquatiques séparés, les plantations, les racines et les fruits non récoltés (article 460).

En ce qui concerne la propriété des fruits et des produits, elle est due au propriétaire, sauf disposition contraire de la loi ou de l'acte juridique. La propriété des fruits naturels et industriels est acquise à la date de la séparation d'avec la propriété qui les a produits, et la propriété des fruits civils est acquise quotidiennement (article 474).

Ainsi, les terres, les ouvrages et les plantations peuvent être considérés comme des biens immobiliers et peuvent être la propriété d'une personne ou d'une entité conformément à la loi.

II. Acquisition, preuve et opposabilité des biens immobiliers

1. Entre les parties, la transmission sous seing privé d'un bien immobilier s'effectue de gré à gré ou fait l'objet de formes ou de formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect du droit de préemption, etc.) pour sa validité ?

En République de Moldova, le transfert d'un bien immobilier à titre privé est soumis à des formes et formalités particulières pour être valable. Selon l'article 447 du Code civil, l'inscription provisoire ou l'inscription au registre foncier s'effectue en dehors des autres motifs prévus par la loi, sur la base de documents spécifiques. Il s'agit notamment du contrat notarié, de la décision de justice, du certificat de succession ou d'un acte délivré par les autorités administratives dans les cas prévus par la loi.

En outre, l'article 465 dispose que les droits réels sur les biens immobiliers ne peuvent être établis, transmis et grevés d'autres droits réels que par l'inscription au registre des biens immobiliers. Cela implique la nécessité d'un enregistrement des droits immobiliers par l'État, qui est un processus public. L'organisme responsable de l'enregistrement de l'État est tenu de délivrer des informations sur tous les droits et charges enregistrés sur tout bien immobilier et de délivrer des documents confirmant l'enregistrement à la demande de l'intéressé.

En outre, le droit de préemption est prévu en cas de vente d'une part de la propriété commune conformément à l'article 552. Cette disposition confère aux autres copropriétaires un droit de préemption sur la part à vendre.

La loi sur le cadastre immobilier établit que le cadastre est un instrument important dans l'exercice des pouvoirs de l'État et doit identifier, décrire, estimer et représenter tous les biens immobiliers du pays. L'organisme cadastral territorial est responsable de la création et de la tenue du cadastre, et l'enregistrement des biens immobiliers et des droits sur ceux-ci est effectué exclusivement par cet organisme dans le domaine d'activité duquel se trouve le bien immobilier (article 3).



En conclusion, en République de Moldova, le transfert d'un bien immobilier à titre privé nécessite le respect de procédures et de formalités légales spécifiques pour être valide. Ces procédures comprennent l'authentification notariée du contrat et l'enregistrement par l'État des droits immobiliers dans le registre immobilier.

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

Oui, il est possible de stipuler une clause de réserve de propriété dans un contrat de vente-achat conformément à l'article 1191 du Code civil de la République de Moldavie. La clause de réserve de propriété fait référence à la situation où la propriété d'un bien transmis par vente est réservée jusqu'à ce que certaines conditions soient remplies, notamment jusqu'au paiement intégral du prix.

Les effets de cette clause sont régis par les dispositions du Code civil mentionnées :

- **Acquisition de la propriété** : Conformément à l'article 1191, paragraphe 1, l'acheteur acquiert la propriété du bien à la date du paiement de la dernière tranche du prix.
- **Risque de perte ou de détérioration du bien** : Le risque de perte ou de détérioration fortuite du bien est transféré à l'acheteur, conformément à l'article 1191, paragraphe 2, même si la réserve de propriété est en vigueur.
- **Opposabilité de la réserve de propriété vis-à-vis des tiers** : La réserve de propriété peut être opposée aux tiers après l'accomplissement de certaines formalités de publicité conformément à l'article 1192. Ces formalités varient selon la nature du bien et comprennent l'inscription au registre de la publicité ou au registre des sûretés mobilières.
- **Droit spécial de résiliation du vendeur** : Le vendeur est en droit de résilier la vente et l'achat sous réserve de propriété dans certaines situations telles que l'insolvabilité de l'acheteur ou le non-paiement des mensualités conformément à l'article 1193.
- **Récupération du bien par le vendeur** : Si le vendeur résilie la vente, il peut récupérer le bien auprès de l'acheteur et des tiers à l'encontre desquels la réserve de propriété est opposable en vertu de l'article 1194.
- **Effets de l'inscription provisoire** : Lorsque l'enregistrement provisoire est utilisé pour protéger la réserve de propriété, les dispositions de l'article 433 régissent les effets de cet enregistrement. Elle confère les mêmes effets que l'enregistrement du droit soumis à l'enregistrement, pour autant qu'elle soit justifiée ultérieurement.

Ces dispositions légales assurent la protection du vendeur dans le cas où l'acheteur ne remplit pas ses obligations contractuelles, ainsi que les conditions et procédures relatives à la réserve de propriété.

3. Le transfert de propriété implique-t-il un transfert de risque ? Si oui, est-il possible de s'en écarter ? Quelles sont les conséquences des perturbations sur l'ouvrage (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (ex. : avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (ex. : acte de vente) ?

Le transfert de propriété, selon le Code civil de la République de Moldova, implique le transfert des risques associés à la propriété. Le risque de perte ou de détérioration fortuite du bien est transféré à l'acheteur lorsque le vendeur a rempli ses obligations contractuelles concernant la mise du bien à la disposition de l'acheteur, sauf disposition contraire du contrat (article 1114 du Code civil).

Toutefois, il est important de noter que les parties peuvent stipuler expressément d'autres conditions dans leur contrat. Par exemple, dans le cas d'un contrat d'avant-vente (tel qu'un contrat d'avant-vente-achat), les risques peuvent être réglés différemment jusqu'au transfert effectif de propriété par l'acte de vente définitif.

