

LES LIMITES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DÉFINIES PAR LA VOLONTÉ DES PARTIES

ANA-MARIA DIACONU

Constantin Brancusi University of Târgu-Jiu, Faculty of Juridical Sciences, Romania

Abstract in original language:

Reversul alienabilității și al caracterului transmisibil al dreptului de proprietate, respectiv inalienabilitatea, poate rezulta nu numai din lege, ci și din voința părților. Problema admisibilității clauzelor de inalienabilitate este controversată. Astfel, principiul apărării dreptului de proprietate și principiul liberei circulații a bunurilor se opun admiterii unor asemenea clauze, însă, totodată principiul libertății de voință ce guvernează materia actelor juridice civile dar și prevederile art.480 Cod civil, conform cărora, în virtutea absolutismului dreptului de proprietate, proprietarul are și puterea de a-si autolimita dreptul, le impun admisibilitatea.

Key words in original language:

Voința părților; limitele dreptului de proprietate; clauze de inalienabilitate.

Abstract:

The reverse of the abalienation and of the transmissible character of the property right, the inalienability, may result not only from the law but even from the will of the parties. The issue of admissibility of clauses inalienability of i is controversial. Thus, the principle of defense of the property right and the principle of free movement of goods are opposed of the admission of such clauses, but the principle of freedom of will which governs the civil legal acts and the dispositions of the art.480, Romanian Civil Code, under which, in virtue of the property right absolutism, the owner has the power to selflimitation the right, require the admissibility.

Key words:

Parties will; the limits of the property right; clauses inalienability.

La définition juridique du droit de propriété est assurée par le Code civil dans l'art. 480, par la révélation de ses attributs, en déclarant que «La propriété est le droit d'une personne de jouir et de disposer d'une chose exclusivement et absolument, mais dans les limites fixées par la loi».¹

La justification de la limitation se trouve dans l'idée d'harmoniser l'intérêt individuel avec l'intérêt général de la société, car, indépendamment de sa forme, la propriété accomplit aussi une fonction sociale.

¹ Dans le Projet du Code civil adopté dans la réunion du Gouvernement roumain du 11 Mars 2009, dans le Livre III, intitulé De biens, le Titre II - La propriété privée, l'art. 572, il est disposé que "La propriété privée est le droit du titulaire de posséder, d'utiliser et de disposer librement et complètement d'un bien, dans les limites fixées par la loi."

Les limites de l'exercice du droit de propriété sont classées dans les limites établies en intérêt privé et les limites établies dans l'intérêt public.² Les limites de l'exercice du droit de propriété établies en intérêt privé se classifient en limites établies par la volonté du titulaire et limites légales. On inclut dans la première catégorie les démembrements de la propriété et la clause d'inaliénabilité.

Les limitations apportées à la transmissibilité des biens peuvent être imposées par la loi ou par la volonté de l'homme. Les atteintes de la libre transmissibilité de la propriété apportées par le législateur sont faites aux fins de l'ordre public; celles-ci, n'étant pas acceptés par le propriétaire, constituent les limitations du droit de propriété. Les autres atteintes ne sont pas requises par la loi, mais par la volonté de l'homme, respectivement le propriétaire précédent, par sa volonté, il comprend que le bien qu'il l'ait aliéné ne soit pas aliéné par celui qui l'a acquis, donc le propriétaire restant seulement lui.

Ainsi, à la différence du droit français, dans le droit civil roumain, l'inaliénabilité peut se produire sous deux formes, à savoir: l'inaliénabilité légale, c'est-à-dire les situations où la loi elle-même prévoit une interdiction d'aliénation et lorsque les bénéficiaires doivent se conformer à ses dispositions impératives sous la sanction de la nullité absolue de l'acte et l'inaliénabilité conventionnelle, c'est-à-dire telle situation où les parties contractantes, par l'intermédiaire de leur expression de volonté, elles comprennent de formuler une interdiction d'aliénation concernant un bien.

