

LES CITOYENS ETRANGERS ET LE DROIT DE PROPRIETE SUR LES TERRAINS

Prof. univ. dr. **Eugen CHELARU**
Université de Pitești

Key words: étrangers

la libre circulation des biens

l'espace économique

les résidents appartenant aux Etats membres

le droit de propriété sur les terrains.

ressortissants

***Résumé.** Il est de la tradition du droit roumain d'interdire aux étrangers le droit de propriété sur les terrains. Les dispositions de la Constitution de 1991 ont suivi, elles - aussi, cette tradition. Le commencement des négociations d'adhésion à l'Union Européenne a déterminé aussi le déclenchement de l'harmonisation de la législation avec les dispositions du droit communautaire, y inclus en ce qui concerne le principe de la libre circulation des biens dans l'espace économique européen. Par conséquent, la Constitution a été révisée et y ont été insérées aussi des dispositions concernant les conditions dans lesquelles les résidents appartenant aux Etats membres et les sociétés constituées en conformité avec la législation de ces Etats peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains.*

Le résultat des négociations que nous avons mentionné a été la conclusion du Traité d'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne, ratifié par le Parlement de la Roumanie par la Loi no. 157 du 24 mai 2005.

Le problème qui nous intéresse est régi par l'annexe VII, point 3 du Traité d'adhésion. En essence, il a été stipulé que la Roumanie peut maintenir, pour une période de 5 ans les restrictions établies dans sa législation concernant l'obtention du droit de propriété sur les terrains pour des résidences secondaires par les ressortissants des Etats membres ou des Etats qui sont parties à l'Accord concernant l'espace économique, qui ne sont pas de résidents en Roumanie, et aussi par les sociétés constituées en conformité avec la législation des Etats en discussion et qui ne sont pas établies et n'ont pas une succursale ou une représentation sur le territoire de la Roumanie. Pour les

terrains agricoles, les forêts et les terrains forestiers le terme a été établi à 7 années de la date de l'adhésion.

Le citoyen d'un Etat membre de l'Union Européenne et l'apatride qui provienne d'un tel Etat, résidents en Roumanie, et aussi la personne juridique constituée en conformité avec la législation d'un Etat membre, établie ou qui a une succursale ou une représentation en Roumanie, peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains qui ont d'autres destinations que celle agricole ou forestière dans les mêmes conditions qui sont prévues par la loi pour les citoyens roumains et pour les personnes juridiques roumaines.

Le régime applicable aux nationaux s'applique aussi aux fermiers qui déroulent des activités indépendantes, qui sont des ressortissants d'un Etat membre et qui veulent s'établir et avoir la résidence en Roumanie.

Pour assurer l'application des dispositions du Traité d'adhésion a été adoptée la Loi no. 312/2005. Cet acte normatif régleme les conditions dans lesquelles les sujets de droit que nous avons mentionné ci-dessus peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains. L'analyse des respectives conditions forme la substance de cet article.

1. Préliminaires. Dans la vision du Code civil roumain, les terrains sont les plus importants biens qui peuvent faire l'objet du droit de propriété. Cette conception résulte de plusieurs dispositions, parmi lesquelles on cite, à titre d'exemple, celles de l'art. 492, conformément auxquelles le propriétaire du terrain est présumé être aussi le propriétaire de toute construction, plantation ou chose réalisée à la surface ou dans le sous-sol et les art. 493-503 concernant l'accession immobilière.

La conception du Code civil est explicable, en grande mesure, du point de vue historique, au moment de son adoption les terrains étant les plus importants moyens de production.

Mais quand il s'agit de l'obtention du droit de propriété sur les terrains, le Code civil ne comprend pas des dispositions spéciales¹. Surtout, le Code civil ne contient aucune disposition consacrée à l'obtention du droit de propriété par les étrangers.

