



Hammond Bogaru & Associates, Bucharest- Romania

Article: „**Institutions modernes mises en oeuvre par le Nouveau Code Civil**”

Language : French

Available translations: RO

Authors : Cristian Bogaru, Sebastian Simon, Alina Balasa

Published in : AvocatNet.ro (On-line)

Date : 03.10.2011

L'adoption du Nouveau Code Civil après 150 d'ans d'utilisation du Code Civil actuel représente une étape nécessaire pour l'adaptation du système du droit privé roumain aux exigences de la Communauté Européenne en tenant compte des évolutions socio-économiques internationales. Si dans certaines situations Le Nouvel Code apporte des changements de substance des droits civils, dans d'autres le Nouveau Code présente de réglementations complètement nouvelles, telles que „La Fiducie” et la „Propriété périodique” que nous essayons d'analyser dans le présent article.

La fiducie, notion inspirée des réglementations internationales, se retrouve dans la majorité des règlements internationaux (États-Unis, Canada) et européennes, ainsi que la Grande-Bretagne („*the trust*”), Allemagne („*der Treuhand*”) ou Italie („*la fiducia*”).

Jusqu'à présent, la fiducie en Roumanie a été réglementée seulement dans la loi spéciale numéro 51/1995 concernant la profession d'avocat dans l'article 3, comme représentant la réception sur le compte de l'avocat, dans des conditions spéciales, des fonds financiers et des biens qui résultent de la valorisation ou de l'exécution des titres exécutoires, après l'exécution de la procédure successorale ou la liquidation. Selon le même article, l'avocat peut, sur demande du client, de placer et valoriser ces biens, au bénéfice de celui-ci. Toutefois, cette opération doit respecter le secret professionnel, et un éventuel retrait de l'avocat de l'activité fiduciaire dans le cas des conflits d'intérêt ou s'il soupçonne que l'activité se traduirait comme blanchiment de l'argent.

En bref, la fiducie peut être définie comme l'opération juridique par laquelle un constituteur transfère des droits réels ou de créance, garanties ou d'autres droits patrimoniaux vers un fiduciaire qui les administre en faveur d'un bénéficiaire, qui peut être le constituteur ou le fiduciaire même, selon l'article 773 du Nouveau Code civil. Le contrat de fiducie est un contrat synallagmatique, translatif de propriété, à titre onéreux ou gratuit.

La fiducie peut être considérée à travers des rapports contractuels distincts, mais qui forme une entité unique: le transfert des droits (qui ne peut pas dépasser 33 ans), le mandat et l'administration d'un patrimoine d'affectation.

Toute personne physique ou morale peut être constituteur dans le contrat de fiducie, mais les fiduciaires potentiels peuvent être seulement les institutions de crédit, sociétés d'investissement, les sociétés d'assurance, avocats ou notaires publiques. Le constituteur peut être habilité de conclure des actes de disposition et le fiduciaire peut conclure des actes d'administration.

L'objet du contrat de fiducie peut être tout objet mobile ou immobile, corporel ou incorporel, présent ou futur. Nous devons préciser le fait que pour être valide, le but du contrat de fiducie doit être déterminé. En ce sens, le contrat est nul et non avenu si par l'intermédiaire de lui une libéralité indirecte est réalisée au bénéfice du bénéficiaire.

Ad validitatem, le contrat de fiducie doit être soumis à l'authentification notariale et l'enregistrement à l'organisme compétent pour administrer les sommes dues par les fiduciaires au budget général consolidé et qui, pour opposabilité, doit être enregistré dans l'Archive Electronique des Garanties Réelles Mobilières.

Le contrat de fiducie cesse soit par l'expiration du terme ou par la réalisation du but destiné, soit par la renonciation du bénéficiaire. Après l'acceptation du bénéficiaire, le contrat ne peut pas être modifié ou révoqué par des parties ou dénoncé unilatéralement par le constituteur qu'avec l'accord du bénéficiaire ou, en son absence, avec l'autorisation du tribunal.

