LA RÉGLEMENTATION DES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS LE CODE CIVIL ROUMAIN: LE DROIT DE SUPERFICIE ET LE DROIT D'USUFRUIT

Sevastian CERCEL
Université de Craiova

Abstract

The New Civil Code brings some significant modifications in the matter of the private ownership right. The superficies right, acknowledged by both jurisprudence and doctrine, is now endowed with a legal definition and a comprehensive regulatory framework, so that it could respond to the pressure exerted by the urbanization of society. The usufruct right is meant, for the future, to be alienable through cession. Its former untransferable character is abandoned. Through the new solutions it brings, the new Code reaches the aim of modernizing the juridical relations in this matter.

Key words: *superficies right*, *usufruct right*, *use right*, *habitation right*, *servitude right*

Résumé

Le Nouveau Code civil apporte quelques modifications significatives en matière de droit de propriété privée. Le droit de superficie, reconnu par la jurisprudence et la doctrine, reçoit une définition légale et une réglementation compréhensive afin de répondre à la pression de l'urbanisation de la société. A son tour, le droit d'usufruit est cessible, pour l'avenir, en renonçant à son caractère incessible. En essence, par les solutions apportées, la nouvelle réglementation parvient à une modernisation des rapports juridiques dans cette matière.

Mots-clés: *droit de superficie*, *droit d'usufruit*, *droit d'usage*, *droit d'habitation*, *droit de servitude*

1. Les droits réels sur le bien d'autrui

Le contenu juridique du droit de propriété – *jus utendi, jus fruendi, jus abutendi* – est expressément prévu par l'art. 480 du Code civil de 1864: «La propriété est le droit qu'a quelqu'un de jouir[1] et de disposer d'une chose de manière exclusive et absolue, mais dans les limites déterminées par la loi». A son tour, l'art. 555 alin. 1 du Code civil de 2011 (NCC), sous la dénomination marginale *Le contenu du droit de propriété privée* prévoit: «La propriété privée est le droit du titulaire de posséder, de jouir et de disposer d'un bien de manière exclusive et perpétuelle, dans les limites établies par la loi»[2].

---

[1] Voir, Dimitrie Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*, ediţia a II-a, tomul III, partea I, Atelierele Grafice SOCEC, Bucureşti, 1909, p. 229-238, qui montre que le législateur roumain et celui français ont entendu comprendre «sous le nom de jouissance, également le droit d'utiliser la chose (*usus* ou *jus utendi*)», note 2, p. 230; dans le même sens, voir Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediţia a II-a, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2007, p. 38.

[2] L'exercice de ces trois prérogatives – la possession, la jouissance, la disposition – se retrouve dans une forme spécifique également dans l'hypothèse du droit de propriété publique, de telle manière que dans le Titre VI, Livre III, *La propriété publique*, art. 858-875 NCC, il n'existe pas, normalement, de

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

Ces trois attributs appartiennent, en général, ensemble, au propriétaire (*plena in re potestas* – Instit., *De usufructu*, 2, 4, §4), mais il est possible d'appartenir, séparément, à plusieurs personnes (le propriétaire et autres), en formant, par cette séparation, des droits réels distincts[3].

Les droits réels sur le bien d'autrui (*iura in re aliena*) sont le résultat du démembrement des attributs qui entrent dans le contenu juridique du droit de propriété privée. Le propriétaire conserve toujours une partie des attributs du droit de propriété, en se présentant, en général, comme un *nu propriétaire*. D'autre part, les attributs d'*usus* et de *fructus*, réunis dans la prérogative plus générale de la jouissance, sont transférés vers les titulaires des démembrements constitués.

Dans la doctrine, les démembrements du droit de propriété ont été définis comme étant « des droits réels principaux dérivés sur le bien d'autrui, qui se constituent et s'acquièrent par le transfert de différents éléments du contenu juridique du droit de propriété sur le bien respectif vers une autre personne ou par l'exercice concurrent de ces éléments par le propriétaire avec une autre personne»[4].

Ainsi compris, les démembrements du droit de propriété privée sont *limités comme nombre* par la loi. C'est ce qui résulte des dispositions de l'art. 555 alin. 2 NCC où il est prévu que seulement «*dans les conditions de la loi, le droit de propriété privée est susceptible de* modalités *et démembrements, le cas échéant*» (n.s. – C.S). D'ailleurs, le nombre des droits réels est limité par la loi, à la différence du nombre des droits de créance qui n'en est pas. Dans ce sens, l'art. 551 NCC prévoit expressément et limitativement quels sont les droits réels: «1. le droit de propriété 2. le droit de superficie, 3. le droit d'usufruit 4. le droit d'usage 5. le droit d'habitation 6. le droit de servitude 7. le droit d'administration 8. le droit de concession 9. le droit de jouissance 10. les droits réels de garantie. Mais le nombre limité des droits réels est valable par rapport à un certain moment de l'évolution législative, parce que rien ne s'oppose que le législateur institue de nouveaux droits réels. C'est pourquoi le paragraphe 11 de

dispositions concernant «le contenu du droit de propriété publique». Voir Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, Bucureşti, 2009, p. 177-178.