Pourtant, l'importance des terrains ne se résume pas à constituer les plus importants biens appropriables, par ce que la somme de ceux qui se trouvent entre les frontières d'un Etat forme le territoire sur lequel la collectivité

¹ Pourtant, l'usucapion comme modalité d'obtention du droit de propriété sur les immeubles en général, est régie. Pour une intéressante présentation de cette institution juridique, analysée du côté de la bonne foi, voire F.-S. Cotea, *La bonne foi. Implications concernant le droit de propriété*, Maison d'Édition. Hamangiu, București, 2007, p. 28-43.

respective mène son existence². C'est la raison pour lequel le législateur roumain a adopté, à diverses époques, des dispositions qui ont interdit ou ont restreint l'accès des étrangers à la qualité de propriétaires des terrains.

Dans les lignes suivantes on fera une brève présentation de ces dispositions et de leurs conséquences, en mettant l'accent sur les réglementations consacrées à la possibilité des citoyens des Etats membres de l'Union Européenne d'acquérir le droit de propriété sur les terrains en Roumanie.

2. Dispositions antérieures à l'année 1989. Les premières Constitutions de la Roumanie ont contenu des dispositions par lesquelles on a interdit aux étrangers d'acquérir des terrains en Roumanie. Ainsi, par l'art. 7 alinéa 5 de la Constitution adoptée en 1866 et modifiée en 1879 il a été disposé que *Seulement les roumains et ceux naturalisé roumains peuvent obtenir des immeubles ruraux en Roumanie*³, pour que, dans une forme plus élaborée, la Constitution de 1923, par l'art. 18, prévoit: *Seulement les roumains et ceux naturalisé roumains peuvent obtenir à tout titre et détenir des immeubles ruraux en Roumanie. Les étrangers auront droit seulement à la valeur de ces immeubles.*

Les Constitutions adoptées par le régime communiste dans les années 1948, 1952 et 1965 n'ont plus contenu des dispositions spéciales consacrées à l'incapacité des étrangers d'obtenir le droit de propriété sur les terrains.

Contrairement aux apparences, il ne s'agissait pas d'une libéralisation dans la matière! Hostile à la propriété privée en général, l'Etat communiste a institué une série de limitations en ce qui concerne la possibilité d'obtenir le droit de propriété sur les terrains, qui ont continué de fermer la voie des étrangers vers l'obtention de ce droit⁴. Jusqu'en 1974, toute aliénation des terrains était conditionnée de l'obtention d'une autorisation administrative préalable, que les autorités compétentes ne délivraient dans le cas où l'acquéreur était un étranger.

Les lois no. 58 et 59 adoptées en 1974 ont mis les terrains en dehors du circuit civil général, la seule modalité d'obtention du droit de propriété sur ces biens permis étant l'héritage légal.

² Conformément à l'art. 1 de la Loi no. 350/2001 concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme *Le territoire de la Roumanie constitue l'espace nécessaire au processus de développement durable et fait partie de la richesse nationale dont bénéficie tous les citoyens du pays.*

³ Pour la présentation de la jurisprudence qui a fait l'interprétation et l'application de cette disposition constitutionnelle voire C. Hamangiu, N. Georgean, *Le Code civil annoté*, vol. VI, Bucarest, 1930, p. 343, no. 1, lettre. a) et lettre b).

⁴ Pour une présentation de la législation restrictive adoptée dans la matière voire E. Chelaru, *La circulation juridique des terrains*, maison d'Édition All, Bucarest, 1999, p. 17-45.

Antérieurement avait été adopté le Décret no. 223/1974 concernant la réglementation de la situation de certains biens qui a interdit, même aux citoyens roumains qui ont le domicile à l'étranger de garder le droit de propriété sur les terrains et les constructions. À ceux qui quittaient le pays, légalement ou non, on prenait les terrains sans paiement.

3. Dispositions adoptées après l'année 1989. La nouvelle Constitution de la Roumanie (art. 41 alinéa 2, thèse finale), entrée en vigueur le 8 décembre 1991 a interdit aux citoyens et aux apatrides d'obtenir le droit de propriété sur les terrains. L'interdiction avait été préfigurée par la Loi du foncier no. 18/1991, qui, en régissant aussi la circulation juridique des terrains, avait prévu que les apatrides et les citoyens étrangers ne peuvent pas acquérir le droit de propriété sur les terrains par des actes juridiques entre vivants. L'interdiction constitutionnelle est plus catégorique, interdisant l'obtention du droit de propriété sur les terrains, n'importe la modalité d'acquisition, et non seulement par des actes juridiques entre les vivants.

