

LES ASPECTS HISTORIQUES DU DÉVELOPPEMENT DES INSTITUTIONS DU DROIT D'USUFRUIT, USAGE ET D'HABITATION

Violeta CHISILITA, assistent de juge
Cour Suprême de Justice, République de Moldova

The current regulation of the right of usufruct, use and habitation have to be performed taking into account both the historical aspects of our legislation, the steps they went through, but also the economic and social context in which we find ourselves. So, the research upon the development of institution of personal servitudes from historical point of view, the changes that this institution has suffered, but more importantly the issues that have remained unchanged along time, doctrine and jurisprudence at the moment is actual and demonstrable.

La recherche de l'occurrence, de l'évolution et de développement des servitudes personnelles, sur l'aspect historique, nous permet de comprendre l'importance de ces institutions juridiques, l'utilité et la tâche qu'ils accomplissent dans la société, à révéler leurs destinations réglementaires en fonction des besoins économiques et sociaux des temps, de réaliser l'importance de leur présence dans le système réglementaire actuel.

L'effondrement de l'Empire romain, n'a pas généré et la disparition du système normative, qui a été formé et cristallisé pendant si longtemps. Un phénomène unique de la vie juridique en Europe occidentale, été la réception du droit romain, par l'assimilation et l'appropriation de la société médiévale. Une nouvelle étape dans le développement de servitudes personnelles est due à la renaissance du droit romain en Europe.

La récupération et la renaissance du droit romain se produit pendant les XI – XII siècles. „En raison du fait qu'il contient en lui-même des formules déjà bien ciselées, il a trouvé l'utilité et l'applicabilité. La reprise du droit romain, a été dictée non seulement par des circonstances économiques, mais aussi par les besoins spirituels de la société, qui ont besoin d'un ordre juridique et de la stabilité”¹.

Le droit romain, moins adapté aux nouvelles conditions du société médiévale, qui ont persisté pendant une longue période, située entre l'invasion des barbares et la Renaissance, n'a pas été cultivé. Jusqu'à la Renaissance, la science du droit romain, portait un caractère rudimentaire, il existait une déficience des textes juridiques qui pouvaient servir comme support et inspiration pour tout le système de droit. Grâce aux Glossateurs, ont été restaurés les textes de droit romain: les travaux de Justinien, Corpus Juris Civilis, les Digestes et les Pandectes, rassemblés et remis aux établissements d'enseignement comme supporte didactique. Simultanément, l'Europe continentale, dans cette période a atteint une nouvelle étape économique, les gens ont pris conscience de l'utilité du droit romain, qui était à leur disposition pendant cinq siècles. Ceci est principalement dû au fait que le droit romain est un ensemble des principes, des

¹ История государства и права зарубежных стран, под ред. Жидков О.А., Крашинников Н.А., из. Инфра М- Норма, pag. 303.

institutions et des règles juridiques qui ont déjà été codifié et systématisé, étant compatible avec les nouvelles aspirations sociales.

„A la différence des lois barbares, coutumes de peuples pasteurs, le droit romain, droit de citadins, admet la volonté comme principal ressort. Lorsque tout est volonté, les questions sont en définitive tranchées par la force, mais une force ici régulée par le droit pour éviter l'anarchie. Le droit romain, comme légitimation de la force et du pouvoir de l'individu, a une vocation à l'universalité qui ne peut que satisfaire les négociantes, ses solutions claires, partout identique, doivent permettre une circulation aisée des richesses. Ainsi, lui seul garantie une situation de concurrence et le triomphe du plus fort, dans le respect de la règle du jeu, qui commence à devenir synonyme de morale”².