En doctrine, il a été jugé comme nécessaire d'exiger des éclaircissements terminologiques, afin de saisir et de clarifier les sens des notions d'inaliénabilité, d'indisponibilité et d'intransmissibilité, afin d'éviter toute confusion³

Ainsi, il a estimé que l'inaliénabilité est „cette qualité-là d'un bien ou d'un droit qui ne peut pas être un objet d'une aliénation, soit par l'effet de l'interdiction légale (les biens du domaine public, le droit d'emploi et d'habitation - ces derniers étant rattachés au possesseur), soit en vertu de la volonté de l'homme (il s'agit des clauses d'inaliénabilité conventionnelle, temporaire et d'un intérêt légitime - art. 900-1 / C. civ. français – ou les substitutions autorisées – l'art. 1048 / C. civ. français), mais dans le même contexte l'inaliénabilité est classée comme une «espèce de notions plus générales d'intransmissibilité et indisponibilité”, mais avec laquelle la première ne doit pas être confondue.⁴

En ce qui concerne l'indisponibilité, elle représente «une qualité d'un bien ou d'un droit qui ne peut faire l'objet d'aucun acte de disposition (aliénation ou constitution d'hypothèque)», tandis

² Après avoir disposer, dans l'art. 573 du Projet du Code civil, que par la loi, on puisse limiter l'exercice des attributs du droit de propriété, l'art.620, paragraphe 1 : La loi peut limiter l'exercice du droit de propriété soit dans l'intérêt public, soit dans l'intérêt privé.

³ G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, 6eme édition, PUF, Paris, 2004, p. 464 -502, cité par L. M. Crăciunean , *Considérations concernant la clause conventionnelle d'inaliénabilité*, les Pandectes Roumaines, no. 2/2007, p. 233.

⁴ G. Cornu, op. cit. p. 464.

que l'intransmissibilité, c'est „ cette qualité-là d'un droit ou d'une obligation qui ne peut faire l'objet d'aucune transmission ou dont transmission est limité”⁵

En conclusion, il a considéré que le rapport entre la notion d'inaliénabilité et celles d'indisponibilité respectivement d'intransmissibilité c'est l'un du privé au général, les deux derniers ayant une portée plus large⁶, et la première se limitant aux situations où la loi interdit l'aliénation et, respectivement la situation où les parties stipulent, dans les conditions prévues par la loi, une clause qui interdit l'aliénation d'un bien ou d'un droit.⁶

D'un point de vue technique, la limitation du droit de propriété ayant comme source formelle le contrat vise ses attributs et elle se manifeste dans un sens négatif, le titulaire ne pouvant pas se jouir ou disposer de son droit que respectant certaines conditions, formalités, celles-ci étant imposées à titre de restrictions dans l'exercice de son droit. Il existe deux modes de fonctionnement de ces limitations, selon la limitation de la propriété constitue l'objet principal du contrat ou on réalise des suites d'assumer, par le propriétaire, des obligations secondaires.

Ainsi, la convention peut avoir comme objet la clôture même de la propriété, comme l'état de voisinage, des obligations assumées par les propriétaires voisins, par exemple, de planter des arbres, réciproquement ou unilatéralement, à une distance moindre que celle légale.⁷ La convention peut avoir comme objet la transmission à titre onéreux ou gratuit du droit de propriété concernant un bien, en établissant l'obligation de l'acheteur ou de donateur de ne pas l'aliéner, ou par exemple, de ne pas construire que dans certaines conditions de distance ou d'hauteur. Par rapport à l'objet principal de la convention (la transmission d'un droit réel) la limitation du droit de propriété transmis a un caractère secondaire dans ces hypothèses.⁸

Selon certains auteurs⁹, la clause d'inaliénabilité, appelée pactum de non alienando, est une disposition conventionnelle ou volontaire par laquelle les parties concernées se mettent d'accord sur le retrait d'un certain bien du circuit civil général, sous certaines conditions et pour une certaine période de temps, et selon d'autres auteurs¹⁰, cela représente une disposition comprise dans un acte translatif de propriété ou un testament, qui interdit au nouveau propriétaire du bien qui a fait l'objet de l'acte juridique, de signer des actes de disposition concernant ce bien. Concrètement, le nouveau propriétaire ne peut pas vendre, donner, échanger ou même hypothéquer le bien en question.

⁵ G. Cornu, op. cit. p.502.