[3] *Codul Calimach*, Editura Academiei Române, Bucureşti, 1958, édition réalisée par le collectif pour l'ancien droit roumain sous la direction d'Andrei Rădulescu, p. 255 – art. 465.

[4] Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Vol I, Editura Humanitas, Bucureşti, 2004, p. 467; Idem, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, p. 203; voir aussi Corneliu Bîrsan, *op. cit.*, p. 262-263; Liviu Pop, Liviu Marius Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 225-226; Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008, p. 467; Ion Dogaru, Sevastian Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Editura All Beck, Bucureşti, 2003, p. 191-193. Dans le sens que les autres droits réels *ne sont pas de démembrements ou décompositions* du droit de propriété, voir Istrate Micescu, *Curs de drept civil*, Editura All Beck, Bucureşti, 2000, Restitutio, p. 298-301, qui montre que «la propriété est le support général que supposent les autres droits réels» et «le propriétaire peut tout, sauf ce qui lui soit interdit; d'ailleurs, le titulaire d'un droit réel ne peut rien, sauf ce qui lui est permis». C'est dans ce sens qu'en droit suisse la constitution d'un droit réel est comprise comme une charge qui restreint le droit du propriétaire, et non pas comme un véritable partage de la maîtrise du bien, Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, Tome II, troisième édition, Stæmpfli Editions SA Berne, 2002, p. 336-337; l'auteur y montre qu'on écarte la *théorie du démembrement* selon laquelle la constitution d'un droit réel impose l'individualisation et le transfert vers un tiers de l'un des droit liés à la propriété. La propriété est fondamentalement une et une seule, et la constitution d'un droit réel ne fait que la comprimer (*la théorie de la charge*). Le propriétaire tend toujours à une domination totale de la chose et, lorsque les droits réels cessent, la propriété « reprend intégralement son volume » (*l'élasticité de la propriété*).

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

l'art. 551 prévoit que ce sont des droits réels «d'autres droits aussi dont la loi en reconnaît ce caractère».

Une vue d'ensemble sur la réglementation des démembrements du droit de propriété privée dans les deux codes roumains, Le Code civil de 1864 (CC 1864) et le Code civil de 2011[5] (NCC), peut apporter les premiers repères de nouveauté et de continuation dans cette matière.

Dans le Code civil de 1864, le Livre II – *Sur les biens et certaines modifications de la propriété*, le titre III – *Sur l'usufruit, l'usage et l'habitation*, comprend deux chapitres: Chapitre I – *Sur l'usufruit*, art. 517- 564, a une partie introductive, art. 517- 520 (définition, modes dont on peut constituer l'usufruit, l'objet du droit d'usufruit) et trois sections: Section I – *Sur les droits de l'usufruitier*, art. 521-539; Section II – *Sur les obligations de l'usufruitier*, art. 540-art. 556; Section III- *Sur l'extinction de l'usufruit*, et Chapitre II – *Sur l'usage et l'habitation*, art. 565 – 575.

A leur tour, les servitudes[6] sont réglementées par le même Livre, mais dans un titre séparé: Titre IV – *Sur les servitudes* (art. 576-643) qui, après une partie introductive (art. 576-577), est divisé en trois chapitres: Chapitre I – *Sur les servitudes découlant de la situation des lieux*, art. 578- 585, avec la mention que les servitudes réglementées ici sont en réalité un mode de détermination du contenu même du droit de propriété et des limites de l'exercice de ce droit (la servitude d'écoulement des eaux naturelles, la servitude de puisage, le droit de bornage); Chapitre II – *Sur les servitudes imposées par la loi*, a une partie introductive (art. 586-589) et cinq sections: Section I – *Sur le mur et le fossé mitoyens*, art. 590- 609; Section II – *Sur la distance et les travaux intermédiaires exigés par certaines constructions*, art. 610; Section III – *Sur la vue sur la propriété du voisin*, art. 611- 614; Section IV – *Sur l'égout*, art. 615; Section V – *Sur le droit de passage*, art. 616- 619; Chapitre III – *Sur les servitudes établies par le fait de l'homme*, art. 620- 643, comprend quatre sections: Section I – *Sur les différents types de servitudes qui peuvent s'établir sur les biens*, art. 620-622; Section II – *Sur le mode de constitution des servitudes*, art. 623- 629; Section III – *Sur les droits du propriétaire du fonds dont la servitude appartient*; Section IV – *Sur le mode d'extinction des servitudes*, art. 636- 643.