Sous cet aspect la nouvelle Constitution s'est inspirée de la solution adoptée par la Constitution de 1923.

Les situations nées entre la date de l'entrée en vigueur de la Loi no. 18/1991 et celle de l'entrée en vigueur de la Constitution ont resté sous l'empire des dispositions de l'art. 47 de la Loi no. 18/1991, conformément au principe *tempus regit actum*.⁵

Sous l'empire de la Loi no. 18/1991 les citoyens étrangers et les apatrides avaient la possibilité d'obtenir le droit de propriété sur les terrains par héritage légale ou testamentaire et par accession immobilière naturelle.

Cette matière n'a pas été règlementée dans l'intervalle 26 décembre 1989, quand a été adopté le Décret –loi no. 1, qui a abrogé la législation restrictive dans la matière de la circulation juridique des terrains et 20 février 1991, quand est entrée en vigueur la Loi du foncier.

Par conséquent, les citoyens étrangers et les apatrides ont pu acquérir, dans cet intervalle de temps⁶, le droit de propriété sur les terrains par des actes juridiques entre les vivants, héritage, légale ou testamentaire, accession immobilière naturelle. Ont fait exception les terrains avec une destination forestière, qui ont été nationalisés par le régime communiste et qui ont resté, pour le moment, dans la propriété de l'Etat.

⁵ Voir, dans ce sens, E. Chelaru, *Quelques aspects concernant la circulation juridique des terrains propriété privée*, Dreptul, no. 9/1993, p.25; V. Pătulea, *L'application dans le temps de la loi civile en ce qui concerne l'aliénation des biens immeubles*, Dreptul, no. 11/1992, p. 29 ss.

⁶ A ces catégories de personnes aussi a été appliquée l'interdiction temporaire de l'aliénation des terrains par des actes juridiques entre les vivants, instituée par l'art. 1 alinéa 1 de la Loi no. 9/1990, entrée en vigueur le 1-er aout 1990.

L'interdiction instituée par la Constitution a été reprise aussi par les dispositions du nouvel acte normatif consacré à la circulation juridique des terrains, respectivement par l'art. 3 alinéa 1 de la Loi no. 54/1998, conformément auquel *les citoyens étrangers et les apatrides ne peuvent pas acquérir le droit de propriété sur les terrains.*

Aucun acte normatif adopté en commençant avec l'année 1990 n'a pas interdit à ces catégories de personnes d'acquérir des démembrements du droit de propriété.

L'interdiction constitutionnelle concernant toute modalité d'obtention du droit de propriété sur les terrains, y inclus la loi, les citoyens étrangers et les apatrides n'ont pas pu bénéficier ni de la reconstitution du droit de propriété, dans les conditions de la Loi no. 18/1991 et de la Loi no. 1/2000. Ont fait exception les anciens citoyens roumains qui obtenu de nouveau la citoyenneté roumaine (art. 42 alinéa 1 de la Loi no. 18/1991).

Cette interdiction a eu comme résultat la création des situations juridiques compliquées dans l'application d'une autre loi qui a réglementé les mesures réparatrices pour les immeubles pris par l'Etat communiste – la Loi no. 10/2001. Ainsi, en conformité avec les dispositions de cet acte normatif, les citoyens étrangers et les apatrides pouvaient bénéficier de la restitution en nature des constructions, mais non des terrains afférentes, à cet égard étant frappés par l'interdiction constitutionnelle instituée par l'art. 41 alinéa 2, thèse finale⁷.

Pour résoudre cette situation, par l'art. II alinéa (1) du Titre II de l'Ordonnance d'urgence du Gouvernement no. 184/2002 il a été prévu: *Les citoyens et les apatrides, qui ont la qualité de personnes en droit, en conformité avec la Loi no. 10/2001, à la restitution de certains terrains, situés dans l'intra muros des localités, peuvent opter pour l'obtention d'un droit d'usage spécial qui confère au titulaire les droits et les obligations que la loi confère au propriétaire, à l'exception du droit de disposition.*

Dans certaines conditions ce droit d'usage peut être transformé en droit de propriété⁸.