⁶ L. M., Crăciunean, op .cit. p. 233.

⁷ C. Bîrsan, *Droit civil. Droits réels principaux*, III^{ème} édition revue et augmentée, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2008, p. 52- 54; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Traité de droit civil. Les biens. Les droits réels principaux*, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2008, p. 199.

⁸ Zamșa, C., *La clauza d'inaliénabilité. La nature juridique. L'opposabilité*, in honorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, l'Édition Rosetti, Bucarest, 2006, p.219.

⁹ L. M. Crăciunean , op.cit. p. 234; V. Stoica, *Droit civil. Droits réels principaux*, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2004 p. 239.

¹⁰ Gh. Comăniță, *De la clause d'inaliénabilité et ses effets*, dans la Revue de Droit commercial, no. 5/2007, l'Édition Lumina Lex, Bucarest, 2007.

Aussi, les clauses d'inaliénabilité sont des stipulations prévues dans un acte de disposition et qui ont pour objet d'empêcher un acquéreur d'un bon de l'aliéner; par conséquent, elles interdisent l'aliénation de biens¹¹.

En ce qui concerne le champ d'application, la clause d'aliénabilité a une plus large application pratique dans les cas des actes juridiques à titre gratuit (des donations, des testaments), que dans les cas des actes à titre onéreux. Cela s'explique, parce que la présence d'une telle clause dans un contrat de vente achat diminuerait à l'évidence la valeur de la chose vendue, vu que l'éventuel acheteur ne serait pas disposé à offrir plus d'un prix inférieur au marché pour un produit dont il ne pourrait disposer légalement.

En conséquence, le champ d'application des clauses d'inaliénabilité le représentent les actes à titre gratuit, puisque, d'une part, la personne qui dispose, se privant de son droit de propriété sans avantage (d'argent), se trouve en position dominante face à l'acquéreur et il peut lui imposer une telle clause, et, d'autre part, la clause d'inaliénabilité peut être justifiée par un intérêt légitime soit dans l'intérêt la personne qui dispose soit dans l'intérêt d'un membre de la famille de la personne qui dispose ou d'un tiers (par exemple, pour que les revenus réalisés du bien transmis soient utilisés pour le paiement de la rente viagère), soit même dans l'intérêt de l'acquéreur (par exemple, s'il souhaite vendre à un bon prix la bien transmis).¹²

En doctrine, il est noté que, en dehors de certains avantages, telles clauses peuvent donner lieu à des inconvénients, parce que, économiquement, elles peuvent être néfastes et peuvent donner lieu à la méfiance, parce qu'elles constituent un grave préjudice à la libre transmissibilité des droits patrimoniaux et en même temps elles paralysent un droit dans le patrimoine de son titulaire. En outre, dans certains cas, ces clauses peuvent être contraires non seulement dans l'intérêt de l'acquéreur qui devra conserver dans son patrimoine un bien improductif et il peut être difficile de le conserver, mais aussi dans l'intérêt général qui réclame que les biens soient aliénés pour qu'ils soient utiles pour la communauté.¹³

Également il a apprécié que la simple stipulation dans un acte d'une interdiction d'aliénation ne suppose pas toujours une inaliénabilité proprement dite, mais elle peut être seulement une obligation de ne pas aliéner à caractère personnel et, par conséquent, une telle condition ne signifie pas nécessairement une indisponibilité propter rem.¹⁴

En ce qui concerne la question de la nature juridique de la clause d'inaliénabilité, la doctrine n'est pas unitaire, cela en proposant plusieurs systèmes, mais il commence de l'observation

¹¹ O. Ungureanu, C. Munteanu, op. cit. p. 171.

¹² C. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Traité de droit civil roumain Restitutio*, II^{ème} vol., l'Editure All Beck, Bucarest, 1996, p. 56.