Un rôle particulier dans le développement et la formation du droit contemporain en Europe, l'avait les systématisations locales des règles de droit, tels que „Miroir des Saxons” (Sachsenspiegel) en 1230 et „Le miroir de Souabe” (Schwabenspiegel) 1273-1282 appelé „Kaiserrecht”, par la suite ils ont contribué à l'unification du droit. L'examen des règles régissant les relations économiques entre les membres de la famille dénote facilement la présence d'un droit d'usufruit, plutôt, de ses dérivés. La femme, qui était dans l'inégalité au mari, avait des droits d'usufruits tangentiels. „Sans le mari, la femme n'a pas le droit de disposer des biens en copropriété. Toutefois, de la propriété se détachait certains biens qui ont été inventoriés et sont hérités dans un régime distinct. Parmi ceux-ci, faisaient partie des objets personnels de la femme, des bijoux et divers outils, la dot de l'épouse et le cadeau de mariage donné par le mari, un patrimoine destiné pour entretenir la femme pendant sa vie, en cas de divorce ou de décès du mari. En cas de divorce, la femme pouvait utiliser, pendant la durée de sa vie, la richesse mis à sa disposition par le mari, la dot qu'elle a reçue au moment du mariage et le cadeau de conjoint. Après sa mort, ils sont retourné à la succession de la famille de son mari”³.

La réception des règles de droit romain en Europe a commencé à des moments différents: en France et Italie en XII siècle, Allemagne plus tard.

La France, au Moyen Age, ne pouvait pas éviter l'influence de l'esprit romain qui se manifeste dans la littérature et le droit. Le droit romain existait en Europe, il a été appliqué dans les actions judiciaires, il était étudié, mais la pratique et la théorie n'avait pas ni le pouvoir, ni l'éclat. Dans le XII siècle il s'est réveillé de son hibernation et a versé un rayon de lumière vivante. Ce fut le résultat d'une nécessité des besoins importants et profonds⁴.

La jurisprudence allemande, a obtenu une révolution théorétique en droit privé au moyen de Budei et Tibo, et plus tard avec l'aide de B. Windscheid, G. Puchta, F. Savigny, O. Gierke, et s'écartée de la propriété féodale divisé, au cours des quelques siècles a fait la formation théorétiques des institutions civiles, y compris le droit réel (begrenzte dinlische Rechte), en créant, à la fin de XIX siècle, le système de droits réels parfaitement logique et sans faute, classé par son contenu (Inhalt) comme: le droit d'utiliser la propriété d'autrui (Nutzungsrechte), le droit d'exploiter des actifs étrangers

² Testu François Xavier. Les glossateurs. Regards d'un civiliste. RTD civ. nr. 2/1993, pag. 282.

³ История государства и права зарубежных стран, под ред. Жидков О.А., Крашинников Н.А., из. Инфра М- Норма, pag. 330.

⁴ Е. Бутович-Бутовский. Римское право в средние века. Журнал Министерства Народного Просвещения, Т. XX, 1838, № 10, Октябрь.

(maintenance à droite) (Verwertungsrechte (Sicherungsrechte)), le droit préférentiel d'acheter les actifs étrangers (Erwebsrechte)⁵.

Par la suite, non seulement les états européens ont pris la méthode de codification de règles civiles, en adhérant soit au modèle français ou allemand, qui était basée sur les mêmes règles de droit romain.

Après le contenu des variétés de droits réels, les systèmes existants peuvent être divisés en ceux créés par le modèle de pandectes (allemand), contenant une division bi ou tri dimensionnelle de droits réelles, et le modèle français, qui régit généralement une seule catégorie – les droits réels d'utilisation. Selon le modèle de pandectes, sont systématisés les droits réels dans la législation de l'Autriche, de Suisse, de République Tchèque, de l'Hongrie et d'autres pays. Après le modèle français – le droit civil de l'Italie, de l'Espagne, de la Belgique. La différence fondamentale entre ces deux systèmes est que le modèle de pandectes à être fondée non seulement sur les institutions reçues du droit romain, mais aussi celles nationaux créés sous l'influence des besoins vitaux. Les droits réels français et italiens sont principalement basés sur des dispositions de droit romain⁶.