Le droit spécial d'usage se constitue seulement sur les terrains qui ont été pris par l'Etat avec titre valable. Si la prise a été sans titre valable ou sans titre⁹, seront applicables les dispositions de l'art. 2 alinéa 2 de la Loi no.

⁷ Pour l'opinion en conformité avec laquelle les citoyens étrangers et les apatrides pouvaient bénéficier de la restitution en nature des terrains aussi, en soutenant que la Loi no. 10/2001 n'impose pas la condition de la citoyenneté roumaine, voir C. Roșu, *Discussions sur le droit d'usage spécial prévu par l'O.U.G. no. 184/2002*, Dreptul, no. 6/2003, p. 133.

⁸ Pour l'analyse du droit spécial d'usage voir E. Chelaru, *L'administration du domaine public et du domaine privé*, Maison d'Édition All Beck, Bucarest, 2005, p. 168-174.

⁹ Pour la distinction entre la prise des immeubles *avec titre* et *sans titre* voir Fl. A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *Le régime juridique des immeubles pris abusivement. La loi no.*

10/2001, les personnes en cause étant considérée que n'ont jamais perdu la qualité de propriétaires et ayant la possibilité de reprendre l'exercice du droit, conformément à une décision ou d'un arrêt judiciaire, adoptée dans les conditions de la loi.

4. Les négociations pour l'adhésion à l'Union Européenne et la Constitution révisée. L'initiation des négociations pour l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne a déterminé aussi le début d'un ample processus législatif avec le rôle d'harmonisation du système juridique roumain avec les dispositions du droit communautaire.

A été mise en évidence aussi la nécessité de réviser certaines dispositions de la Constitution, parmi lesquelles ceux concernant l'obtention du droit de propriété sur les terrains par les citoyens étrangers et les apatrides. Sous cet aspect, la révision s'imposait par ce que les traités sur lesquels se fonde l'Union Européenne consacrent aussi le principe de la libre circulation des biens dans l'espace économique européen.

Il était, donc, nécessaire que le problème de l'obtention du droit de propriété sur les terrains soit régi d'une manière permissive. C'est ce qu'on a réalisé, le siège de la matière étant dans l'art. 44 alinéa (2), II-ème thèse, de la Constitution révisée, qui le contenu suivant: *Les citoyens étrangers et les apatrides peuvent obtenir le droit de propriété privée sur les terrains seulement dans les conditions résultées de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne et des autres traités internationales auxquels la Roumanie est partie, par réciprocité, dans les conditions prévues par la loi organique, et aussi, par héritage légal.* L'accent a été ainsi mis non sur l'interdiction de l'obtention du droit de propriété sur les terrains par les citoyens étrangers et les apatrides, mais sur les cas et les conditions dans lesquelles ceux-ci peuvent acquérir un tel droit.

C'est la raison pour laquelle dans la littérature juridique on a affirmé que l'incapacité des citoyens étrangers et des apatrides d'obtenir le droit de propriété sur les terrains en Roumanie est devenue une incapacité relative et partielle¹⁰.

La matière a été réglementée en se rapportant à deux périodes distinctes. La première période est comprise entre le moment de l'entrée en vigueur de la loi de révision de la Constitution et la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne. La deuxième période commence avec le moment de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne.

10/2001 commentée et annotée, tome I, II-ème édition, Maison d'édition Rosetti, Bucarest, 2002, p. 69-91.

¹⁰ Voir I. Adam, *Droit civil. Les droits réels principaux*, maison d'Édition All Beck, Bucarest, 2005, p. 148. dans le même sens O. Ungureanu, C. Munteanu, *Traité de droit civil. Les biens. Les droits réels principaux*, Maison d'Édition Hamangiu, Bucarest, 2008, p. 277.