Dans le Code civil de 2011, dans le Livre III – *Sur les biens*, le titre III, sous la dénomination marginale *Les démembrements du droit de propriété privée*, art. 693 - 772, comprend la réglementation de cinq démembrements dans quatre chapitres (dans le Code civil de 1864, l'usage et l'habitation sont réglementés ensemble, dans le même chapitre): Chapitre I – *La superficie*, art. 693-702, comprend des dispositions sur la notion, la durée du droit de superficie, l'étendue et l'exercice de ce droit, les cas d'extinction de la superficie et ses effets; Chapitre II – *L'usufruitier*, art. 703- 748, comprend trois sections: *Dispositions générales* (art. 703- 708); *Droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire* (art. 709- 745); *L'extinction de l'usufruit* (art.

[5] La loi nº 287/2009 portant application du Code civil publié au Moniteur Officiel nº 511 du 24 juin 2009, republiée au Moniteur Officiel nº 505 du 15 juillet 2011, avec les modifications apportées par la loi nº 71/ 2011 pour l'application de la loi nº 287/2009 sur le Code civil, publiée au Moniteur Officiel nº 409 du 10 juin 2011. Selon l'art. 220 de la loi nº 71/2011, la loi nº 287/2009 sur le Code civil «entre en vigueur le 1 octobre 2011".

[6] Dans le Code civil de 1864 la superficie n'est pas réglementée de manière directe et expresse, les dispositions de l'art. 492 en constituant la base légale de l'existence de ce démembrement du droit de propriété privée.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

746- 748); Chapitre III – *L'usage et l'habitation*, art. 749- 754, comprend des dispositions sur: la notion, la constitution et les limites de ces droits réels, les obligations des titulaires; enfin, le Chapitre IV – *Les servitudes*, art. 755-772, comprend trois sections: *Dispositions générales*, art. 755- 764; *Droits et obligations des propriétaires*, art. 765-769; *Extinction des servitudes*, art. 770-772.

2. Le droit de superficie – nouveauté et continuation

Dans le premier chapitre du titre concernant les démembrements du droit de propriété privée, le Code civil roumain de 2011 réglemente le droit de superficie. Les règles comprises dans ces 10 articles (art. 693 -702 NCC) constituent sans doute une nouveauté significative dans cette matière : la superficie reçoit pour la première fois une définition légale et une réglementation compréhensive[7].

Dans le système du Code civil de 1864, les dispositions de l'art. 492 constituaient la base légale de l'existence du droit de superficie. Initialement, la jurisprudence a rejeté l'existence du droit de superficie. L'on a observé qu'au moment où l'article 553 du Code civil français a été traduit en roumain, en ayant pour correspondant l'art. 492 du Code civil de 1864, on a écarté la disposition finale qui empêchait l'accession immobilière artificielle dans la situation où un tiers avait acquis la propriété sur le sous-sol ou une autre partie d'un bâtiment. Du moment où «l'organisation de la propriété, le nombre et la nature de ses démembrements intéressent l'ordre public dont les parties ne peuvent pas déroger, notre législateur en ne parlant nulle part du droit de superficie», il en résulte que «dans notre loi il n'existe pas un tel droit à caractère de réalité»[8]. Ultérieurement, la jurisprudence a statué que «le droit de superficie est directement consacré par l'art. 492, qui prévoit que les plantations et les constructions sont présumées appartenir au propriétaire du sol, d'où il en résulte que si l'on fait la preuve contraire, elles peuvent appartenir à une autre personne»[9]. Il existe la possibilité à laquelle se réfère l'article 492 du Code civil de1864 dans sa partie finale d'écarter la présomption du droit du propriétaire du terrain sur les constructions établies sur ce terrain, si l'on prouve qu'elles ont été édifiées par une autre personne en base d'une convention qui justifie l'acquisition du droit de propriété du constructeur sur la construction respective, ainsi que son droit de jouissance sur le terrain, ces droits en concrétisant le droit réel de superficie[10].

En plan législatif, l'existence du droit de superficie a été initialement reconnue par les dispositions de l'art. 11 du décret-loi nº 115 du 27 avril 1938 pour l'unification des dispositions relatives au livre foncier[11]. Aussi, dans l'art. 22 du décret nº 167 du 10 avril 1958 sur la prescription extinctive il est également rappelé le droit de superficie, énuméré à côté des autres droits réels dont les dispositions de cet acte normatif ne sont pas applicables. Egalement, dans l'art. 19 de la loi du cadastre et de la publicité immobilière nº 7/1996, le droit de superficie est mentionné à côté des autres droits

[7] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Editura All Beck, Bucureşti, 2002, p. 310, nr. 688.