Sous réserve de changements dictés par les événements et les phénomènes de temps, l'institution de l'usufruit a été prise et reflété dans le Code français de 1804, modèle qui s'est ensuite propagé pratiquement dans toute l'Europe. Le législateur français, suivant le modèle de droit roman, a délimité l'institution de l'usufruit de celle de servitudes prediales, en la plaçant dans un chapitre distinct, soulignant ainsi l'importance des catégories juridiques mentionnées. La recherche sur la législation civile de l'Italie, de la Belgique, de l'Espagne, de la Roumanie et d'autres pays, permette de remarquer facilement que les réglementations dans ce domaine sont pratiquement identiques.

Mais, en droit français, l'institution de l'usufruit a été perçue par la division de la propriété, à la différence du droit romain, où l'usufruit est une institution juridique distincte. Le droit d'usufruit, relancé comme institution au cours du développement de la propriété, à l'étape de la diversification de relations économiques et de l'industrialisation, est reste au service des relations patrimoniales au sein de la famille. Le concept social de l'usufruit suppose d'abord que l'institution visé, est destinée à réglementer les relations économiques entre les personnes très proches, afin d'offrir certains avantages alimentaire et parce qu'il était attrayant en raison de faciliter avec laquelle il pourrait s'établir. Le concept social, cependant, a régressé avec l'augmentation et l'intensification des relations commerciales, devenant l'un dépassées. En droit allemand est allé beaucoup plus loin, le Code civil de 1901, régissant l'institution de l'usufruit dans une manière enrichie, moderne, vu à travers le prisme d'une société industrialisée.

Le destin des normes de droit romain sur le territoire des états roumains est similaire à celui présenté antérieur. La doctrine indique que „Après avoir quitté Dacia, les lois roumaines ont commencé à gâter et changer par les dacs”⁷.

Après la relocalisation de l'administration romaine et de l'armée au sud du Danube, les indigènes sont retournés dans leurs anciennes formes d'organisation – la congrégation

⁵ Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография / М.: Волтерс Клювер, 2011. -368 с pag. 7-8.

⁶ *Idem*, pag. 7-8.

⁷ Cernea E, Molcuț E. Istoria statului și dreptului românesc, ed. řansa SRL, București 1998, pag. 44.

de voisins, territoriale ou de village. Organisé dans les collectivités locales rurales, de voisins ou de village, la population indigène romanisée, qui été dans le processus de formation de peuple roumain et de la langue roumaine, a fondé son existence sociale sur un système normative élémentaire. A sa base, en l'absence d'autorité de l'Etat compétente de créer des règles juridiques et de les respecter, a été la coutume juridique, constituée par les anciennes règles Geto-Daces et les règles de droit romain vulgaires.

Après le fin de la domination romaine, la population daco-romaine a continué ininterrompue sa existence sur le territoire de l'ancienne Dacie, dans des conditions nouvelles de l'unification avec les Daces libres.

Comme indique le chroniqueur Dimitrie Cantemir „Les moldaves ont eu deux types de lois: l'une écrite, sur la base des lois des empereurs romains et tsarigradiens, et sur les décisions des tribunaux ecclésiastiques, et la deuxième, non écrite, que l'on pourrait appeler „la tradition du peuple”⁸. „L'histoire connaît un véritable crise d'information sur le temps de la suite de l'effondrement de l'Empire romain, au cours de migrations des peuples jusque à la formation des états et de la loi féodale”⁹.

Pendant le IX-XIV siècle, la principale source de la loi était „Legea Țării” (la loi du pays), qui représentent un ensemble d'habitudes et coutumes applicables dans tous les États roumain. Les documents de cette période, prouvent l'existence de *jus valahicum*, en vertu de laquelle déroulent les relations sociale et selon laquelle on juge les litiges entre les membres de cette société. „Legea Țării”, même si elle contient de nombreuses règles relatives à la propriété, les relations entre maris et sur la succession, l'institution d'usufruit, d'usage et d'habitation ne sont pas reflétées en cette période, probablement parce que les relations familiales, les conjoints ont une certaine autonomie réciproque, la famille avait un caractère patriarcal, qui est basé sur l'équité des conjoints, l'accès égal aux biens possédés et les deux époux ont vocation d'héritage égale avec leurs descendants¹⁰.