Les conséquences des perturbations sur le bien (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (tel que l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (tel que l'acte de vente) dépendent des dispositions et circonstances contractuelles spécifiques. D'une manière générale, le Code civil prévoit que le risque de perte ou de dommage est transféré à l'acheteur au moment prévu dans le contrat (article 1114 du Code civil).



L'article 993 reconnaît le principe de la liberté contractuelle en donnant aux parties la possibilité de négocier et de déterminer librement les termes du contrat.

Cependant, il est important de prendre en compte les dispositions spécifiques du contrat. Les parties peuvent déroger à certaines dispositions de la loi, notamment celles relatives à la répartition des risques, en exprimant clairement leur volonté dans le contrat. Cela peut se faire conformément à l'article 993, paragraphe 3, qui permet aux parties de déroger aux dispositions légales relatives aux droits, obligations et autres effets juridiques du contrat.

Par conséquent, le transfert des risques peut être modifié par accord explicite des parties, et ce changement doit être légal et conforme aux dispositions du Code civil.

En ce qui concerne les conséquences des perturbations entre le contrat entre les parties (par exemple, le compromis de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente), elles dépendent des conditions contractuelles et des circonstances spécifiques à chaque cas. Les parties peuvent indiquer clairement dans leur contrat comment elles géreront de telles situations, y compris les éventuelles indemnités ou autres recours disponibles en cas de perte totale ou partielle de la propriété avant le transfert de propriété.

En cas de vices matériels ou juridiques du bien, l'acheteur a le droit d'en informer le vendeur dans un délai de 2 mois à compter de la date de découverte du vice (article 1125 du Code civil). Par ailleurs, le Code civil prévoit également des dispositions relatives à la garantie commerciale, qui peuvent conférer à l'acheteur des droits supplémentaires si le vendeur, le producteur ou un tiers garantit les caractéristiques du bien (article 1130 du Code civil).

En ce qui concerne les risques, l'exécution et l'achèvement des travaux de construction, le Code prévoit que le risque de perte ou de détérioration fortuite de l'immeuble est transféré à l'acheteur à partir du moment où les parties signent l'acte de réception-livraison, sous forme écrite, par les parties (article 1174 du Code civil).

En conclusion, les conséquences des troubles survenant entre l'accord des parties et le jour du transfert de propriété sont largement déterminées par les dispositions spécifiques du contrat et la loi applicable.

4. Quelles sont les conditions du transfert de propriété opposable aux tiers ? Tous les tiers sont-ils traités de la même manière pour cela ? La bonne foi du tiers est-elle prise en compte ?

Le transfert de propriété est opposable aux tiers lorsque la divulgation appropriée est effectuée conformément à la loi. En République de Moldova, cela se fait par le biais du registre foncier ou d'autres registres de publicité prévus par la loi, conformément à l'article 413 du Code civil.

Ainsi, les conditions pour s'opposer au transfert de propriété sont :

- **Inscription dans un registre publicitaire** : Pour les biens immobiliers et autres biens dont la propriété est acquise par voie d'enregistrement, le transfert peut être opposé aux tiers après l'enregistrement, conformément à l'article 1192, paragraphe 1, point a). Dans le cas d'autres biens meubles, la force exécutoire est assurée par l'inscription au registre des sûretés mobilières ou par des tiers connaissant l'existence du droit, conformément à l'article 1192, paragraphe 1, point b), du code civil.
- **Notification au tiers** : La cession peut également être opposable aux tiers en les notifiant, comme dans le cas d'un bail de nanti, conformément à l'article 743 du Code civil.
- **Information ou consentement du créancier ou de l'ancien détenteur** : Dans certaines situations, la force exécutoire de la cession est subordonnée à l'information ou au consentement du créancier privilégié ou de l'ancien titulaire, tel que prévu aux articles 743 et 1002 du Code civil.

La bonne foi du tiers peut être prise en compte dans certaines situations, notamment lorsqu'il n'avait pas connaissance du transfert de propriété ou lorsque le transfert est effectué conformément aux lois et formalités prévues.



En conclusion, tous les tiers ne sont pas traités de la même manière en ce qui concerne le caractère exécutoire du transfert de propriété, et la bonne foi du tiers peut être pertinente pour déterminer la force exécutoire de ce transfert.

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

En République de Moldova, selon le Code civil, il existe des situations dans lesquelles l'acheteur d'un bien immobilier, même s'il n'appartient pas au vendeur, peut acquérir le droit de propriété. Ces situations sont réglementées notamment en ce qui concerne l'absence de droit ou de procuration de l'émetteur, l'action en revendication et l'exclusion de la réclamation.

- **Absence de droit ou de procuration de l'émetteur** : Selon l'article 512 du Code civil, si l'émetteur n'a pas le droit ou la procuration de transmettre la propriété, le transfert de propriété a lieu lorsque le droit est obtenu par l'émetteur ou lorsque la personne qui a le droit ou la procuration de transmettre a ratifié la transmission. En cas de ratification, la transmission a le même effet que si elle avait été effectuée à l'origine par une personne autorisée. Toutefois, les droits acquis par des tiers avant la ratification ne sont pas affectés.
- **Action en revendication** : Le propriétaire d'un bien a le droit de réclamer le bien à toute personne qui en est effectivement propriétaire, à moins que cette personne n'ait le droit de posséder le bien opposable au propriétaire. L'action peut être intentée contre la personne exerçant la possession de fait du bien à la date du dépôt, conformément à l'article 581 du Code civil.
- **Exclusion de réclamation** : Il existe des situations dans lesquelles l'action en revendication est rejetée, par exemple lorsque, par l'effet d'une acquisition de bonne foi, d'une usurpation, d'une adhésion ou d'autres motifs prévus par la loi, le propriétaire a perdu le droit de propriété et que le possesseur ou son prédécesseur l'a acquis, conformément à l'article 582 du Code civil.

