

La version originale de cette page [pt](#) a été modifiée récemment. La version linguistique que vous avez sélectionnée est en cours de traduction par nos traducteurs.

[anglais](#)

Les traductions dans les langues suivantes: [en](#) sont déjà disponibles.

Swipe to change

## Adaptation des droits réels

Portugal

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

#### OBSERVATION LIMINAIRE

À titre liminaire, il convient de signaler que les droits réels peuvent être des droits de jouissance ou de garantie.

Par ailleurs, outre les droits réels sur des objets corporels, une partie de la doctrine défend l'existence de droits réels sur des objets incorporels.

Enfin, la législation portugaise consacre le principe du *numerus clausus* ou de l'exhaustivité des droits réels (article 1306 du code civil).

#### DROITS POUVANT FAIRE L'OBJET DE LA SUCCESSION

Peut faire l'objet de la succession la masse de droits qui n'expirent pas au décès de leur titulaire mais se poursuivent au-delà.

L'article 2025 du code civil portugais précise ce qui suit à propos de l'objet de la succession:

«1 - Les relations juridiques qui doivent s'éteindre au décès de leur titulaire, de par leur nature ou en vertu de la loi, ne constituent pas un objet de succession.

2 - Les droits auxquels il peut être renoncé peuvent également s'éteindre au décès du titulaire, de par sa volonté».

À titre d'exemple, l'usufruit et le droit réel d'usage et d'habitation sont des droits réels qui s'éteignent avec le décès de leur titulaire, en vertu de la loi [article 1476, paragraphe 1, point a), et article 1485, du code civil].

La version mise à jour du code civil peut être consultée en portugais [ici](#).

À l'exception de l'usufruit (article 1443 du code civil), du droit réel d'usage et d'habitation (article 1485 du code civil), des droits réels relevant de l'une des situations prévues à l'article 2025 du code civil, ou d'autres cas expressément prévus par d'autres dispositions légales, les autres droits réels peuvent, en règle générale, faire l'objet d'une succession.

Il existe des limitations concernant certains droits comme, par exemple, les droits réels sur des armes déclarées qui ne peuvent faire l'objet de succession que dans certaines conditions mentionnées à l'article 37 du régime juridique des armes à feu et des munitions, qui dispose ce qui suit:

«1 - L'acquisition par succession mortis causa de toute arme déclarée est permise moyennant l'autorisation du directeur national de la police de sécurité publique (Policia de Segurança Pública, PSP).

2 - Aux fins du paragraphe précédent, l'existence d'armes doit être déclarée à la PSP dans les 90 jours suivant le décès du propriétaire précédent ou la découverte des armes par quiconque en est le détenteur.

3 - Le directeur national de la PSP peut autoriser l'enregistrement de l'arme au nom de l'administrateur successoral jusqu'au partage des biens du testateur, auquel cas il est obligatoire de confier l'arme à la garde de la PSP.

4 - Si l'administrateur successoral ou un autre héritier remplit les conditions légales pour la détention de l'arme, il peut demander un enregistrement à son nom, celle-ci restant en sa possession.

5 - À la demande de l'administrateur successoral, l'arme peut être transmise à la personne qui remplit les conditions requises pour sa détention, l'acquéreur étant choisi par l'intéressé, ou elle peut être mise aux enchères, à la demande de la PSP, la valeur de l'adjudication étant remise à la succession après déduction des charges.

6 - Après le partage, l'arme est remise à l'héritier bénéficiaire, pour autant qu'il remplisse les conditions légalement requises pour la détenir.

7 - Si, après 10 ans, le bien n'est pas réclamé, il est confisqué par l'État.»

Le régime juridique des armes à feu et des munitions, approuvé par la loi n° 5/2006 du 23 février 2006, peut être consulté en portugais [ici](#).

#### DROITS DE JOUISSANCE

La loi prévoit les droits réels de jouissance suivants (articles 1302 à 1575 du code civil et régime juridique de l'habitation périodique mentionnés ci-dessous):

le droit de propriété (article 1302 du code civil)

la copropriété (article 1403 du code civil)

la propriété horizontale (article 1414 du code civil)

l'usufruit (article 1439 du Code civil)

le droit réel d'usage et d'habitation (article 1484 du code civil)

le droit réel d'habitation périodique

le droit de superficie (article 1524 du code civil)

les servitudes foncières (article 1543 du code civil).

Le régime juridique de l'habitation périodique, approuvé par le décret-loi n° 275/93 du 5 août 1993, peut être consulté en portugais [tici](#).

#### DROITS RÉELS DE GARANTIE

Le code civil prévoit les droits réels de garantie suivants:

la cession de revenus (article 656)

la mise en gage (article 666)

l'hypothèque (article 686)

les privilèges immobiliers (articles 743 et 744)

le droit de rétention (articles 754 et 755).