[8] C.A. Iaşi, audienţa din 17 noiembrie 1901, dans «Dreptul», 1902, nr. 14, p. 110-114, avec l'observation critique de Dimitrie Alexandresco; voir aussi Alexandru Minculescu, *Dreptul de superficie*, dans «Publicaţiunile cadastrului şi cărţilor funciare», nr. 10/1945, p. 12-15.

[9] C.A. Bucureşti, sect. VI, déc. nr. 426 du 14 juillet 1942 et Cas. III déc. nr. 66 du 14 janvier 1943, dans C.J. nº 4 du 10 février 1944, p. 85.

[10] CSJ, sect. civ., déc. nº 892-1994, dans Dreptul nr. 12/1994, p. 62.

[11] Publié au M.Of. nº 95 du 27 avril 1938.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

réels immobiliers qui doivent être inscrits dans le livre foncier.

Il convient de mentionner que les dispositions des articles 693-702 NCC ne s'appliquent pas aux droits de superficie constitués avant l'entrée en vigueur du Nouveau Code civil, à savoir avant le 1 octobre 2011, de telle manière qu'ils produisent leurs effets selon l'art. 492 du Code civil de 1864 et les dispositions applicables au moment de leur constitution[12].

Le droit de superficie est le droit réel immobilier, démembrement du droit de propriété privée[13], comprenant dans son contenu juridique le droit de propriété sur une construction, les plantations et autres travaux autonomes à caractère durable[14], par hypothèse placés sur le terrain propriété d'autrui, ainsi que la prérogative de la jouissance et, de manière limitée, les prérogatives de possession et de disposition sur le terrain respectif[15]. Le droit de jouissance sur le terrain propriété d'autrui est expressément mentionné dans la définition légale prévue par les dispositions de l'art. 693 NCC, en tant qu'attribut du droit de superficie[16].

Le contenu juridique du droit de superficie comprend aussi la *possession spécifique* de ce droit sur le terrain respectif. Pratiquement, la possession comme attribut du droit de propriété sur le terrain est divisée entre le propriétaire du terrain (le nu-propriétaire) et le superficiaire. Aussi, le droit de superficie comprend également la prérogative du titulaire *de décider du terrain dans les limites de son droit*, à savoir une disposition spécifique, sous aspect matériel et juridique, sur le terrain. Premièrement, sous aspect matériel, le superficiaire est en droit d'aménager le terrain pour la construction ou la plantation, ce qui suppose une transformation matérielle du terrain. La disposition juridique, attribut du droit de superficie, comprend la conclusion d'actes juridiques pour aliéner ou grever des charges la construction, mais aussi la partie du droit de superficie qui constitue un démembrement du droit de propriété sur le terrain. Même avant la réalisation de la construction, de la plantation ou du travail, le droit de superficie peut être transmis ou grevé des charges. D'autre part, l'art. 695 alin. 4 NCC prévoit, «tant que la construction existe», la possibilité de l'aliénation ou de l'hypothèque du droit de jouissance sur le terrain «seulement avec le droit de propriété sur la construction». Le propriétaire du terrain conserve la disposition juridique sur la nue-propriété qu'il peut aliéner librement, avec la mention que l'acquéreur sera tenu au respect du droit de superficie constitué (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Il conserve aussi le droit de posséder le terrain par une possession spécifique à la nue-propriété.

La loi distingue entre le droit du superficiaire d'avoir une construction sur le terrain propriété d'autrui, et le droit *d'édifier* une telle construction. Au moment de la

---

[12] Selon l'art. 68 de la loi nº 71/2011 portant application de la loi nº 287/2009 sur le Code civil.

[13] D. Dănişor, *Interpretarea Codului civil. Perspectivă jurilingvistică*, CH. Beck, Bucureşti, 2015, p. 87-89.

[14] S.I. Vidu, *Superficia*, dans Colectiv, *Noul Cod civil. Studii şi comentarii*; Universul juridic, Bucureşti, 2013, p. 243; D. Dănişor, *Les termes d'appartenance juridique exclusive dans le Nouveau Code civil*, Anuarul Institutului de cercetări socio-umane „C.S. Nicolăescu-Plopşor", Nr. XVI, Editura Academiei Române, Bucureşti, 2015, p. 192.

[15] V. Stoica, *op. cit*., 2009, p. 238; Idem, *op. cit*., 2004, p. 553-555; voir C. Bîrsan, op. cit., p. 292-293; L. Pop., L-M Harosa, *op. cit*., p. 256-258; I. Dogaru, S.Cercel, *op. cit*., p. 222-223.