Dans cette lumière il faut lire aussi les dispositions de l'art. 3 alinéa 1 de la Loi no. 54/1998, qui réglementait à ce moment la circulation juridique des terrains, conformément auxquelles *les citoyens étrangers et les apatrides comme, aussi, les personnes juridiques étrangères peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains en Roumanie dans les conditions prévues par la loi spéciale*, vu que la loi spéciale à laquelle on renvoie, respectivement la Loi no. 312/2005 concernant l'obtention du droit de propriété privée sur les terrains par les citoyens étrangers et les apatrides, et aussi par les personnes juridiques étrangères est entrée en vigueur à la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne, c'est-à-dire le 1 janvier 2007.

Dans la première période les citoyens étrangers et les apatrides ont pu obtenir le droit de propriété sur les terrains en Roumanie seulement par héritage légal. Ils n'ont pas eu la possibilité de bénéficier d'aucune autre modalité d'obtention du droit de propriété, y inclus l'héritage testamentaire.

Pourtant, les citoyens étrangers et les apatrides ont pu obtenir encore, sans restrictions, des démembrements du droit de propriété sur les terrains.

Après l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne les citoyens des autres Etats membres, comme les apatrides domiciliés sur les territoires de ceux-ci ou en Roumanie, peuvent obtenir le droit de propriété sur les terrains. Les modalités et les conditions d'obtention de ce droit sont prévues par loi organique.

Similairement on va procéder pour les citoyens des autres Etats si d'autres traités internationaux auxquels la Roumanie sera partie vont contenir des dispositions concernant l'obtention du droit de propriété sur les terrains, sous la condition de la réciprocité. Il n'est pas exclu que ce droit soit obtenu seulement par les citoyens des pays signataires des traités et non pas par les apatrides qui ont le domicile dans ces Etats¹¹.

Dans les mêmes conditions prévues par des lois organiques, qui seront adoptées dans le future, les personnes juridiques étrangères des pays tiers pourront obtenir le droit de propriété sur les terrains. Pour le moment elles sont frappées d'une incapacité totale et absolue d'obtenir ce droit, incapacité qui ne concerne aussi l'obtention des démembrements du droit de propriété.

Les actes juridiques conclus avec le non-respect de l'interdiction d'obtention du droit de propriété sur les terrains par les sujets de droit visés sont sanctionnés avec la nullité absolue.

Tant les citoyens étrangers et les apatrides, que les personnes juridiques étrangères vont garder le droit de propriété sur les terrains obtenus avant

¹¹ Voir V. Stoica, *Droit civil. Les droits réels principaux, 1*, Maison d'Edition Humanitas, Bucarest, 2004, p. 291.

l'entrée en vigueur des dispositions légales et constitutionnelles qui ont institué les interdictions que nous avons mentionné¹².

En ce qui concerne les personnes juridiques roumaines, à capital étranger, elles ne sont pas frappées par l'interdiction mentionnée, l'obtention du droit de propriété sur les terrains étant permise dans leur cas par la législation qui régit le régime juridique des investissements étrangers directs (l'Ordonnance d'urgence du Gouvernement no. 92/1997, avec les modifications ultérieures).

5. Le régime juridique en Roumanie – membre de l'Union Européenne.

Le résultat des négociations que nous avons mentionné a été la conclusion du Traité d'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne, ratifié par le Parlement de la Roumanie par la Loi no. 157 du 24 mai 2005.

Le problème qui nous intéresse est régi par l'annexe VII, point 3 du Traité d'adhésion. En essence, il a été prévu que la Roumanie peut maintenir, pour une période de 5 ans les restrictions établies dans sa législation concernant l'obtention du droit de propriété sur les terrains pour des résidences secondaires par les ressortissants des Etats membres ou des Etats qui sont parties à l'Accord concernant l'Espace Economique Européen, qui n'ont pas la résidence en Roumanie, et aussi par les sociétés constitués en conformité avec la législation des Etats en discussion et qui ne sont pas établies et qui n'ont pas une succursale ou une représentation sur le territoire de la Roumanie. Pour les terrains agricoles, les forêts et les terrains forestiers le terme a été établi à 7 ans du moment de la date de l'adhésion.