¹³ Ch. Larroumet, *Droit civil. Les Biens. Droit réels principaux*, Tome II, 5^e édition, Economica, Paris, 2006, p. 202

¹⁴ I. F. Popa, *L'inaliénabilité volontaire*, in honorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, Editure Rosetti, Bucarest, 2006, p. 103-104.

suiuante : la clause est insérée dans un acte juridique soit considérer le bien (indisponibilité réelle) soit considérer la personne (le propriétaire du bien).¹⁵

Selon un premier système, il a été considéré que la nature juridique de la clause d'inaliénabilité est celle d'une obligation de ne pas faire, régie par l'art. 1076 du C. civ. qui, si elle n'est pas respectée, elle confère au créancier la possibilité de demander au tribunal de condamner le débiteur à détruire ce qu'il a fait en violant cette obligation ou d'autoriser de détruire lui-même au ses frais de débiteur ou, en d'autres termes, selon ceux qui accèdent ce système, la dissolution (constater la nullité relative) de l'acte juridique que le débiteur de la clause d'inaliénabilité l'aurait conclu avec un tiers. Le système est critiquable par cela que les dispositions de l'article. 1075-1075 / C. civ. ne concerne que la situation de l'exécution forcée des obligations de faire, respectivement de ne pas faire, obligations découlant d'un acte juridique valable conclu, tandis que dans le cas du sous-acquéreur d'un bien affecté par une clause d'inaliénabilité il s'agit d'un acte juridique qui est frappé par nullité.¹⁶

Un deuxième système s'est proposé l'explication de la clause d'inaliénabilité, par la mise en place une correspondance entre elle et une incapacité prévue en considération de la personne (*in personam*).¹⁷ Ce système, bien qu'il essaie de trouver le régime juridique de la clause d'inaliénabilité à partir de l'objectif poursuivi par l'intermédiaire de celle-ci omet un élément essentiel et devient contestable à bien des égards.¹⁸

Selon certains auteurs la stipulation d'une clause d'inaliénabilité se traduirait par une indisponibilité dans la considération du bien (*in rem*). Comme il a été apprécié, dans cette situation nous ne serions pas dans la présence d'une clause d'inaliénabilité, mais dans la présence d'une indisponibilité totale et absolue ou, le cas échéant, relative et temporaire, du bien en considérer sa nature, c'est-à-dire d'une inaliénabilité légale.¹⁹

Il est mentionné que, selon d'autres points de vue, dans la situation de la stipulation d'une clause d'inaliénabilité nous nous trouvons en présence de la modalité du droit de propriété, respectivement la propriété inaliénable, qui se réduit au droit de posséder et d'utiliser en lui manquant temporairement le droit de disposition et ainsi se rapprochant d'usufruit.²⁰

Un dernier système est celui qui a tenté à accréder la théorie selon laquelle la clause d'inaliénabilité est une condition résolutoire qui, conformément à l'art. 1019 C. civ. "suppose

¹⁵ C. Zamşa, op. cit. p. 220.

¹⁶ L. M. Crăciunean, op. cit. p. 234

¹⁷ En général, les incapacités *in personam* ont comme finalité la protection ou la défense d'une certaine personne ou de certaines catégories de personnes, étant donnée la situation spéciale et/ou temporaire où elle se situe. Ainsi, les dispositions de l'art. 950 le paragraphe 4, en parlant des incapacités de contracter, les déclare incapables de contracter „en général tous ceux auxquels la loi les a interdit certaines contrats”

¹⁸ Pour plus de détails, voir L. M. Crăciunean, op. cit. p. 234-235.

¹⁹ 19. Idem, p. 235

²⁰ O. Ungureanu, C. Munteanu, Ungureanu., *Droit civil. Les droits réels*, édition III –revue et augmentée, Editure Rosetti, 2005, 193-194.

la suppression de l'exigence à un événement prochain et incertain; elle ne suspend pas l'exécution de l'obligation, mais seulement elle oblige le créancier à restituer ce qu'il a reçu, en cas de réalisation de l'événement mentionné de la condition".

L'objet de restrictions prévues par le contrat stipulées par la clause d'inaliénabilité, est constitué par la privation du droit de propriété de son attribut essentiel -abusus -, dans le sens qu'au l'acquéreur lui est interdit de disposer juridiquement de bien, sous la réserve d'observer certaines conditions.