Par conséquent, dans certains cas et sous certaines conditions, l'acheteur d'un bien immobilier qui n'appartient pas au vendeur peut en acquérir la propriété. Le sous-acquéreur peut être protégé dans les mêmes conditions et dans la mesure où ses droits sont acquis légalement et conformément aux dispositions du Code civil.

6. En pratique, selon quelles techniques contractuelles la transmission d'un bien immobilier est-elle effectuée et quels sont les professionnels du droit compétents pour le faire ? Combien de temps faut-il pour effectuer le transfert de propriété (entre les parties et contre les tiers) ?

Dans la pratique, le transfert de biens immobiliers s'effectue par le biais de diverses techniques contractuelles, et les professionnels du droit compétents pour le faire sont les avocats en droit immobilier, les notaires et les ingénieurs du cadastre. Le temps nécessaire pour effectuer le transfert de propriété peut varier en fonction des procédures légales et de la complexité de la transaction.

En termes de techniques contractuelles, certaines des plus courantes sont :

- **Vente à titre onéreux** : Grâce à cette technique, le propriétaire transfère la propriété de la propriété à l'acheteur en échange d'une somme d'argent ou d'une autre contrepartie convenue.
- **Don**: Le propriétaire peut décider de faire don de la propriété à une autre personne sans recevoir de contrepartie en retour.
- **Héritage**: Le transfert de propriété peut avoir lieu par héritage, si le propriétaire décède et que le bien est transmis à ses héritiers conformément au droit des successions.
- **Échange de propriétés** : Les propriétaires peuvent décider d'échanger des biens entre eux, avec ou sans différence de valeur.

Le temps nécessaire pour effectuer le transfert de propriété peut varier. Entre les parties, le transfert peut être effectué dans un délai plus court, en fonction de la signature du contrat et du



respect des conditions qui y sont énoncées. Toutefois, en ce qui concerne l'opposabilité vis-à-vis des tiers et l'inscription au registre foncier, la durée peut être plus longue.

Conformément à l'article 510 du Code civil de la République de Moldova, dans le cas d'un bien immobilier, le droit de propriété est acquis à la date de l'inscription au registre foncier, sauf exceptions prévues par la loi. L'article 449 dispose que l'inscription au registre foncier prend effet à compter de la date de présentation de la demande à l'organisme cadastral territorial, compte tenu de la date, de l'heure et de la minute de présentation.

Ainsi, afin de compléter le transfert de propriété et pour qu'il soit opposable aux tiers, l'inscription au registre foncier est requise, et la durée de ce processus peut être influencée par le volume de demandes et de procédures administratives propres à chaque transaction.

7. Lorsqu'un bien immobilier est soumis au régime de la copropriété (immeuble divisé en lots, avec une partie de la propriété privée et des parts dans les parties communes), existe-t-il des règles spécifiques concernant la transmission ?

Lorsqu'un bien immobilier est soumis au régime de la copropriété, il existe des règles particulières concernant le transfert de propriété. Selon le Code civil de la République de Moldova, la propriété commune peut être caractérisée soit par la délimitation de la part de chaque propriétaire (propriété par actions), soit par la non-délimitation des parts (propriété pure et simple) (article 544).

En cas d'actionnariat, chaque copropriétaire est le propriétaire exclusif d'une part idéale des biens communs et les parts sont présumées égales jusqu'à preuve du contraire (article 545). Le transfert de propriété dans ce cas doit tenir compte des parts de chaque copropriétaire.

En outre, selon le Code de la famille de la République de Moldova, les biens acquis par les époux pendant le mariage sont soumis au régime de la propriété ouverte, à moins qu'ils ne soient modifiés par le contrat de mariage (article 19).

Ainsi, lorsqu'un bien est soumis au régime de la copropriété, le transfert de propriété doit se faire en fonction des parts des copropriétaires et, si le bien appartient aux époux, doit être conforme au régime légal des biens des époux. Il est important que le transfert soit effectué conformément aux dispositions légales et qu'il soit dûment enregistré afin d'être opposable aux tiers.

8 Lorsqu'un immeuble est vendu pour être construit ou en construction, y a-t-il des règles particulières concernant le transfert ?

Oui, lorsqu'un immeuble est vendu à des fins de construction ou en cours de construction, il existe des règles spéciales sur le transfert de propriété, réglementées par le Code civil de la République de Moldova et la loi sur le cadastre immobilier.

Selon le Code civil :

- **Contrat de vente et d'achat d'un bien immobilier en construction** (article 1170) doit comporter certains éléments, tels que :
 - Numéro cadastral de l'immeuble en construction.
 - Le numéro et la date de délivrance et d'expiration du permis de construire.
 - Description du droit que le vendeur possède sur le terrain.
 - La part du droit sur le terrain et l'immeuble à transférer à l'acheteur.
 - Date présumée pour la mise en service du bâtiment.
 - Prix total et échéancier de paiement échelonné.
 - Autres détails pertinents pour le contrat.
- **Obligations d'information du vendeur** (Article 1171) comprennent la fourniture d'informations sur le projet de construction, l'acte constitutif de la copropriété (le cas échéant), l'identité de l'entrepreneur et l'état actuel d'exécution de la construction.

En outre, conformément à la loi sur le cadastre immobilier, l'inscription d'un bien immobilier en construction au registre foncier peut être effectuée à titre provisoire sur la base de l'acte de remise et de réception de l'unité après la mise en service, ou si le vendeur a réservé le bien jusqu'à ce que l'acheteur ait payé 95 % du prix du contrat, sur la base de la confirmation du paiement du montant (article 27).



Ainsi, dans le cas de la vente d'un immeuble en construction, il est essentiel que le contrat comprenne toutes les informations pertinentes et soit conforme aux exigences légales afin d'assurer un transfert de propriété équitable et transparent entre les parties.