[16] Dans le projet du Code civil adopté par le Sénat de la Roumanie en septembre 2004 et publié en C.J. nº 3/2004, p. 121 et s., l'art. 548, alin. 1 qui donnait la définition du droit de superficie, de manière correspondante à l'art. 693, alin. 1 NCC, ne prévoyait pas expressément le droit de jouissance, en manquant la mention «sur lequel le superficiaire acquiert un droit de jouissance».

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

constitution du droit de superficie, la construction, la plantation ou le travail n'existent pas. Dans cette forme initiale, le droit de superficie se présente comme un démembrement proprement-dit du droit de propriété sur le terrain. Le superficiaire acquière premièrement le droit d'édifier (lat. *aedificare*), de construire, de bâtir sur le terrain d'autrui, c'est-à-dire un droit de jouissance sur le terrain, le droit de propriété sur la construction en étant acquis graduellement, à mesure de l'incorporation des matériaux. Donc, le droit de superficie a un contenu juridique variable selon sa forme – principale ou secondaire.

La notion d'acquisition a, en matière du droit de superficie, un sens large, en comprenant tant la naissance du droit de superficie, que l'acquisition corrélative à la transmission de ce droit[17]. Ainsi, la nouvelle réglementation dispose que le droit de superficie est acquis «en base d'un acte juridique, par usucapion ou par un autre mode prévu par la loi» (art. 693 alin. 2 NCC). Premièrement, le droit de superficie, dans ses deux formes, peut être acquis par convention ou par testament. L'acte juridique civil conclu entre les parties peut être onéreux ou à titre gratuit: ce qui importe c'est l'accord des parties sur le droit du superficiaire d'avoir ou d'édifier une construction sur le terrain propriété de l'autre partie.

Avant l'adoption de la loi nº 247/2005 portant réforme dans les domaines de la propriété et de la justice (M.Of. nº 653 du 22 juillet 2005), la doctrine et la jurisprudence considéraient que l'acte juridique ne doit être conclu en forme authentique, du moment où la convention de constitution du droit de superficie n'a pas pour objet l'aliénation même du terrain. Ultérieurement, par rapport aux dispositions expresses de l'art. 2 alin. 2 du Titre X de la loi nº 247/2005, la convention de constitution ou de transmission du droit de superficie doit être conclue en forme authentique[18], condition imposée *ad validitatem*. Certes, le droit de superficie constitué antérieurement est valable, du moment où à la date de la conclusion du contrat la loi en vigueur n'imposait pas l'exigence de la forme authentique[19].

Le droit de superficie peut être acquis par usucapion dans la situation où le possesseur du terrain a, au moment de l'entrée en possession, l'intention de se comporter comme superficiaire, et non pas comme propriétaire du terrain[20]. On prend

[17] Vois aussi *Cristian Alunaru*, *Incidenţa Legilor nr. 58/1974 şi 59/1974 asupra dreptului de superficie în sistemul de publicitate al cărţilor funciare*, dans RRD nr. 4/1984, p. 22-25, qui montre que le droit de superficie est acquis du moment où le superficiaire obtient le droit de construire sur le terrain, tel qu'il est mentionné par l'acte juridique conclu avec le propriétaire du terrain.

[18] C. Bîrsan, *op. cit*., p. 294, qui montre que dans la situation où la superficie prend naissance – dans le système du Code civil de 1864 – dans le cadre de certains rapports de famille, il peut s'agir d'une impossibilité morale de pré-constitution d'un écrit (art. 1198 Code civil de 1864). A partir du 1 octobre 2011 on applique les dispositions de l'art. 693 alin. 2 thèse finale NCC selon lesquelles «les dispositions en matière de livre foncier en restent applicables».

[19] Par testament, l'auteur peut instituer un legs ayant pour objet la nue-propriété ou le droit de superficie en faveur d'un héritier ou peut instituer deux legs en faveur d'héritiers différents, l'un ayant pour objet la nue-propriété, l'autre le droit de superficie. On y applique les règles générales de la succession testamentaire.

[20] Dans le système du Code civil de 1864 l'acquisition de la superficie par usucapion, considérée par la doctrine plutôt théorique, a été admise par la jurisprudence qui a statué que dans les conditions prévues aux articles 1846-1847, qui régissent le droit de propriété par usucapion et par jonction des possessions reconnue par l'art. 1860, une personne physique ou morale peuvent acquérir le droit de superficie par prescription acquisitive, ICCJ, sect. civ. et de propr. int., déc. nº 373 du 21 janvier 2005, *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, Editura Hamangiu, 2006, p. 62-63.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

en considération les conditions spécifiques à l'usucapion tabulaire et à l'usucapion extra-tabulaire imposées par les dispositions des articles 930-934 NCC[21].