La nécessité d'une codification des règles existantes a été imposée en raison de multiples facteurs: social, politique, religieuse, géographique et culturelle.

„Pravilile” émissent dans les années 1452, 1479, 1581, 1618, inspiré par byzantin, a marqué le début de la réception des idées juridiques romains et ses institutions. En 1646, sous l'égide de Vasile Lupu, a été imprimé à Iasi „Cartea românească de învățătură”(Livre roumain de l'enseignement), considéré comme le premier document écrit contenant des règles formelles dans différentes sphères de la vie sociale, y compris les relations familiales, de propriété et de succession. Le titre complet est „Carte românească de învățătură de la pravilele împărătești și de la alte giudețe”. En représentant l'ambitions impériales du prince moldave, Vasile Lupu (1634-1653), ce document est le premier texte législatif laïque roumaine, tout en conservant un caractère religieux en raison de l'âge (les tribunaux ecclésiastiques sont compétents à juger car en ce qui concerne divers litiges de la famille, d'hérésie et de sorcellerie, etc.). „Cartea românească de învățătură” se compose de deux parties, la première étant divisée en 16 chapitres et 252 „commencements” (paragraphes), totalisant un certain nombre de lois

⁸ Marcu Liviu P. Istoria dreptului românesc, București, ed. Lumina Lex, 1997, pag. 113.

⁹ Cernea E, Molcuț E. op. cit, pag. 33.

¹⁰ Cernea E, Legea Țării, Ed. Universul Juridic, București, 2008, Colecția „Tratate și cursuri universitare”.

sur le terrain juridique et pastoral de la vie (échanges de terres, le partage de récolte, les dommages aux arbres et les cultures, les conditions qui doivent être respectées lors du fraisage d'eaux etc.)”¹¹.

Contemporain et rival de Vasile Lupu, Matei Basarab (1632-1654) – l'une des figures les plus imposantes des dirigeants roumains, imprimé „Îndreptarea legiei cu Dumnezeu care are toată judecata arhierescă și împărătescă de tote vinele preoțești și mirenești” Il se produit comme une réponse à „Cartea românească de învățătură”, notons toutefois bien qu'ils reproduisent le contenu: 1253 sur 1254 articles. Contrairement à la „Cartea românească de învățătură”, „Îndreptarea legii” a un caractère beaucoup plus profondément religieux donné par ses dispositions législatives, et donc est appelé le „Pravila cea Mare” (Grand Code des lois). Ce Code contient des dispositions de droit civil, qui sont dispersés parmi les chapitres qui comprennent des sanctions pénales¹².

Dans le droit coutumier et le droit écrit de la période médiévale, il y avait des règles régissant les relations de propriété entre époux. Mais contrairement à d'autres périodes et d'autres systèmes juridiques, où toute la propriété, y compris la dot de l'épouse, appartenait au mari, dans la loi roumaine, les biens de la dot de l'épouse étaient dans sa propriété. „Elle pourrait même avoir des biens pendant le mariage, le mari ayant seulement leurs revenus, règles similaires au droit romain”¹³.

Cependant, dans le contenu des sources mentionnées, manquent les règles sur servitudes personnelles, la réglementation de leur statut juridique, les droits et obligations de l'usufruitier et le nu-propriétaire.

La formation et le développement des relations sociales modernes ont augmenté lentement, dans la plupart des due à la domination étrangère. Pendant cette période, les principales sources du droit étaient „Pravilniceasca condică” par Alexandru Ispilante – 1780; „Manualul lui Donici” – 1814 appliquée en Moldavie jusqu'en 1833; „Codul Calimah” – 1817 – inspiré non seulement sur les lois romano-byzantin et coutumes fonciers, mais aussi du Code civil de Napoléon – 1804 et du Code civil autrichien; „Legiuirea Caragea” – 1818¹⁴.