9. Peut-on acquérir un bien immobilier sur ordonnance ? Dans quelles conditions ? Dans quels délais ?

Oui, en République de Moldova, il est possible d'acheter un bien immobilier sur ordonnance, et le Code civil régit cette procédure notamment dans les articles 498 et 524. Acquisition du droit sur le bien en possession régulière **L'article 498** du Code civil :

- **Acquisition de bonne foi** : La personne qui possède un bien au nom du propriétaire peut invoquer de bonne foi l'acquisition du droit sur le bien au moment de la prise de possession.
- **Durée de possession** : En cas de possession de bonne foi, ou en cas d'usurpation, le droit peut être acquis après l'expiration du délai de possession prévu par la loi. Par exemple:
 - 3 ans, en cas d'acquisition du droit à la contrepartie et à la possession de bonne foi.
 - 5 ans, en cas d'acquisition du droit à titre gratuit et de possession de bonne foi.
 - 10 ans dans les autres cas.

Utilisation du droit en vertu du contenu du registre de publicité

L'article 524 régit l'utilité du droit inscrit au registre foncier :

- Une personne inscrite au registre de la publicité avec un droit réel ou un autre droit patrimonial peut acquérir le droit sur le bien possédé au nom du propriétaire par usucapation, si elle possède de bonne foi pour une certaine durée :
 - 3 ans pour les droits acquis à titre onéreux.
 - 5 ans pour les droits acquis à titre gratuit.
 - 10 ans dans les autres cas.
- La possession au nom du propriétaire exercée après la date de dépôt de la demande d'enregistrement au profit du titulaire est prise en compte et, jusqu'à preuve contraire, la possession est présumée avoir commencé à compter de la date de dépôt de la demande d'enregistrement au profit du possesseur.

Il est important de noter que ces conditions s'appliquent à la possession au nom du propriétaire et dépendent des circonstances de l'acquisition du droit.

10. Y a-t-il des formalités publicitaires (ex : certificat de renommée) en cas d'achat d'ordonnance ?

En ce qui concerne l'achat d'ordonnances, le Code civil de la République de Moldova ne prévoit pas explicitement de formalités publicitaires, telles qu'un certificat de notoriété. Toutefois, les principes généraux de la publicité énoncés dans le Code civil sont pertinents dans le contexte.

Publicité en cas d'achat d'ordonnances :

L'article 413 du Code civil précise les modalités de divulgation, qui comprennent le registre des biens immobiliers et le registre des sûretés mobilières. Dans le cas de l'achat sur ordonnance, la publicité pourrait être associée au registre des biens immobiliers, selon la nature des biens immobiliers ou des meubles à l'égard desquels la prescription est exercée.

Présomptions de possession et de propriété :

L'article 490 du Code civil établit des présomptions relatives à la possession et aux biens. Le possesseur est présumé être le propriétaire du bien jusqu'à preuve du contraire. Cette présomption s'applique dans le cas de la possession directe. Dans le cas d'une possession médiée, des présomptions sont établies au profit du possesseur sous le nom de propriétaire.

Il est important de souligner que, bien que le code civil n'exige pas explicitement certaines formalités de publicité pour l'achat d'ordonnances, il peut tout de même comporter des procédures et des documents prouvant l'exercice de la possession au nom du propriétaire et le respect des conditions légales de prescription.



11. L'immobilier (au sens large convenu dans l'introduction) peut-il être perdu par non-utilisation ?

En République de Moldova, les biens immobiliers ne peuvent pas être perdus en raison d'une non-utilisation directe. Cependant, il existe une institution légale appelée usucapion, qui permet l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier en exerçant la possession sous le nom de propriétaire pendant une longue période, conformément aux dispositions légales.

L'article 524 du Code civil de la République de Moldova établit les conditions et les modalités d'utilisation du droit en vertu du contenu du registre de publicité. Elle permet à une personne inscrite comme titulaire d'un droit réel ou d'un autre droit patrimonial dans un registre public de conserver son droit enregistré dans certaines circonstances, même si son droit est susceptible d'annulation ou de rectification.

Délais d'utilisation :

- **Trois ans**: Si le droit a été acquis à titre onéreux et que le possesseur a possédé le bien de bonne foi pendant trois ans.
- **Cinq ans**: Si le droit a été acquis à titre gratuit et que le possesseur a possédé le bien de bonne foi pendant cinq ans.
- **Dix ans**: Dans les autres cas, lorsque le possesseur a possédé le bien de bonne foi pendant dix ans.

Il est important de noter que durant ces périodes de possession, le possesseur doit être de bonne foi et se comporter comme s'il était le propriétaire légitime du bien. L'usucapité est un processus par lequel le possesseur devient le propriétaire légal du bien immobilier en exerçant une possession longue et continue, conformément à la loi.

12. L'expropriation ou la nationalisation peut-elle entraîner la perte d'un bien immobilier ? (limitez-vous aux règles principales).

En République de Moldova, conformément à la Constitution (article 46) et à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, des biens immobiliers peuvent être perdus à la suite d'une expropriation ou d'une nationalisation sous certaines conditions et selon les procédures établies par la loi.

Les principales règles relatives à l'expropriation sont stipulées dans :

Code civil (article 536) :

- Le droit de propriété peut être perdu à la suite d'une expropriation, qui est l'une des conditions dans lesquelles la cession de la propriété peut être forcée.
- Les expropriations peuvent être effectuées pour des causes telles que la recherche de biens en relation avec les obligations du propriétaire, la privatisation de biens de l'État, l'expropriation pour des raisons d'utilité publique, la réquisition, la confiscation et d'autres actions prescrites par la loi.

Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Les expropriations peuvent être effectuées pour les biens immobiliers, les droits d'usage de la propriété, les droits patrimoniaux et personnels non patrimoniaux, les valeurs culturelles, artistiques et historiques, les droits de propriété sur les représentants de la flore et de la faune sous certaines conditions.
- En cas d'expropriation totale du bien loué, le bail expire à compter de la date à laquelle l'expropriateur a le droit de prendre possession du bien.
- En cas d'expropriation partielle, le locataire peut obtenir une réduction de loyer ou la résiliation du bail, selon les circonstances.

Ainsi, selon la législation, la propriété privée ne peut être expropriée que pour une cause d'utilité publique et uniquement avec le consentement préalable du propriétaire et une juste indemnisation. L'expropriation ou la nationalisation nécessite donc le respect de procédures légales et une indemnisation appropriée.



13. Par quels moyens, en général, les biens immobiliers (titres, possession, certificats, petits papiers, etc.) sont-ils prouvés ? Existe-t-il un registre des bâtiments ? Quelle est sa valeur probante ?

En République de Moldavie, l'immobilier est prouvé et établi par **Registre foncier** D'après **Droit du cadastre immobilier** et **Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers et des droits sur ceux-ci**.

Registre foncier :

- Selon **l'article 22** de la loi sur le cadastre immobilier , le registre immobilier est le document de base du cadastre. Il contient des documents sur chaque propriété immobilière, droit de propriété, autres droits patrimoniaux, titulaires de droits, documents confirmant les droits, transactions immobilières et autres motifs de naissance, de modification, de charge et d'extinction des droits.
- **L'article 28 de la** même loi fixe les motifs de l'enregistrement du droit. Il s'agit notamment des actes administratifs délivrés par les autorités publiques, des contrats sur des biens immobiliers, des certificats d'hérédité, des décisions de justice, des procès-verbaux sur l'achat de biens immobiliers aux enchères, des titres d'authentification de droits et autres.
- **L'article 510** du Code civil précise que s'il s'agit d'un bien immobilier, la propriété est acquise à la date de l'inscription au registre foncier, sauf exceptions prévues par la loi.

Par conséquent, l'inscription des droits au registre foncier est un processus formel qui confère un statut juridique à ces droits, mais la propriété d'un bien immobilier peut également être prouvée par des actes administratifs délivrés par les autorités publiques, des contrats sur des biens immobiliers, des certificats d'héritage, des décisions de justice, des procès-verbaux d'achat de biens immobiliers aux enchères, des titres d'authentification des droits et autres.

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

Dans la loi sur le cadastre, ainsi que dans d'autres domaines du droit civil, le principe général est que l'inscription au registre officiel des biens immobiliers (en l'occurrence, le registre immobilier) donne la sécurité juridique et la priorité aux droits enregistrés sur les créances fondées sur d'autres documents non enregistrés.

Conformément à l'article 22 de cette loi, les données figurant dans le registre foncier sont considérées comme véridiques, sauf en cas d'erreur technique manifeste. Ce principe suggère qu'en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, les documents inscrits au Registre Foncier prévaudront, en l'absence d'erreur technique manifeste.

L'article 28 détaille les motifs d'enregistrement de la propriété, y compris les actes administratifs, les contrats, les certificats de succession, les décisions de justice, les procès-verbaux de vente aux enchères, les titres d'authentification et autres documents pertinents. Dans le cadre d'un conflit, un juge suivra les principes établis par la loi sur le cadastre, en donnant la priorité aux documents officiellement inscrits au registre immobilier, à condition qu'ils ne soient pas invalidés par une erreur technique manifeste.

L'inscription des droits au registre foncier est un processus formel qui confère un statut juridique à ces droits. Bien que la loi ne spécifie pas explicitement une hiérarchie entre les modes de preuve, l'inscription dans ce registre fournit une base solide pour la reconnaissance des droits de propriété, fonctionnant comme une preuve « prima facie » du titre de propriété.

En cas de conflit, le juge devra analyser l'ensemble des preuves présentées, y compris la validité et la légalité des documents invoqués par chaque partie, ainsi que leur conformité avec les données enregistrées dans le registre immobilier. Le juge tiendra également compte d'autres principes juridiques pertinents, tels que la bonne foi, la priorité dans le temps (« premier dans le temps, premier dans la loi ») et la possibilité d'une erreur technique évidente qui pourrait affecter la validité de l'enregistrement.



III. Étendue de la propriété immobilière

1. Étendue horizontale de l'immobilier : la délimitation physique par la clôture est-elle réglementée (au sens large des murs, palissades, haies, fossés, etc.) ? Selon quelles règles principales ?

En République de Moldova, les règles relatives à la délimitation matérielle des biens immobiliers par des clôtures ou d'autres structures sont réglementées par des **Code civil** les principaux articles pertinents sont :

Article 598. Distance pour la construction, les travaux et les plantations :

- Toute construction, travaux ou plantation ne peut être effectuée par le propriétaire du terrain qu'en respectant une distance minimale de 60 cm de la ligne de démarcation, sauf disposition contraire de la loi ou du règlement d'urbanisme, de manière à ne pas porter atteinte aux droits du propriétaire voisin.
- Les arbres, à l'exception de ceux de moins de deux mètres, les plantations et les haies, doivent être plantés à une distance fixée par la loi, les règlements d'urbanisme ou la coutume locale, mais pas moins de 2 mètres de la ligne de démarcation.
- En cas de non-respect de la distance prévue à l'al. Pour l'application des paragraphes 1 et 2, le propriétaire voisin a le droit d'exiger la démolition de l'immeuble ou l'enlèvement ou l'abattage à la hauteur appropriée des arbres, plantations ou clôtures aux frais du propriétaire du terrain sur lequel ils sont érigés.