On a institué ainsi un set de mesures transitoires, qui vont subir une révision d'ensemble dans la 3-ème années de la date d'adhésion, raison pour laquelle la Commission européenne va rédiger un rapport. Ayant comme fondement ce rapport, le Conseil de l'Union Européenne, statuant à l'unanimité sur la proposition de la Commission, peut décider de réduire ou mettre fin à la période de transition. Pour assurer l'application des dispositions du Traité d'adhésion a été adoptée la Loi no. 312/2005, la loi organique à laquelle les dispositions constitutionnelles renvoient.

Les dispositions de l'art. 3 de cet acte normatif consacre le principe conformément auquel le citoyen d'un Etat membre de l'Union Européenne, l'apatride avec le domicile dans un Etat membre ou en Roumanie, et aussi la personne juridique constituée en conformité avec la législation d'un Etat membre peuvent obtenir le droit de propriété sur les terrains dans les mêmes conditions avec celles prévues par la loi pour les citoyens roumains et pour les

¹² Voir, dans ce sens, C.L. Popescu, *loc. cit.*, p. 50-51 și 55-56; E. Chelaru, *La circulation juridique des terrains*, *op. cit.*, p. 121-122; V. Stoica, *Droit civil. Les droits réels principaux*, *op. cit.*, p. 288-289.

personnes juridiques roumaines. Les dispositions citées doivent être interprétées dans le contexte des documents communautaires, mais aussi de la transposition de ceux-ci dans la législation roumaine. Pour cette raison, par *Etats membres* il faut comprendre non seulement les Etats membres de l'Union Européenne mais aussi les Etats membres de l'Espace Economique Européen (SEE), respectivement l'Islande, le Liechtenstein et la Norvège¹³.

Les dispositions légales citées ont, donc, pour objet seulement l'assimilation avec les nationaux des sujets de droit envisagés, en ce qui concerne l'obtention du droit de propriété sur les terrains, sans établir le moment où cette assimilation devient opérante.

Pour l'établissement du terme depuis quand les citoyens étrangers, les apatrides et les personnes juridiques pourront obtenir le droit de propriété sur les terrains il faut envisager les dispositions des articles suivants, qui font certaines distinctions.

Ainsi, en conformité avec l'art. 4, l'obtention du droit de propriété sur les terrains constructibles, pour des résidences secondaires, par le citoyen d'un Etat membre de l'Union Européenne et par l'apatride non résident en Roumanie avec le domicile dans un Etat membre ou pour des sièges secondaires, par la personne juridique non résidente, constituée en conformité avec la loi d'un Etat membre, est permise après l'accomplissement d'un terme de 5 ans du moment de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne.

Per a contrario, les citoyens étrangers et les apatrides résidant en Roumanie, pourront obtenir le droit de propriété sur les terrains constructibles en Roumanie, pour l'établissement des résidences, du moment même de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne. Le terme de *résidences secondaires* utilisé par le législateur est impropre, par ce que la résidence est toujours secondaire, par rapport au domicile de la personne physique¹⁴.

Les personnes juridiques étrangères, résidant en Roumanie, pourront obtenir ce droit du même moment, pour l'établissement des sièges secondaires. En conformité avec le Traité d'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne, les sociétés constituées en conformité avec la législation des Etats membres de l'Union Européenne ou d'un Etat membre de l'Espace Economique Européen, qui sont établies ou ont une succursale ou une représentation sur le territoire de la Roumanie peuvent acquérir le droit de

¹³ C. Drăgușin, D. Bîrlog, *L'obtention du droit de propriété sur les terrains par les citoyens étrangers, les apatrides et les personnes juridiques étrangères après l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne*, Dreptul, no. 6/2007, p. 17-18.

¹⁴ Pour critiquer la manière confuse de réglementation de ce problème, voir aussi L. Pop, L.M. Harosa, *Le droit civil. Les droits réels principaux*, Maison d'Edition Universul juridic, Bucarest, 2006, p. 162-163.

propriété sur les terrains avec cette destination dès la date de l'adhésion mentionnée.

En conformité avec l'art. 2, lettre c), *résident* est l'étranger qui a droit de résidence sur le territoire de la Roumanie.