3. Le droit d'usufruit – innovation et stabilité[22]

Dans le Code civil roumain de 2011 le droit d'usufruit est réglementé dans le Chapitre II du titre concernant les démembrements du droit de propriété privée, juste après le droit de superficie[23], dans les articles 703-748. Naturellement, les dispositions légales concernant *la notion* et *le contenu* de ce droit font preuve de continuité: «L'usufruit est le droit qu'a quelqu'un de jouir des choses propriété d'autrui, comme le propriétaire lui-même, mais avec l'obligation de conserver leur substance» (art. 517 Code civil de 1864) et il est «le droit de jouir du bien d'une autre personne et de percevoir ses fruits, comme le propriétaire, mais avec l'obligation de conserver sa substance» (art. 703 NCC)[24].

Le droit d'usufruit est un droit essentiellement temporaire, ce caractère imposé par les dispositions de l'art. 557 C.C. 1864 est aussi prévu de manière expresse par l'art. 708 alin. 1 NCC qui dispose que «l''usufruit en faveur d'une personne physique est tout au plus viager». Selon l'art. 708 alin. 4 NCC (art. 560 CC 1864), «l'usufruit constitué jusqu'à la date à laquelle une autre personne atteigne un certain âge, existe jusqu'à cette date, bien que cette personne soit morte avant l'accomplissement de l'âge fixé». Quand l'usufruit est constitué en faveur d'une personne juridique, la durée maximum est de 30 ans – l'art. 559 CC 1864, respectivement l'art. 708 alin. 2 NCC.

Dans le système du Code civil de 1864 l'usufruit est un droit à caractère *intuitu personae*, droit *incessible*, dans les conditions où l'art. 534 impose que «l'usufruitier peut jouir lui-même, ou louer à un autre, ou céder seulement l'émolument de son droit». *Per a contrario,* il ne peut céder le droit d'usufruit lui-même, mais seulement son émolument[25]. Dans la nouvelle réglementation *on a renoncé au caractère incessible de l'usufruit*, de telle manière qu'on ne considère plus que le droit d'usufruit se constitue *intuitu personae*. Selon l'art. 714 NCC, *La cession de l'usufruit*, «En

[21] Selon l'art. 693 alin. 2 NCC, la superficie s'acquiert également «par un autre mode prévu par la loi». C'est la situation, par exemple, des conjoints qui édifient pendant le mariage une construction sur le terrain qui est le bien propre de l'un d'entre eux. Par hypothèse, l'un des conjoints a la qualité de propriétaire du terrain, et l'autre de superficiaire. La source du droit de superficie est le fait juridique dans le sens restreint de l'édification par les conjoints, pendant le mariage, sur le terrain propriété de l'un d'entre eux, d'une construction, fait dont la loi lie la production de cet effet juridique. Ce mode d'acquisition de la superficie a été imposé par la jurisprudence et la doctrine dans l'application de l'art. 30 du Code de la famille (Trib. Suprême, déc. d'orientation nº 19/1960, in CD 1960, p. 26), et dans la mesure où, après le 1 octobre 2011, l'on applique le régime de la communauté légale, prévu par l'art. 339 NCC (l'art. 30 C. fam), la solution est maintenue - V. Stoica, *op. cit*., 2009, p. 244; voir aussi C. Bîrsan, *op. cit*., p. 295; L. Pop, L-M Harosa, *op. cit*., p. 262-263.

[22] Pour la définition lexicographique de l'usufruit, voir D. Dănişor, *Interpretarea Codului civil. Perspectivă jurilingvistică*, CH. Beck, Bucureşti, 2015, p. 89-90.

[23] L'ordre de la réglementation des démembrements dans le Code civil de 1864 et dans le Code civil de 2011, peut être regardé par rapport aux effets différents déterminés par leur constitution sur le droit de propriété.

[24] "*Usufructus est jus alienis rebus utendi, fruendi, salva rerum substantia*" – Instit., Pr., De usufructu, II, 4 et L. 1, Dig., De usufructu, 7.1; voir Vladimir Hanga, Mircea Dan Bocşan, *Curs de drept privat roman*, ediţia a II-a, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 209-201.