Article 599. Dépassement de la limite du terrain voisin en cas de construction :

- Si le propriétaire d'un terrain, lors de l'érection d'un bâtiment, a construit au-delà de la limite de son terrain, sans pouvoir être imputé à la préméditation ou à la négligence grave, le voisin doit tolérer la violation de la limite s'il ne s'y est pas opposé jusqu'à ou immédiatement après le dépassement de la limite.
- Le voisin lésé par la situation prévue au par. 1° doit être compensé par une rente en argent, payée annuellement à l'avance.
-

- Le bénéficiaire de la rente peut, en tout temps, exiger de son débiteur qu'il lui paie le prix de la partie du terrain sur lequel il a été bâti en échange du transfert de propriété de celui-ci.

Ces articles réglementent donc les distances minimales pour la construction, les plantations et autres, et établissent les droits et les responsabilités en cas de dépassement des limites des terres voisines en cas de construction.

2. Extension horizontale de l'immobilier : la délimitation des limites ou un autre mécanisme similaire est-il réglementé ? Selon quelles règles principales ?

En République de Moldova, l'extension horizontale des biens immobiliers est principalement réglementée par le Code civil. Cette loi prévoit des règles et des procédures pour délimiter la propriété et résoudre les différends entre voisins en ce qui concerne les limites des terres.

Les articles pertinents du Code civil de la République de Moldova sont les suivants :

- L'article 602 concerne l'installation de la ligne de démarcation. Il prévoit que le propriétaire foncier peut demander au propriétaire voisin de participer à l'établissement ou à la restauration d'une limite de bornage. Les frais de démarcation sont répartis à parts égales entre les voisins, à moins que les relations entre eux n'indiquent le contraire.



- L'article 603 régit les différends relatifs aux frontières. S'il est impossible de déterminer la véritable frontière, la possession effective des voisins devient décisive pour la démarcation. S'il n'est pas possible de déterminer la possession réelle, la moitié de la partie contestée est annexée à chaque terrain. Dans les cas où la détermination de la limite conformément à ces dispositions aboutit à un résultat qui contredit les faits établis ou qui a une incidence sur la superficie du terrain, le tribunal peut déterminer la limite à la demande d'une partie.
- Les articles 587 et 588 traitent de l'influence voisine admissible et de l'atteinte inadmissible aux terres. Elles fixent les limites de l'influence qu'un voisin peut avoir sur la propriété de l'autre et les conditions dans lesquelles les dommages causés par des bâtiments ou des installations qui affectent de manière inadmissible le terrain du voisin peuvent être interdits ou indemnisés.

Ces articles fournissent le cadre juridique nécessaire pour résoudre les litiges liés aux frontières de l'immobilier en République de Moldova.

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

En République de Moldova, l'étendue verticale du droit de propriété est prévue par la loi conformément à l'article 463 du Code civil. Dans ce contexte, voici les principales questions abordées dans cet article :

- Étendue de la propriété :
 - La propriété du terrain s'étend également au sous-sol et à l'espace au-dessus du terrain, en respectant les limites légales.
 - Le propriétaire a le droit d'effectuer des constructions, des plantations et des travaux au-dessus et au-dessous du terrain.
- Droits et limites du propriétaire :
 - Le propriétaire peut tirer tous les bénéfices de la construction, des plantations et des travaux, mais il est tenu de respecter les droits des tiers sur les ressources minérales du sous-sol, des sources, des eaux souterraines, des ouvrages souterrains et des installations.
 - Les eaux de surface et leurs lits appartiennent au propriétaire du terrain, tel que spécifié par la loi.

En outre, d'autres articles du Code civil de la République de Moldova, tels que l'article 598, fixent des limites de distance pour les constructions, les travaux et les plantations, et l'article 599 réglemente la situation dans laquelle un propriétaire dépasse les limites du terrain voisin en cas de construction, en prévoyant des mécanismes d'indemnisation pour le voisin lésé.

C'est pourquoi, en République de Moldova, la législation réglemente clairement l'étendue de la propriété et établit les limites et les responsabilités des propriétaires en ce qui concerne l'utilisation de l'espace au-dessus et au-dessous de la terre.

4. Y a-t-il des cas d'accès à l'immobilier naturel dans votre loi ? Sont-ils courants dans la pratique (jurisprudence) ?

En Moldavie, la législation réglemente des aspects spécifiques de la propriété naturelle, en particulier en ce qui concerne la relation des propriétaires avec les ressources naturelles telles que l'eau, la terre et autres. Voici comment ces aspects sont réglementés selon les articles indiqués :

- Accès à l'immobilier naturel (article 520 du Code civil) :
 - Le propriétaire du terrain riverain n'acquiert des ajouts de terrain aux berges des eaux courantes que si elles se forment graduellement (alluvion).



- Il est établi que le propriétaire du terrain entouré d'étangs, d'étangs, de canaux ou d'autres cours d'eau ne devient pas propriétaire du bien-fonds résultant de la diminution temporaire des eaux au-dessous de la hauteur de drainage.
- Utilisation de l'eau (articles 590 et 591 du Code civil) :
 - Il est interdit de détourner ou de manipuler les cours d'eau et les eaux souterraines au détriment du propriétaire d'un autre terrain.
 - Le propriétaire des terres inférieures ne peut entraver l'écoulement naturel de l'eau provenant des terres supérieures.
 - Des situations particulières, telles que l'eau provenant de l'assèchement des zones humides ou celles utilisées à des fins domestiques, agricoles ou industrielles, sont réglementées.
- Prélèvement d'eau (article 592 du Code civil) :
 - Le propriétaire a le droit d'effectuer des travaux de captage d'eau utiles sur le terrain riverain opposé, à condition qu'il supporte les dépenses y afférentes et qu'il choisisse les moyens qui causent le moins de dommages au terrain inférieur.
- Surplus d'eau (article 593 du Code civil) :
 - Le propriétaire à qui l'eau abonde est tenu de fournir le surplus au propriétaire qui ne peut se procurer l'eau nécessaire à son terrain à un coût raisonnable, moyennant une juste et préalable indemnité.