La question de savoir si on peut insérer dans un contrat ou dans un testament des clauses d'inaliénabilité interdisant à l'acquéreur, au donateur ou au légataire, d'aliéner un bien qu'il l'avait reçu il a rencontré, dans la première moitié du XIXe siècle, de graves oppositions. Cela parce que, à ce moment-là, la jurisprudence (française) a déclaré comme nulles ces clauses, la Cour de Cassation considérant la libre circulation des biens "une règle d'ordre et d'intérêt public dont les particuliers ne peuvent pas déroger".²¹ Il a été estimé que ces clauses étaient considérées comme contraires à la définition de la propriété, réalisée par l'art. 480, et par l'art. 1310 du Code civil, seulement la loi pouvant établir une telle restriction.²²

Ultérieurement, dans la deuxième moitié du XIXe siècle (surtout en France), époque à laquelle la propriété n'est plus considérée comme un droit exclusif du titulaire, les clauses d'inaliénabilité ont commencé à être admises, premièrement ayant en vue les intérêts de la personne qui dispose, mais on demandait un intérêt sérieux, apprécié par le juge. En outre, parce que l'inaliénabilité constituait une atteinte à la liberté de la transmissibilité du bien, la loi a entendu la limiter en temps, en interdisant l'inaliénabilité perpétuelle du bien, ainsi que, après une période donnée (variable, selon le cas) et en fonction de l'intérêt, lui-même variable, qui peut justifier la clause, elle cesse ses effets et le bien pourrait être aliéné par son propriétaire.

Sur l'aspect de la consécration législative, il doit être noté que, bien que le Code civil roumain, à la différence de celui français ne prévoit pas une réglementation de la clause d'inaliénabilité, l'opinion presque unanime à la fois de la littérature de spécialité et de la jurisprudence est d'admission d'une telle clause.

Ainsi, même si il a été souligné dans notre doctrine, à compter même avec l'ancienne doctrine, que, en principe, l'inaliénabilité d'un bien ne peut pas être déclaré par la volonté de l'homme, car cela pourrait affecter les principes fondamentaux de droit civil, il a été admis qu'il existe des circonstances où telles clauses devraient être acceptées dans les actes translatifs²³ de propriété, en particulier dans la situation des contrats par lesquels on peut transmettre le droit de propriété respectivement vente achat, donation ou échange, mais aussi dans le cas de

²¹ Bergel, J.L., Bruschi, M., Cimamonti, S., *Traité de droit civil. Les biens*, Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2000, p. 90.

²² Selon cet article „ Toutes les choses qui sont en commerce peuvent être vendues, sauf le loi l'interdit".

²³ L, Pop, *Le droit de propriété et ses démembrements*, Editure Lumina Lex, Bucarest, 2001, p. 48.

certaines contrats synallagmatiques à caractère aléatoire (contrat de rente viagère ou contrat de maintenance)²⁴.

Mais dans toutes les situations l'inaliénabilité apparaît comme une exception du principe de la libre circulation des biens.

En outre, le Projet du Code civil, après que, dans l'art. 573, le paragraphe 3, stipule que la limitation du droit de propriété privée peut être faite aussi par voie de convention, avec les exceptions prévues par la loi, régit dans la Section II, intitulée "Limites conventionnelles", l'art. 644-647 clause de l'inaliénabilité. À cet égard, l'art. 644 prévoit que "Le propriétaire peut convenir de limiter son droit par des actes juridiques s'il n'apporte pas atteinte à l'ordre public et aux bonnes moeurs", et conformément à l'art. 645, par. 1 "Par convention ou par testament on peut interdire l'aliénation d'un bien, mais seulement pour une période ne dépassant pas 75 ans et s'il y a un intérêt sérieux et légitime».

En ce qui concerne les conditions de validité, il a été considéré qu'une telle clause ne sera pas valable que si elle est temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime. Par conséquent, celui qui s'appuiera sur une clause d'inaliénabilité devra justifier un intérêt sérieux, qui peut consister dans l'intérêt du bénéficiaire (par exemple, le désir d'assurer la maintenance du bien en famille), dans l'intérêt du bénéficiaire (par exemple, contre le manque de son expérience) ou même dans l'intérêt d'un tiers (par exemple, pour assurer une rente viagère au créancier), l'intérêt peut être matériel ou moral, l'appréciation appartenant à l'instance, dans tous les cas, le juge ayant un pouvoir de contrôle afin de déterminer qui est l'intérêt qui a prévalu entre l'acquéreur et la personne qui dispose.