[25] Par exception, l'art. 1750 du Code civil de 1864 permet l'hypothèque de l'usufruit sur les immeubles et leurs accessoires, y compris la vente forcée de ce droit réel ; selon l'art. 488 alin. 2 du Code de procédure civile, le droit d'usufruit sur une chose meuble peut former l'objet d'une exécution forcée immobilière.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

l'absence d'une disposition contraire, l'usufruitier peut céder son droit à une autre personne sans l'accord du nu-propriétaire, les dispositions en matière de livre foncier en étant applicables» (alin. 1). En cas de cession d'usufruit, l'usufruitier cédé «reste obligé exclusivement par rapport au nu-propriétaire seulement pour les obligations nées avant la cession. Jusqu'à la notification de sa cession, l'usufruitier et le cessionnaire répondent solidairement pour l'accomplissement de toutes les obligations par rapport au nu-propriétaire» (alin. 2). Après la notification du droit d'usufruit, «le cessionnaire est obligé par rapport au nu-propriétaire pour toutes les obligations nées après la notification de la cession». Dans ce cas, on applique à l'usufruitier cédé «de manière correspondante, les dispositions légales en matière de fidéjussion » (alin. 3). Il convient de mentionner que selon l'art. 70 de la loi nº 71/2011 pour l'application du Nouveau Code civil, les dispositions de l'art. 714 NCC s'appliquent «quelle que soit la durée de la constitution de l'usufruit» (avant ou après le 1 octobre 2011). Dans le cas de l'usufruit constitué par convention conclue avant l'entrée en vigueur du Nouveau Code civil, «il est et reste incessible, y exclus le cas où les parties conviennent autrement».

En ce qui concerne *l'objet du droit d'usufruit*, la règle imposée par l'art. 520 C.C. de 1864: «l'usufruit peut se constituer sur toute sorte de biens meubles et immeubles», cette disposition est reprise par l'art. 706 NCC qui apporte certaines classifications: «peuvent être donnés en usufruit toutes sortes de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, y compris une masse patrimoniale, une universalité de droit ou une quote-part». De plus, dans le Nouveau Code civil il y a des dispositions spéciales qui régissent expressément l'usufruit *sur les créances*, y compris *sur une rente viagère* (art. 527 CC 1864; art. 739 NCC), l'usufruit *sur les actions ou parts sociales correspondantes au capital d'une société commerciale*, l'usufruit *sur une universalité juridique* (une masse patrimoniale ou une quote-part d'une masse patrimoniale) ainsi que l'usufruit *sur le fonds de commerce*, en tant qu'universalité de fait (art. 737-745 NCC)[26]. Sur l'objet du droit d'usufruit, l'art. 707 NCC précise également que « l'usufruit porte sur tous les accessoires du bien donné en usufruit, ainsi que sur tout ce qui s'en unit ou s'y incorpore». Dans la situation des biens consomptibles quand en réalité on ne démembre plus le droit de propriété, mais ce dernier est transmis au quasi-usufruitier, la solution prévue par l'art. 526 C.C. 1864 a été reprise par l'art. 712 NCC: «Si l'usufruit comprend, entre autres, également des biens consomptibles, tels l'argent, les céréales, les boissons, l'usufruitier a le droit d'en disposer, avec l'obligation de restituer des biens de la même quantité, qualité et valeur ou, au choix du propriétaire, leur contrevaleur à la date de la cessation de l'usufruit»[27].

En ce qui concerne *l'acquisition du droit d'usufruit*, on admettait, dans le système du Code civil de 1864, qu'elle est acquise « par la volonté de l'homme» (art. 518)[28], respectivement par testament ou par contrat, par usucapion ou par possession de bonne foie, selon l'art. 1909 et l'art. 1910. En essence, les dispositions de l'art. 704

[26] Voir Dimitrie Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil*, tomul III, partea I, 1909, op. cit., p. 449-451.

[27] La mention «au choix du propriétaire» de l'art. 712 NCC est salutaire et clarifie les aspects controversés apparus dans la mise en œuvre de l'art. 526 CC de 1864; voir Dimitrie Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil*, tomul III, partea I, 1909, p. 433.

[28] Comme conséquence de l'abrogation des dispositions de l'art. 285, art. 338, art. 684 et art. 1242 CC de 1864, on a supprimé les droits d'usufruit légal.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

alin. 1 NCC réaffirment cette idée: «L'usufruit peut se constituer par acte juridique, par usucapion ou par autres modalités prévues par la loi, les dispositions en matière de livre foncier en restant applicables». De plus, dans l'alin. 2 de cet article il est prévu que «l'usufruit peut se constituer seulement en faveur d'une personne existante»[29].

Sur les *droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire* le Code civil de 2011 maintient plusieurs solutions du Code civil de 1864, en imposant toutefois la modernisation des rapports juridiques respectifs. Dans le contenu du droit d'usufruit on retrouve l'attribut de la possession spécifique à ce droit et l'attribut de la jouissance (usus et fructus). Selon l'art. 709 NCC «Sauf stipulation contraire, l'usufruitier a la jouissance exclusive du bien, y compris le droit de percevoir ses fruits».