„Pravilniceasca condică” de 1780 est l'œuvre du prince, d'origine grecque-phanariote, Alexandre Ypsilanti (années 1774 à 1782, de 1796 à 1797 dans le Pays roumain, les années 1786 à 1788 en Moldavie). Dans cet œuvre sont mélangées les coutumes avec les dispositions byzantines. C'est une loi féodale typique, mais dans son contenu il y a des germes de nouveaux principes de droit et de science politique, véhiculées à travers l'Europe, les idées de Montesquieu et Beccaria. Mais la loi a la principale source d'inspiration la coutume. Elle défend la propriété féodale, réglemente en détail la dîme et le corvée, les monopoles de séniors bénéficient d'une grande protection. En termes d'institution patrimoniale, est consacré le principe de la masculinité. Théoriquement restée en vigueur jusqu'en 1818, quand il a été abrogé par le „Codul Caragea”.

Édité en 1785 par Alexander C. Mavrocordat, „Sobornicescul Hrisov” est le document de droit interne le plus important jusqu'à l'adoption de „Codul Calimach”. Ce

¹¹ Radulescu A, Costin A, Grecu A și alții, Cartea Româneasca de învățătură – Ediție critică, ed. Academiei, 1961.

¹² Îndreptarea legii, ed. Academiei R.P.R., București, 1962.

¹³ Marcu Liviu P. op. cit. pag. 122.

¹⁴ Idem, pag. 167.

document organiser un nouveau régime commercial et de l'hypothèque, avec une mesure très importante: l'interdiction de donation „de pauvres vers les riches et puissants”, sauf que cela prouve un lien familial. Ils ont également porté sur „l'état de mariage des esclaves entre eux et avec les hommes libres.”

„Legiurea Caragea” est appliquée en 1818, est comprises d'éléments du droit byzantin, et des nombreux éléments de coutume roumains. „Renouveler plus en détail le processus de Ipsilanti et mélange les norme juridiques de Byzance et les coutumes. Il est également un code général qui juxtaposer quatre codes spécialisés: civile, pénale, de procédure civile, et de procédure pénale”¹⁵. A été imprimé en grec et roumain. Il est resté en vigueur jusqu'en 1865 quand il a été mis en œuvre le Code civil roumaine.

En Moldavie, le „Manualul juridic a lui Donici” (le manuel juridique par Donici) comporte un chapitre traitant le droit de la propriété, inspiré par le droit roman – byzantine et coutumier, des droits réels et conserve son charme médiéval.

„Codul Calimach” est entré en vigueur en 1817, en Moldavie, sous le règne de Scarlat Calimach. Il était en effet jusqu'en 1865. „Codul Calimach” a été faussement décrit comme un „travail complètement byzantin sans mélange des traditions juridique roumaines”. Cette source importante du droit, contient une réglementation détaillée des droits réels, en particulier la propriété, correspondant aux changements fondamentaux qui se produisent dans la société moldave à travers l'économie d'échange, ce qui explique pourquoi ces règles ont été inspirées par les modèles occidentaux¹⁶.

Étant guidé par les règles du Code civil français, „Codul Calimah” consacre une bonne partie de la réglementation sur la propriété, d'autres droits réels, les qualifiant de servitudes. En ce sens, la doctrine affirme que la division des servitudes est en foncières et personnelles. Servitudes personnelles, à leur tour ont été divisées en trois catégories: le droit d'usufruit, usage et d'habitation. Les réglementations sont très précises et vastes, visant l'utilisation des choses, les biens qui peuvent être soumis à l'usufruit, les droits et obligations d'usufruitière et de nue propriétaire et même les moyens de protéger ces droits¹⁷.