En ce qui concerne le caractère temporaire de la clause, il a été admis en jurisprudence que cette condition est accomplie si la limite a été fixée à la vie du bénéficiaire; mais, comme l'a souligné, en réalité, ce terme sera évalué en fonction des circonstances de chaque cas²⁵. Aussi, tant dans notre jurisprudence, que dans la doctrine, il a été admis qu'une clause d'inaliénabilité peut être aussi perpétuelle s'il se pose la question d'un intérêt commun, comme le cas d'une fondation, parce que ainsi les dons effectués ne soient pas détournés de leur objectif initial, mais, bien sûr il y a toujours la possibilité de la révision de cette clause et de l'augmenter lorsque les intérêts visés à son établissement, sont disparus²⁶.

Il a été mis le problème de la nature de la sanction affectant perpétuité clause d'inaliénabilité conclue en violant les conditions mentionnées, chose assez difficile.

Ainsi, selon certains auteurs²⁷, la sanction qui opère est la nullité, qui affecte seulement la clause et non tout le contrat dans lequel elle est stipulée. Toutefois, si on prouve que l'existence de la clause a eu un rôle significatif dans l'expression de l'accord de l'aliénation, la

²⁴ . Pour plus de détails, voir, L. M. Crăciunean op. cit. p. 234-235.

²⁵ O. Ungureanu, C. Munteanu, op. cit. p. 174.

²⁶ Fr. Deak, *Traite de droit civil. Contrats spéciaux*, Editure Universul Juridic, Bucarest, 2001, p. 52; P. Perju, *Problèmes de droit civil et processuel civil de la jurisprudence du Tribunal du Département de Suceava*, dans le Droit no. 4/1993, p. 51; I.F. Popa, op. cit, p. 109;

²⁷ Gh. Comăniță, op. cit. p. 58, Fr. Deak, op. cit. p.52

peine affecte tout l'acte et non seulement la clause respective. La nullité qui affecte la clause est une absolue, car on préjudicie un principe d'intérêt public à savoir celui concernant la libre circulation des biens. Selon l'avis exprimé par d'autres doctrinaires, en cas de non respect de cette clause, la sanction ce n'est pas la nullité, mais sa résolution, respectivement la révocation de l'acte juridique conclu²⁸. Cela parce qu'un bien touché par l'inaliénabilité conventionnelle n'est pas un bien compromis, parce que seulement l'ordre public peut déclarer un bien en dehors du circuit civil, de sorte que le fait qu'un bien ne soit pas touché par l'inaliénabilité conventionnelle n'est pas une condition de validité d'une convention translatrice de propriété, la convention étant valable même si la personne qui aliène n'a pas respecté une telle clause d'inaliénabilité.

Mais si l'acte d'aliénation a été conclu ne respectant pas l'art. 5 C. civ., ce qui est contraire à l'ordre public et à la morale, il sera touché par la nullité absolue. Il convient de noter que si la clause d'inaliénabilité se réfère aux biens mobiles le tiers acquéreur qui est de bonne foi et il n'a pas connu la clause il sera protégé par l'art. 1909 C. Civ., étant le propriétaire du bien. Aussi, on pose la question, qui est la situation du droit du tiers acquéreur, dans le cas de la résolution de l'acte, droit qui, en vertu de la règle *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* disparaît. En doctrine il a apprécié que, toutefois, s'il s'agit d'un bien immobile et la clause n'a pas été soumise aux formalités de publicité, le tiers acquéreur sera protégée s'il ne l'a pas connue, comme dans le cas où il est bon la foi et on transmet un bien mobile (art. 1909 C. civ.), mais, s'il elle est de mauvaise foi et de la clause a été notée dans la carte foncière, il sera applicable le règle *resoluto jure dantis*, et le bien transmis sera renvoyé à la personne qui l'a aliéné premièrement ou à ses héritiers.²⁹