A la date de l'entrée en vigueur de la Loi no. 312/2005 le droit de résidence des personnes qui nous intéresse était régi par l'O.U.G. no. 102/2005 concernant la libre circulation sur le territoire de la Roumanie des citoyens des Etats membres de l'Union Européenne et de l'Espace Economique Européen, dans sa rédaction originale. Conformément à l'art. 2 alinéa 2, point 4, *le résident* était le citoyen de l'Union Européenne, possesseur d'un certificat d'enregistrement, ou le membre de la famille de celui-ci, possesseur d'un permis de séjour.

Le droit de résidence, qui conduit à l'obtention de la qualité de *résident*, s'accorde sur demande, aux citoyens de l'Union Européenne, qui se trouve dans l'une des situations suivantes: a) déroulent des activités indépendantes ou des activités dépendantes sur le territoire de la Roumanie, dans les conditions de la loi; b) détiennent les moyens d'entretien pour eux et pour les membres de leur famille au moins au niveau du revenu minimum garanti en Roumanie et sont assurés dans le système d'assurances sociales de santé de Roumanie; c) sont inscrits à une institution de Roumanie, accréditée dans les conditions de la loi, ayant comme objet principal d'activité le déroulement d'activités d'enseignement ou de perfectionnement de la formation professionnelle, sont assurés dans le système d'assurances sociales de santé de Roumanie et assurent les autorités compétentes, par une déclaration sur responsabilité personnelle, qu'ils détiennent les moyens d'entretien pour eux et pour les membres de leur famille au moins au niveau du revenu minimum garanti en Roumanie; sont membre de la famille d'un résident, si celui-ci accomplit une des conditions prévues aux lettres a), b) ou c) (art. 13 alinéa 1).

Il résulte que, à l'adoption de la Loi no. 312/2005, le législateur leur a reconnu l'aptitude d'acquérir de droit de propriété sur les terrains constructibles, destinés à l'édification des résidences, aux personnes qui se trouvent dans l'une des situations prévues par l'art. 13 alinéa 1 de l'O.U.G. no. 102/2005 et qui ont sollicité le droit de résidence. Ultérieurement, l'O.U.G. no. 102/2005 a été modifiée par l'O.G. no. 30 du 24 juillet 2006, approuvée par la Loi no. 500 du 30 décembre 2006.

Après ces modifications, *le résident* a été défini comme étant le citoyen de l'Union Européenne ou le membre de famille de celui-ci, qui exerce le droit à la libre circulation et résidence sur le territoire de la Roumanie, dans les conditions de la loi (art. 2 alinéa 1, point 5), et *le droit de résidence*, le droit du même citoyen de rester et de vivre sur le territoire de la Roumanie, dans les conditions de la loi (art. 2 alinéa 1, point 4).

Aux citoyens qui se trouvent dans une des situations prévues à l'art. 13 alinéa 1 on reconnaît le droit de résidence pour une période plus grande de trois mois.

Conformément à l'art. 9, en terme de maximum 15 jours de la date de l'entrée sur le territoire de la Roumanie, les citoyens de l'Union Européenne ou, d'après le cas, les membres de leurs familles ont l'obligation de se présenter à la plus proche formation territoriale de la Police Roumaine, de la Police Roumaine de Frontière ou de l'Autorité pour étrangers, pour déclarer leur présence en Roumanie.

Il résulte que, dans la lumière des dispositions de l'O.U.G. no. 102/2005, le droit de résidence est le droit des citoyens de l'Union Européenne de rester et de vivre sur le territoire de la Roumanie pour une période de maximum 3 mois, à la condition de déclarer leur présence en Roumanie. Le droit de résidence implique, donc, une certaine durée du séjour et l'accomplissement des formalités d'enregistrement aux autorités compétentes, la simple entrée sur le territoire de la Roumanie¹⁵ n'étant, donc, suffisante et seulement ses titulaires peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains en Roumanie.

Ce que nous avons affirmé ci-dessus est valable, en égale mesure, pour les apatrides qui ont le domicile dans un Etat membre de l'Union Européenne.