Les réglementations de „Codul Calimah” et „Legiurea Caragea” ont été remplacés par les „Regulamentul Organic” (Règlement organique), conçus par la noblesse locale sous la surveillance stricte de la règle impériale russe, de 1828 à 1834. Introduit à un intervalle d'un an dans les deux principautés roumaines – Țara Românească (1831), la Moldavie (1832) – était jusqu'en 1859 une véritable constitution. Cette loi fondamentale, „a contribué à la modernisation et à l'homogénéisation social, économique, administrative et politique” a commencé dans les décennies précédentes.

L'époque de l'unification des Principats, de la Moldavie et de la Valachie constitue pour l'histoire des roumains, „les transformations les plus représentatives et significatives, qui se sont produites tout au long de la phase renouvellement du XIXe siècle”¹⁸. Au cours de cette période, a été finis le processus de transition longue et complexe des structures et des formes d'organisation socio-économique et politique

¹⁵ Rădulescu A. Legiurea Caragea, ed. Wallachia, Academia Republicii Populare Române.

¹⁶ Marcu Liviu P., op. cit, pag. 171.

¹⁷ Codul Calimah. Ediție critică, Ed. Academiei Republicii Populare Române, București, 1958, pag. 267-289.

¹⁸ Chiriță Grigore, Organizarea instituțiilor moderne ale statului român (1856-1866), Editura Academiei Române, București, 1999, pag. 7.

spécifique à une mentalité féodale, de ces institutions sociales bourgeoises apporté de l'Europe occidentale, fondé sur la propriété privée et la liberté du citoyen.

Le Code civil de Roumanie, promulgué par Al. I. Cuza en Décembre 1864 s'applique en Roumanie jusqu'en 2011, est la première loi moderne qui régit en détail l'institution des servitudes personnelles, leurs variétés et leur régime juridique. Étaient pour la plupart la traduction du Code civil français, au moins après le mode de fractionnement et de la structure de la matière, le Code civil roumain mette fin à une période de stagnation qui a connu l'institution des servitudes personnelles, pas utilisé en raison de l'existence des relations sociales très simplifiée, rudimentaire et même primitive, relatives à la propriété privée, de la famille et pas moins économique.

La recherche historique montre que les institutions de l'usufruit, l'use et l'habitation sont des entités juridique approprié pour une société éminent, développés et avancés, ou les relations de ses membres sont complexes et variées. Enfin, il convient de noter que ces institutions, en raison de son utilité pour servir une personne autre que le propriétaire, peut être trouvée dans le cadre juridique dans lequel les entreprises accordent une importance à la famille et à leur situation financière et tend à une récupération maximale de la propriété.

Le Code civil de Roumanie de 1864 a été en vigueur, étant modifié et abrogé dans une partie de celui-ci, d'une manière adaptée aux nouvelles conditions imposées par le régime socialiste, mis en place après la Seconde Guerre mondiale. Se référant à ces moments, l'auteur Ioan Albu a déclaré que „Les principaux types de droits réels anciennes (usufruit, usage, habitation, servitudes et superficie) sont de faible fréquence à cette étape historique et peut être réglé que sur la propriété personnelle et privée”¹⁹. Toutefois, l'institution des servitudes personnelles n'a pas été exclue du champ d'application des normes juridiques civiles qui se réfèrent à des droits réels, en étant conscient de la nécessité et de l'utilité.

Actuellement, par l'adoption du nouveau Code civil roumain, à l'institution des servitudes personnelles a été donné un nouveau regard, révisés et améliorés, des changements ont été introduits en tenant compte des besoins et des exigences de la vie sociale contemporaine dictées par elle. Des modifications pas essentielles ont été soumis à des règles sur la constitution du droit d'usufruit, l'objet du droit d'usufruit, le terme de l'usufruit, les droits et obligations de l'usufruitier, mais une réglementation détaillée a été consacrée à l'usufruit dans les sociétés commerciale, le transfert du droit d'usufruit, l'usufruit d'une créance et du fonds de commerce²⁰.