Selon l'art.646, alin.2 du Projet du Code Civil pour opposabilité, la clause d'inaliénabilité doit être soumise aux formalités de publicité mentionnées dans la loi, s'il y a le cas. Pour les personnes intéressées d'acquérir un droit réel sur un objet affecté d'une inaliénabilité conventionnelle, est important de connaître si le bien est aliénable ou non par son propriétaire, parce que sur toute la durée de l'existence de la clause le bien grevé de l'inaliénabilité ne peut être l'objet de l'exécution forcée. Pour cette raison, la sphère de notion de personne en cette matière est large, comprenant les créiteurs du stipulant de la cause, les créiteurs chirographaires du destinataires de la clause (acquéreur du bien) la personne – acquéreur du bien et aussi les créiteurs hypothécaires sur le bien inaliénable. La mention de la clause d'inaliénabilité sera faite en base de la Loi no. 7/1996 et de l'art. 42 alin. (2) lett. h) du Règlement, laquelle fait référence à « l'interdiction d'écarter ou de grever l'immeuble, ainsi que les modalités d'interdiction de déplacer ou de grever ».

Dans la doctrine on a apprécié que, même s'il n'y a pas un texte légal pour réglementer ce fait et même quand l'inaliénabilité semble temporaire et justifiée d'un intérêt sérieux et légitime, l'instance, à la demande du sollicitant intéressé, pourra ordonner la retraite de la clause, si l'intérêt que l'a justifié est disparu ou s'il y a un intérêt supérieur. Comme elle est née de l'accord des parties, l'inaliénabilité peut être annulée en tout moment par leur volonté

²⁸ En même sens, V. Stoica, op. cit., p. 239; E. Chelaru, *Droit civil. Droits réels principaux*, l'Editure C.H. Beck, Bucarest, 2006, p. 37

commune, même si l'effet intentionné au moment de l'insertion de la clause dans le contrat n'est pas totalement réalisé et, en plus, la clause pourra être annulée si le stipulant y renonce.

Literature:

- C. Bîrsan, Droit civil. Droits réels principaux, III eme édition revue et augmentée, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2008 ;
- O. Ungureanu, C. Munteanu, Traité de droit civil. Les biens. Les droits réels principaux, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2008 ;
- Gh. Comăniță, De la clause d'inaliénabilité et ses effets, dans la Revue de Droit commercial, no. 5/2007, l'Édition Lumina Lex, Bucarest, 2007 ;
- L. M. Crăciunean, Considérations concernant la clause conventionnelle d'inaliénabilité, les Pandectes Roumaines, no. 2/2007 ;
- E. Chelaru, Droit civil. Droits réels principaux, l'Édition C.H. Beck, Bucarest, 2006 ;
- Ch. Larroumet, Droit civil. Les Biens. Droit réels principaux, Tome II, 5 e édition, Economica, Paris, 2006;
- F. Popa, L'inaliénabilité volontaire, in honorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, Édition Rosetti, Bucarest, 2006 ;
- C. Zamșa, La clauza d'inaliénabilité. La nature juridique. L'opposabilité, in honorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, l'Édition Rosetti, Bucarest , 2006;
- G. Cornu, Vocabulaire juridique, 6eme édition, PUF, Paris, 2004 ;
- V. Stoica, Droit civil. Droits réels principaux, l'Édition Hamangiu, Bucarest, 2004 ;
- Fr. Deak, Traite de droit civil. Contrats spéciaux, Editure Universul Juridic, Bucarest, 2001;
- L. Pop, Le droit de propriété et ses démembrements, Editure Lumina Lex, Bucarest, 2001 ;
- J.L., Bergel, M.. Bruschi, S.Cimamonti, Traité de droit civil. Les biens, Libraire Generale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2000 ;
- C. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., Traité de droit civil roumain Restitutio, IIeme vol., l'Édition All Beck, Bucarest, 1996 ;
- P. Perju, Problèmes de droit civil et processuel civil de la jurisprudence du Tribunal du Département de Suceava, dans le Droit no. 4/1993.

*Dávid R., Neckář J., Sehnálek D., (Editors). COFOLA 2009: the Conference Proceedings, 1. edition.
Brno : Masaryk University, 2009, ISBN 978-80-210-4821-8*

Reviewer:
Moise Bojincă

Contact – email:
anemaridiaconu@yahoo.com