Nous pouvons affirmer que l'institution de la fiducie est un instrument juridique utile, flexible et avec un large éventail d'application, indispensable à tous ceux qui ont accumulé un patrimoine significatif. Étant une modalité de se protéger envers les créiteurs, la fiducie a l'avantage de permettre le partage des actifs à une personne dans des masses de biens patrimoniaux et autonomes, le propriétaire bénéficiant de responsabilité limitée sans constituer une personne morale à cet égard.

La **propriété périodique** est une autre institution expressément réglementée par les articles 687 – 692 du Nouveau Code civil. C'est une modalité de droit de propriété, tout comme la propriété révocable (résoluble et annulable) et la propriété commune. La propriété périodique peut être définie comme la situation juridique où plusieurs personnes exercent successivement et répétitivement l'attribut d'user d'un bien mobile ou immobile à intervalles du temps égaux ou inégaux mais déterminés.

Les caractères juridiques du droit de propriété périodique sont les *mêmes* du tout droit de propriété, étant un droit absolu, exclusif et perpétuel. Le droit peut être vendu, loué ou hypothéqué.

Sujets au droit de propriété périodique peuvent être tant les personnes physiques que les personnes morales, y inclus l'Etat.

Les biens qui font l'objet du droit de propriété sont des biens corporelles et doivent être non consommables, le propriétaire ayant l'obligation de les mettre à la disposition du prochain titulaire à la fin de chaque période. L'objet du droit est le bien et les prérogatives s'exercent sur des périodes déterminées de temps.

Le titre de la propriété périodique constitue un acte juridique, qui peut être soit un contrat, soit un testament. Le propriétaire peut faire des actes de disposition à l'égard du bien entier, en s'encadrant dans la cote temporelle qui lui revient. Si celui-ci acquiert tous les portions de temps, la propriété devient pure et simple. Outre la régularité du contrat ou testament d'où la propriété périodique naît sur un immeuble, l'inscription dans la Carte foncière s'impose, étant un acte de disposition. La radiation s'imposera symétriquement au moment de la résiliation du droit.

Le Nouveau Code civil établit expressément une procédure contentieuse où le tribunal, au cas du trouble grave de l'exercice du droit de l'un des copropriétaires, peut décider l'exclusion du copropriétaire. Seul le propriétaire lésé peut demander l'exclusion du copropriétaire. Si la décision d'exclusion reste définitive, par expertise le prix de la vente judiciaire du bien est établi, tout comme pour la procédure du partage. Les parties ne peuvent pas demander le partage que dans cette situation expressément réglementée. La raison est de continuer d'utiliser le bien. Le caractère forcé de la propriété périodique atteste le fait qu'il est envisagé comme un véritable mécanisme de financement pour les investissements immobiliers à longue terme.

Le problème de la prescription acquisitive de ce type de propriété a été soulevé par la doctrine. D'une part, on a affirmé le fait que la propriété n'est pas perpétuelle que dans le domaine de la

propriété intellectuelle. D'autre part, il serait contraire aux principes de la prescription acquisitive qui impliquent la possession continue de l'appliquer à une telle propriété par essence discontinue.

Les avantages de ce type de contrat sont le prix attractif et l'investissement minimal qu'il implique. D'autre part, les coûts de la location vont augmenter le prix considérablement, une revente étant difficile dans un mécanisme de marché où l'offre est abondante. En plus, dans le cas où l'acheteur devient associé dans une entreprise d'où il a acheté le droit de propriété périodique, et celle-ci fait faillite, il l'obligera de supporter la dette dans la limite de la contribution.

Tant la fiducie que la propriété périodique confirment que les lignes directrices de la nouvelle création législative sont la flexibilité des institutions et le principe de la liberté contractuelle dans le but d'amélioration des rapports civiles et de l'efficacité des relations des affaires.