En ce qui concerne le territoire situé entre le Prut et le Dniestr, certaines parties du code civil roumain a été étendu ici peu de temps après 1918, mais de 1 juin 1928 ont été appliquées toutes les dispositions du droit civil roumain. Après l'établissement du régime socialiste, ont été substantiellement modifiées et les règles de droit civil, qui ont été adaptés aux nouvelles relations. En raison de l'émergence de ces deux formes de propriété, socialiste et coopérative, l'institution des droits réels a été considérablement changée, et ceux des servitudes personnelles a été totalement exclue.

¹⁹ Albu I. Drepturile reale principale de tip nou în sistemul juridic al R.P.R, ed. Separatum, Cluj 1963, p. 61.

²⁰ Code civil de Roumanie de 17 juillet 2009, republiée dans le Monitorul Oficial, Parte I, nr. 505 de 15 juillet 2011, en vigueur du 1 octobre 2011.

Le destin de l'institution des servitudes prediales et personnels, dans la République de Moldova, était semblable à la législation russe. La doctrine russes précise que: „En Octobre 1917, la doctrine tend à mettre en évidence les caractères de loi de l'URSS, comme la nouvelle loi „socialiste”, en opposition avec le droit bourgeois. Donc, on ignore les bonnes fonctionnalités de droit et au nom des idées politiques, on annonce les slogans temps”²¹. Dans la République de Moldova, à partir de 1944 jusqu'à l'adoption du Code civil de la République socialiste soviétique moldave en 1964, les relations civiles étaient régies par code civil de l'Ukraine.

Grâce au Code civil du RSSM 1964 a été consacré régime de la propriété socialiste. Ainsi, durant cette période la propriété socialiste a été le principal type de propriété et la propriété privée étaient réduise et étant limite aux bons personnels. Le droit d'usufruit, avec d'autres démembrements de propriété restait à exister que dans les livres d'histoire et de droit roman privé. Dans d'autres pays socialiste, ils ont été maintenus en mesure très limités, mais le droit soviétique a exclu totalement ces institutions juridiques. Pratiquement toutes les règlementations de droits réels sont limitées à la propriété, en ignorant l'existence des autres catégories. Par conséquent, le phénomène des servitudes prediales et personnelle avait aucune reconnaissance légale, par ce s'explique l'intérêt bas des savants pour étudier ce problème.

Ignorant l'institution de l'usufruit, le système juridique soviétique a nié et sa capacité de exploiter la propriété. À l'heure actuelle, l'examen de la pratique des pays ayant plus d'expérience dans ce domaine, nous sommes convaincus de l'utilité et l'efficacité des servitudes personnelles: leur utilisation dans les rapports de propriété entre époux, parents et enfants, les relations juridique de successions, et même dans les entreprises avec les immeubles. Cette institution a facilement surpassé les relations familiales, le cas bien connu de la mise en place du droit d'usufruit des sociétés commerciales, sur des actionnaires, en Allemagne est réglementée et le droit d'usufruit imposées sur les softwares (systèmes de programmation informatique et de leurs modalités d'application).

La renaissance de droit des servitudes prediales a eu lieu après l'indépendance de la Moldavie et a été traité par des actes tels que: la Loi N-1308 du 25 Juillet 1997 sur le prix normatif et la vente de terrains²²; la Loi N-1217 du 25 Juin 1997 relatif au programme de privatisation de 1997 à 1998 (art. 55)²³, la Loi N-1525 du 19 Février 1998 relative à l'énergie (article 6)²⁴, la Loi N-1543 du 25 Février 1998 relative à cadastre immobilier (art. 2)²⁵, la Loi N- 136 du 17 Septembre 1998 relative à gaz (art. 19)²⁶, la Loi N-137 du 17 Septembre 1998 relative à l'électricité (art. 19)²⁷, la Loi de la copropriété du logement. N-913 du 30 Mars 2000²⁸. Ensemble, avec les servitudes prediales, été relancé par les dispositions du Code civil de la République de Moldova, le 6 Juillet 2002 et l'institution de servitudes personnelles.