Conformément à l'art. 5 alinéa 1 de la Loi no. 312/2005, le citoyen d'un Etat membre, l'apatride avec le domicile dans un Etat membre ou en Roumanie, et aussi la personne juridique constituée en conformité avec la législation d'un Etat membre peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains agricoles, les forêts et les terrains forestiers à l'accomplissement d'un terme de 7 années de la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne. Les citoyens des Etats membres ou les apatrides avec le domicile dans un Etat membre, qui ont la résidence en Roumanie et ont la qualité de fermier qui déroule des activités indépendantes, reconnue dans les conditions de la loi, peuvent acquérir le droit de propriété sur les terrains agricoles, les forêts et les terrains forestiers dans les mêmes conditions que celles prévues par la loi pour les citoyens roumains, dès la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne.

Pourtant, ces personnes sont obligées de ne pas changer la destination des terrains pendant toute la durée de la période de transition, respectivement pour 5 années de la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne.

¹⁵ Pour l'opinion conformément à laquelle, suite aux modifications apportés par l'O.U.G. no. 102/2005, la présence physique en Roumanie du citoyen ou de l'apatride qui a le domicile dans un Etat membre de l'Union Européenne est suffisante pour qu'il puisse obtenir le droit de propriété sur les terrains, dans les mêmes conditions que les citoyens roumains, voir C. Drăgușin, D. Bîrlog, *lieu cité.*, p. 23-27.

Le but de la Loi no. 312/2005 est celui de faire l'application du principe de la libre circulation des biens dans l'espace économique européen, qui comprend dans sa sphère d'application aussi les terrains¹⁶. C'est la raison pour laquelle on considère que les dispositions des art. 3-5 de la Loi no. 312/2005 ne pourront bénéficier aussi les apatrides qui proviennent des autres Etats que les Etats membres.

Similairement aux citoyens étrangers des Etats tiers, aussi les personnes juridiques qui ont la nationalité de ces Etats, les apatrides respectifs pourront acquérir le droit de propriété sur les terrains seulement dans les conditions régies par les traités internationaux, par réciprocité [art. 6 alinéa (1)]. Ces conditions ne pourront être plus favorables que celles applicables au citoyen d'un Etat membre et à la personne juridique constituée en conformité avec la législation d'un Etat membre.

Comme dans le cas des personnes physiques, la possibilité d'obtenir le droit de propriété sur les terrains par les personnes juridiques étrangères a été ajournée, différencié en fonction de la catégorie d'utilisation des terrains respectifs, en accord avec les dispositions du Traité d'adhésion.

En prenant en considération ce moratoire, par l'art. V de l'O.U.G. no. 52 du 21 avril 2008 pour la modification et l'achèvement de la Loi no. 31/1990 concernant les sociétés commerciales et pour l'achèvement de la Loi no. 26/1990 concernant le registre du commerce il a été prévu ce qui suit:

(1) Les sociétés commerciales – personnes juridiques roumaines – appartenant à l'une des catégories prévues à l'art. 25¹² alinéa (1) de la Loi no. 31/1990 concernant les sociétés commerciales, republiée, avec les changements et les achèvements ultérieurs, et les sociétés européennes avec le siège en Roumanie, qui ont la qualité de titulaires du droit de propriété sur un terrain sur le territoire de celle-ci, peuvent participer à une fusion transfrontalière dans laquelle la société absorbante ou la société qui vient d'être créée est une personne juridique qui a la nationalité d'un autre Etat membre seulement après l'accomplissement d'un terme de 5 ans de la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne.

(2) Dans le cas où le patrimoine des sociétés prévues à l'alinéa (1) comprend des terrains agricoles, ceux-ci peuvent participer à une fusion transfrontalière dans laquelle la société absorbante ou la société qui vient d'être constituée est une personne juridique qui a la nationalité d'un autre Etat membre ou société européenne avec le siège dans un autre Etat membre seulement après l'accomplissement d'un terme de 7 ans de la date de l'adhésion de la Roumanie à l'Union Européenne¹⁷.

¹⁶ Voir V. Stoica, *Droit civil. Les droits réels principaux*, op. cit., p. 290.

¹⁷ La fusion transfrontalière est régie dans le chapitre III (introduit par l'O.U.G. no. 52/2008) du titre II de la Loi no. 31/1990.