Le droit d'usage et le droit d'habitation (art. 565-575 CC 1864), manifestations particulières du droit d'usufruit, tels que réglementés par les articles 749- 754 NCC, se différencient de ce dernier, parce qu'ils sont incessibles et que l'on ne peut pas céder leur émolument. Les différences entre le droit d'usage et le droit d'habitation résultent de leur objet: biens meubles et biens immeubles, pour le premier, une habitation, pour le deuxième. Les deux démembrements du droit de propriété privée reçoivent une définition légale: le droit d'usage, dans l'art. 749 NCC, et le droit d'habitation, dans l'art. 750 NCC. Ils sont soumis aux règles de l'usufruit en ce qui concerne la constitution, l'exercice et leur extinction (art. 754 NCC, art. 565-567 CC 1864). Par dérogation de ces règles, l'attribut de la perception des fruits par le titulaire du droit d'usage est limité aux «besoins propres ou de sa famille » (art. 749 NCC; art. 570 CC 1864). De plus, il ne peut céder, ni louer son droit (art. 752 NCC, art. 571 CC 1864). L'exception prévue par l'art. 572 alin. 2 CC 1864 – «Celui qui a le droit d'habitation peut louer la partie du bâtiment qu'il n'habite pas», ne se retrouve plus dans la nouvelle réglementation. D'autre part, la solution de l'art. 574 CC 1864 est maintenue dans l'art. 753 NCC: «Si le titulaire du droit d'usage ou d'habitation est en droit de percevoir tous les fruits naturels ou industriels produits par le bien ou, le cas échéant, d'occuper tout le bâtiment, il est obligé de payer tous les frais de culture et les réparations d'entretien comme l'usufruitier» (alin. 1). «Si le titulaire du droit d'usage ou d'habitation n'est en droit de percevoir qu'une partie des fruits ou de n'occuper qu'une partie du bâtiment, il supporte les frais de culture et d'entretien selon la proportion de la partie dont il jouit» (alin. 2).

Le droit d'habitation à caractère spécial du conjoint survivant, prévu par l'art. 4 de la loi n° 319/1944[30] est réglementé dans l'art. 973 NCC. Il en est expressément mentionné qu'il s'agit de la maison où le conjoint survivant a habité jusqu'à la date de l'ouverture de la succession.

BIBLIOGRAPHIE

Academia Română, *Codul Calimach*, ediţie critică, Editura Academiei Române, Bucureşti, 1958.

Academia Română, *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2006.

Alexandresco, D., *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*, ediţia a II-a, tomul III, partea I, Atelierele Grafice SOCEC, Bucureşti, 1909.

[29] Ce texte légal est mis en corrélation avec les dispositions de l'art. 36 et l'art. 205 alin. 3 NCC.

[30] Selon l'art. 230 sous j) de la loi n° 71/ 2011, à la date de l'entrée en vigueur du Code civil (le 1 octobre 2011) on abroge la loi n° 319/1944 publiée au Moniteur Officiel n° 133 du 10 juin 1944.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)

Alunaru, C., *Incidenţa Legilor nr. 58/1974 şi 59/1974 asupra dreptului de superficie în sistemul de publicitate al cărţilor funciare*, dans RRD nr. 4/1984.

Bîrsan, C., *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediţia a II-a, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2007.

Dănişor, D., *Interpretarea Codului civil. Perspectivă jurilingvistică*, Editura CH. Beck, Bucureşti, 2015.

Dănişor, D., *Les termes d'appartenance juridique exclusive dans le Nouveau Code civil*, Anuarul Institutului de cercetări socio-umane „C.S. Nicolăescu-Plopşor", nr. XVI, Editura Academiei Române, Bucureşti, 2015.

Dogaru, I., Cercel, S., *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Editura All Beck, Bucureşti, 2003.

Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român*, vol. II, Editura All Beck, Bucureşti, 2002.

Hanga, H., Bocşan, M. D., *Curs de drept privat roman*, ediţia a II-a, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006.

Micescu, I., *Curs de drept civil*, Restitutio, Editura All Beck, Bucureşti, 2000.

Minculescu, A., *Dreptul de superficie*, dans „Publicaţiunile cadastrului şi cărţilor funciare", nr. 10/1945.

Pop, L., Harosa, L. M., *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006.

Steinauer, P.-H., *Les droits réels*, Tome II, troisième édition, Stæmpfli Editions SA Berne, 2002.

Stoica, V, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, Bucureşti, 2009.

Stoica, V, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, Bucureşti, 2004.

Ungureanu, O., Munteanu, C., *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008.

Vidu, S. I., *Superficia*, dans *Noul Cod civil. Studii şi comentarii*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2013.

BDD-A25103 © 2016 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.216.103 (2026-01-20 23:48:53 UTC)