²¹ Учебник по гражданскому праву. Часть 1, под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю. К., из. Проспект, 1998, pag. 409.

²² Publiée au 06.12.2001 dans Monitorul Oficial nr. 147-149, art. nr.1161.

²³ Publiée au 11.09.1997 dans Monitorul Oficial nr. 59-60, art. nr. 518.

²⁴ Publiée au 04.06.1998 dans Monitorul Oficial nr. 50-51, art. nr. 366.

²⁵ Publiée au 21.05.1998 dans Monitorul Oficial nr. 44-46, art. nr. 318.

²⁶ Publiée au 17.12.1998 dans Monitorul Oficial nr. 111-113, art. nr. 679.

²⁷ Publiée au 17.12.1998 dans Monitorul Oficial nr. 111-113, art. nr. 681.

²⁸ Publiée au 19.10.2000 dans Monitorul Oficial nr. 130-132, art. nr. 915.

L'institution de droit de l'usufruit a démontré son utilité en ce qu'elle a été au cours du temps pris presque de tous les systèmes de droit, est venu à être mis en œuvre dans le droit contemporain, depuis 1804, le Code civil français (art. 578), Cod civile de l'Autriche en 1811, le Code civil allemand de 1901, le Code civil du Québec en 1991, le Code civil de la Catalogne en 2006 etc.

Malheureusement, dans la doctrine a été exposée l'opinion que le champ d'application du droit d'usufruit est très limitée, citant R.fon Ierind, SA Gromov a déclaré que „ Ailleurs que les relations familiales, le droit d'usufruit viagère n'est pas rencontré. Il est inutile pour le circuit civil. Sa maison est la famille, entourage de maison, qui ne lui laisse pas. En dehors de cette zone usufruit n'est que dans les manuels scolaires. Il peut annoncer un prix pour celui qui va pointer vers un cas d'usufruit rencontré dans la réalité „²⁹.

Contrairement à ce point de vue, en faveur des servitudes personnelles, plaidé de nombreux autres chercheurs dans le domaine. Ainsi, A.I. Emelichina dit que „c'est très courant et qui ont soutenu l'idée de la mise en œuvre l'institution de l'usufruit dans la législation nationale, dans les conditions libéralisation du marché d'immeubles, l'un des éléments dont chaque participant a le droit d'utiliser les biens proposés. Les relations économiques actuelles, en tenant compte de son type spécifique, dicte la nécessité de la réglementation de droits d'usufruit, les investissements dans les biens immobiliers, appartements, maisons et terres agricoles, sans un mécanisme de récupération, limite les possibilités de ses propriétaires. Les droits réels, par opposition à la obligation ont un mécanisme de protection absolue³⁰.

Un autre auteur, A.G. Sirotchin dit que l'introduction de règles de l'usufruit, dans la législation français, allemands, suisses et de nombreux autres pays, parler de l'utilité de cette institution. Contrairement aux droits d'usage accordés en vertu d'une obligation, le titulaire d'un usufruit a une utilisation garantie et indépendant du propriétaire³¹.

La réglementation actuelle du droit d'usufruit, d'usage et d'habitation doit être effectuer en tenant compte à la fois les aspects historiques de notre législation, les mesures qu'ils ont vécues, mais aussi le contexte économique et social dans lequel nous nous trouvons. Alors le recherche de développement de l'institution des servitudes personnelles, les changements que cette institution a souffert, mais plus important encore, les questions qui sont restées inchangées au cours du temps, de la doctrine et de la jurisprudence, en ce moment est réelle et justifiée.

²⁹ Громов С.А. Узуфрукт: юридическая конструкция и вещное право// Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / Рук. авт. колл. и отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011. pag. 188–231.

³⁰ Емелькина И.А. op.cit pag. 155-156.

³¹ Сироткин А. Г. Узуфрукт (пользовладение) в российском праве XIX – начала XXI вв., Автореферат, Нижний Новгород, 2012, pag 3.