

1 Quels sont les droits réels qui pourraient naître d'une succession en vertu du droit de l'État membre?

Les droits réels transmissibles par voie successorale sont le droit de propriété de biens mobiliers et immobiliers, l'usufruit perpétuel, les droits réels limités, tels que la servitude foncière (y compris le droit de propriété d'un fonds dominant), l'hypothèque et le gage (y compris les créances garanties par ceux-ci), le droit de propriété coopérative sur un local

dans une coopérative de logement, les droits et obligations résultant des relations de voisinage, les actions en revendication et les actions négatoires, la demande de rachat visée à l'article 231 du code civil (c'est-à-dire la demande de rachat de terrain à une personne qui a construit un édifice ou une autre structure sur le terrain d'autrui).

Le droit d'usufruit et la servitude personnelle ne sont pas transmissibles par voie successorale.

2 Ces droits réels sont-ils inscrits dans un registre de droits de propriété immobilière ou mobilière et, dans l'affirmative, cette inscription est-elle obligatoire? Dans quel(s) registre(s) sont-ils inscrits et quelles sont les exigences et la procédure en matière d'inscription?

En principe, les droits réels font l'objet d'une inscription aux registres fonciers tenus par les tribunaux d'arrondissement compétents, à savoir les tribunaux chargés de la tenue des registres fonciers (*sądy wieczystoksięgowe*). Toutefois, l'inscription n'est pas toujours obligatoire et ne revêt pas toujours un caractère constitutif. Par exemple, peut être acquis par voie successorale un droit de propriété coopérative sur un local d'une coopérative de logement pour laquelle aucun registre foncier n'a été créé.

Le droit de propriété d'un bien immobilier acquis par voie successorale pour lequel un registre foncier a été créé fait l'objet d'une inscription au registre foncier sur la base d'un document approprié établissant la succession du propriétaire (testateur) inscrit au registre foncier. L'inscription d'un droit de propriété acquis n'est pas constitutive.

L'inscription au registre foncier est indispensable pour la constitution d'une hypothèque. Il s'agit là d'une «inscription constitutive», ce qui signifie que le droit naît au moment de son inscription au registre foncier.

Une inscription au registre foncier dans lequel un droit réel limité a déjà été indiqué revêt un caractère constitutif et constitue une condition de la validité de transfert du droit.

Les droits mentionnés ci-dessus sont inscrits au registre foncier sur demande du propriétaire du bien immobilier (servitude de passage, prescription acquisitive) ou d'office, par exemple dans le cas d'une décision administrative.

La demande d'inscription doit être présentée au tribunal chargé de la tenue des registres fonciers par écrit, à l'aide du formulaire *KW-WPIS* disponible sur le site web du ministère de la Justice ainsi que dans les services des registres fonciers des tribunaux d'arrondissement (*sądy rejonowe*).

Une déclaration du propriétaire indiquant la création d'un droit réel limité sur un bien immobilier suffit pour l'inscription d'un tel droit.

Sauf disposition contraire, une redevance fixe de 200 zlotys est perçue pour toute demande d'inscription au registre foncier concernant un droit de propriété, un droit d'usufruit perpétuel ou un droit réel limité. Lorsque la demande concerne l'inscription d'une quote-part d'un droit, seule est perçue une partie de la redevance fixe, proportionnelle à la quote-part du droit objet de la demande; le montant ne peut cependant pas être inférieur à 100 zlotys.

Une redevance fixe de 150 zlotys est perçue pour toute demande d'inscription au registre foncier d'un droit de propriété, d'un droit d'usufruit perpétuel ou d'un droit de propriété coopérative sur un local découlant d'une succession, d'un legs ou d'un partage d'héritage, ou encore d'une cessation de propriété indivise, quel que soit le nombre de quotes-parts. La redevance doit être versée lors de la présentation de la demande; à défaut, toute demande assujettie au paiement d'une redevance fixe sera rejetée, sans aucune invitation à s'acquitter de cette redevance.

3 Quels sont les effets liés à l'inscription des droits réels?

Les droits réels limités inscrits au registre foncier sont protégés par la garantie de la foi publique des registres fonciers. Les droits non-inscrits expirent en cas d'acquisition réalisée dans les conditions d'exercice de cette garantie. De plus, un droit réel limité sur un bien immobilier mentionné dans le registre foncier prévaut sur un même droit non mentionné dans le registre.

4 Des règles et des procédures spécifiques ont-elles été mises en place pour l'adaptation d'un droit réel auquel une personne peut prétendre en vertu de la loi applicable aux successions pour le cas où la loi de l'État membre dans lequel ce droit est invoqué ne connaît pas le droit réel en question?

Aucune procédure spécifique n'est appliquée.

Dernière mise à jour: 12/08/2019

Les versions linguistiques de cette page sont gérées par les points de contact du RJE correspondants. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission et le RJE déclinent toute responsabilité à l'égard des informations et des données contenues ou auxquelles il est fait référence dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.