Ces articles stipulent les droits et les responsabilités des propriétaires en ce qui concerne les ressources naturelles, tels que prévus par la législation de la République de Moldova. Les cas de propriété naturelle sont réglementés en fonction des circonstances et des relations particulières entre les propriétaires fonciers riverains et les ressources naturelles.

5. Lorsqu'il y a des travaux ou des plantations (ou sont effectués par le propriétaire foncier) sur (au-dessus ou au-dessous) d'une parcelle, qui est fondamentalement le propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? À quelle(s) heure(s) le transfert de propriété a-t-il lieu ?

Aux termes de l'article 598 du Code civil de la République de Moldova, lorsqu'il y a des travaux ou des plantations sur ou sous des terres, le propriétaire de la terre en est en principe propriétaire. Cela signifie que les travaux et les plantations effectués par le propriétaire lui appartiennent.

En ce qui concerne le transfert de propriété, dans le cas de travaux ou de plantations effectués par le propriétaire du terrain, il n'y a pas de transfert de propriété, puisque le propriétaire initial du terrain est également propriétaire des travaux et des plantations qui y sont effectués. Ainsi, il n'y a pas de séparation nette entre la propriété de la terre et la propriété d'ouvrages ou de plantations, mais elles sont considérées comme faisant partie intégrante d'une même propriété.

Si le propriétaire du terrain ne respecte pas la distance minimale établie pour les constructions, les travaux ou les plantations, et que ceux-ci affectent les droits du propriétaire voisin conformément aux dispositions légales, ce dernier est en droit de demander la démolition de la construction ou l'enlèvement / coupe des ouvrages ou des plantations à la hauteur appropriée, et les frais y afférents à la charge du propriétaire du terrain sur lequel ils sont érigés. Cela peut conduire au règlement d'un conflit entre propriétaires voisins, et les tribunaux peuvent intervenir pour résoudre le litige conformément à la loi.

6. Lorsqu'une personne construit (ou dans le cas d'un volume de) un bien immobilier avec les matériaux d'autres personnes, quelles règles s'appliquent ?

Lorsqu'une personne construit son bien immobilier (ou en cas de volume) avec les matériaux d'autres personnes, les règles relatives à l'accession artificielle à un bien immobilier, conformément à l'article 521 du Code civil de la République de Moldova, s'appliquent.



- Le propriétaire de la parcelle qui a effectué des travaux de construction et d'autres travaux avec des matériaux étrangers devient propriétaire de l'ouvrage. Il ne peut être tenu d'ériger la construction ou de restituer les matériaux utilisés. Il est tenu de payer la valeur des matériaux au propriétaire et, si les travaux ont été effectués de mauvaise foi, de réparer également les dommages causés.
- Si la construction ou les travaux sont effectués par un tiers, le propriétaire du terrain a le droit de les garder pour lui-même ou d'obliger le tiers à les ériger à ses frais et à réparer les dommages causés. S'il fait faire des travaux de construction ou des travaux par un tiers, le propriétaire est tenu de payer la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou une somme d'argent égale à l'augmentation de la valeur du terrain.
- Si la construction ou les travaux sont exécutés par un tiers de bonne foi, le propriétaire du terrain ne peut exiger leur érection et est tenu de payer la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou une somme d'argent équivalente à l'augmentation de la valeur du terrain.

Selon les circonstances, le propriétaire peut avoir d'autres options, comme demander que le terrain soit acheté par l'auteur de l'œuvre ou évaluer le prix par le tribunal en cas de désaccord entre les parties. De plus, si la construction est érigée sur le terrain du constructeur et sur un terrain voisin, des règles spécifiques s'appliquent en ce qui concerne l'indemnisation et le droit de superficie du propriétaire voisin.

7. Dans le cas particulier d'une intrusion sur le terrain du voisin (sur, au-dessus ou sous le sol), quel sort est réservé à cette violation ? Si oui, qui possède quoi ?

En cas d'intrusion sur le terrain du voisin, la situation est régie par les règles relatives à l'acquisition artificielle de biens immobiliers, conformément à l'article 521 du Code civil de la République de Moldavie. Cet article stipule ce qui suit :

- Les constructions et travaux souterrains ou de surface sont présumés être exécutés par le propriétaire du terrain à ses frais et lui appartiennent jusqu'à preuve du contraire.
- Le propriétaire foncier qui a effectué des travaux de construction et d'autres travaux sur le terrain voisin avec des matériaux étrangers devient propriétaire de l'ouvrage, et il ne peut être obligé d'ériger la construction ou de restituer les matériaux utilisés. Il est tenu de payer la valeur des matériaux au propriétaire voisin.
- Si la construction ou les travaux sont effectués par un tiers, le propriétaire du terrain concerné a le droit de le garder pour lui ou d'obliger le tiers à l'ériger à ses frais et à réparer le dommage causé. S'il fait faire exécuter des travaux de construction par un tiers, le propriétaire est tenu de payer, à son choix, la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou une somme d'argent égale à l'augmentation de la valeur du terrain affecté.
- Si la construction ou les travaux sont exécutés par un tiers de bonne foi, le propriétaire ne peut en demander l'érection et est tenu de payer, à son choix, la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou une somme d'argent équivalente à l'augmentation de la valeur du terrain affecté.

Ainsi, en principe, en cas d'intrusion sur le terrain voisin, le propriétaire du terrain concerné peut demander l'érection des constructions ou ouvrages et la réparation des dommages causés, ou il peut choisir de les conserver, en payant au propriétaire du terrain à partir duquel la construction ou les travaux ont eu lieu la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, ou une somme d'argent égale à l'augmentation de la valeur du terrain affecté.



8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée entièrement sans contrat sur le terrain d'autrui (sol, hors sol ou souterrain), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition de propriété ou « autre droit réel », ...) ?

Dans le cas d'une construction réalisée entièrement sans contrat sur le terrain d'autrui, les règles applicables sont régies par les dispositions relatives à l'acquisition artificielle de biens immobiliers, ainsi que par les dispositions relatives à l'étendue du droit de propriété foncière et à l'applicabilité des droits réels, conformément au Code civil de la République de Moldova.

Aux termes de l'article 463 du Code civil :

- La propriété du terrain s'étend également au sous-sol et à l'espace au-dessus du terrain, en respectant les limites légales.
- Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous de la terre, des constructions, des plantations et des travaux qu'il juge à propos et peut en tirer tous les avantages qu'ils produiraient. Il est tenu de respecter, dans les conditions et dans les limites déterminées par la loi, les droits des tiers sur les ressources minérales du sous-sol, les sources et les eaux souterraines, les ouvrages et installations souterrains, etc.

Aux termes de l'article 464, les dispositions applicables aux droits réels s'appliquent également aux constructions et travaux exécutés sur le terrain d'autrui sans contrat.

À cet égard, dans le cas d'une construction réalisée sans contrat sur le terrain d'autrui, le propriétaire du terrain sur lequel la construction a eu lieu peut avoir le droit de demander la démolition de la construction ou d'en acquérir la propriété en fonction des circonstances spécifiques du cas et conformément aux dispositions légales pertinentes.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple taille) en plusieurs volumes, « biens » de personnes différentes, en dehors du régime de la copropriété d'appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle être perdue ? Existe-t-il un cadastre ?

Selon la législation de la République de Moldova, conformément à la loi sur la copropriété et au Code civil, les parties privatives et les parties communes de la copropriété forment une unité indivisible. La propriété exclusive de la partie privative et la part de copropriété des parties communes sont liées et ne peuvent être aliénées ou grevées séparément. De plus, selon l'article 558 du Code civil, la division est irrecevable en cas de copropriété, sauf accord de tous les copropriétaires ou lorsque l'immeuble en question n'est plus destiné à un usage commun.

Dès lors, la division d'un fonds en plusieurs volumes, « immeubles » par différentes personnes en dehors du régime de copropriété d'appartements semble irrecevable, du moins en ce qui concerne les parties privatives et les parties communes mentionnées dans la législation.

Il n'y a pas non plus de spécifications pour un registre foncier en volume dans la législation présentée. Toutefois, dans le cas de la copropriété, la documentation du projet, le permis de construire et l'acte constitutif de la copropriété sont annexés aux statuts et sont soumis à l'organe cadastral et à la structure territoriale de l'organisme d'enregistrement de l'État.

10. À qui appartiennent les fruits et produits générés par l'immeuble (pour mémoire, cf. deuxième questionnaire)

Selon le Code civil de la République de Moldova, le propriétaire est propriétaire des fruits et des produits générés par les biens immobiliers, et le droit de propriété sur ceux-ci est acquis par le propriétaire, avec certaines spécifications pour différents types de fruits et de produits.

- Fruits et produits en général :
 - Aux termes de l'article 474 al. (1), les fruits et produits sont dus au propriétaire, sauf disposition contraire de la loi ou d'un acte juridique.
 - Le droit de propriété sur les fruits naturels et industriels est acquis à la date de la séparation d'avec le bien qui les a produits (article 474 al. 1). (2)).
 - La propriété des fruits civils est acquise quotidiennement (art. 474 al. 1). (3)).



- Fruits produits par la propriété commune par parts :
 - Conformément à l'article 547 al. Aux fins du paragraphe 1, les fruits produits par les parts de la propriété commune sont dus à tous les copropriétaires au prorata de leur part, à moins qu'ils n'en aient décidé autrement.
 - Le copropriétaire qui a supporté seul les frais de production ou de cueillette des fruits a droit à une compensation de ces frais par les copropriétaires au prorata de leur part (article 547 al. 1). (2)).
- Fruits tombés :
 - Selon l'article 596, les fruits tombés d'arbres ou d'arbustes sur un terrain voisin appartiennent au propriétaire de ce terrain voisin.
- Droit d'usage et droit d'habitation :
 - L'usuaire a le droit de posséder et d'utiliser le bien, en cueillant les fruits nécessaires à ses propres besoins et à ceux de sa famille (art. 635, par. (4)).
- Droits et obligations du débiteur privilégié :
 - Le créancier privilégié a le droit d'utiliser l'objet du gage et d'en acquérir les fruits jusqu'à l'ouverture de l'exercice du droit de gage, sauf disposition contraire du contrat ou de l'essence du gage (art. 727, par. (2)).

Ces articles stipulent les droits sur les fruits et produits générés par les biens immobiliers et la manière dont ces droits sont acquis par les propriétaires ou les possesseurs, en tenant compte des différentes situations et types de biens.

Conclusion (réflexive) Les litiges juridiques liés à l'immobilier sont-ils « quantitativement » importants ? Pouvez-vous identifier les questions qui génèrent les défis les plus récurrents ou les plus complexes présentés aux juges ?

Les litiges judiciaires liés à l'immobilier représentent environ 15 % de tous les litiges civils. Les questions et les défis les plus fréquents qui se posent aux juges sont les questions de délimitation des limites et des quartiers, de l'administration des biens immobiliers, de la perception des paiements pour l'utilisation des biens immobiliers, de la formation et/ou de la division des biens immobiliers, de l'émergence de droits de propriété sur les biens immobiliers sur la base de décisions de justice et, bien sûr, de la délimitation des biens immobiliers de l'État et des unités territoriales administratives des unités territoriales privées. Jusqu'à la réforme du droit de la propriété, un grand nombre de litiges représentaient des litiges de privatisation.