#### DROITS RÉELS SUR DES OBJETS CORPORELS

L'article 1302 du code civil prévoit que seuls les objets corporels mobiliers ou immobiliers (y compris les eaux) peuvent faire l'objet du droit de propriété régi par ce code.

### **DROITS RÉELS SUR DES OBJETS INCORPORELS**

L'article 1303 du code civil concerne la propriété intellectuelle, qui est régie par le code de la propriété industrielle. Selon une partie de la doctrine, la propriété intellectuelle est une notion qui inclut les droits d'auteur et les droits connexes, ainsi que la propriété industrielle. La législation portugaise fait coexister les deux termes: propriété intellectuelle (dans le code civil) et propriété industrielle (dans le code de la propriété industrielle, publié en annexe au décret-loi n° 110/2018, du 10 décembre 2018).

Conformément à l'article 2 du code de la propriété industrielle, relèvent du domaine de la propriété industrielle et commerciale l'industrie et le commerce proprement dits, l'industrie de la pêche, les industries agricole et forestière, l'industrie de l'élevage et l'industrie extractive, ainsi que tous les produits naturels ou manufacturés et les services.

La doctrine n'est pas unanime quant à la question de savoir si le droit national admet le droit de propriété et d'autres droits réels sur des objets incorporels – par exemple, la propriété de l'établissement commercial ou la propriété intellectuelle. Cette divergence est soumise à l'interprétation des tribunaux.

Le code de la propriété industrielle régit les droits des brevets, des modèles d'utilité, des produits semi-conducteurs, des dessins ou modèles, des marques, des récompenses, des logos, des appellations d'origine et indications géographiques, ainsi que leur modification et transmission.

Les droits découlant de brevets et de modèles d'utilité ainsi que d'enregistrements de topographies de produits semi-conducteurs, de dessins ou modèles et de marques et d'autres signes distinctifs du commerce peuvent être donnés en gage – article 6 du code de la propriété industrielle.

La version mise à jour du code de la propriété industrielle peut être consultée en portugais [ici](#).

En ce qui concerne les sociétés commerciales, la succession des droits sur les parts sociales ou apports, du fait du décès de l'un des associés, et les conditions applicables en la matière sont régies par le code des sociétés commerciales, à savoir:

l'article 184 pour ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société en nom collectif;

les articles 198, 225 et 252 pour ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société à responsabilité limitée;

les articles 469 et 475 pour ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société en commandite.

La version mise à jour du code des sociétés commerciales peut être consultée en portugais [ici](#).

### **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?**

Oui, en règle générale, ces droits sont inscrits dans un registre, comme expliqué ci-après.

#### **BUREAUX DU REGISTRE FONCIER**

Les bureaux du registre foncier consignent les faits liés à la situation juridique des biens immeubles, dont les droits réels suivants (articles 1 et 2 du code du registre foncier):

les faits juridiques établissant la constitution, la reconnaissance, l'acquisition ou la modification des droits de propriété, d'usufruit, d'utilisation et d'habitation, de superficie ou de servitude;

les faits juridiques établissant la constitution ou la modification de la propriété horizontale et du droit d'habitation périodique;

les opérations de transformation foncière résultant du lotissement, de la structuration de la copropriété et du remembrement, ainsi que leurs modifications;

la promesse d'aliénation ou de nantissement, les pactes de préférence et la disposition testamentaire de préférence, sous réserve de leur efficacité réelle, ainsi que la cession de la position contractuelle résultant de ces faits;

la cession de biens aux créanciers;

l'hypothèque, sa cession ou modification, la cession du degré de priorité de l'inscription concernée et la cession de revenus;

le transfert de crédits garantis par une hypothèque ou la cession de revenus, lorsqu'il y a lieu d'effectuer un transfert de garantie;

le bail de plus de six ans et ses transferts ou contrats de sous-location, à l'exception du bail à ferme;

le nantissement de créances garanties par une hypothèque ou une cession de revenus et tout autre acte ou toute autre mesure portant sur les mêmes créances;

toute autre restriction au droit de propriété, soumise à enregistrement en vertu de la loi;

les faits juridiques ayant pour effet l'extinction de droits, de charges ou d'un passif ayant fait l'objet d'un enregistrement.

L'enregistrement des faits susmentionnés est obligatoire, à l'exception de ceux énumérés à l'article 8 bis du code du registre foncier.

Conformément à l'article 687 du code civil, l'hypothèque doit être enregistrée sous peine de ne pas produire d'effets, même vis-à-vis des parties.

Les conditions d'inscription au registre foncier sont précisées dans les dispositions légales suivantes du code du registre foncier:

la soumission à l'obligation d'enregistrement, les délais et la légitimation des droits immobiliers figurent aux articles 8 ter, 8 quater, 8 quinquies et 9;

l'inscription préalable, la continuité de l'inscription – notamment le principe du traitement successif et la dispense d'inscription préalable dans le registre des acquisitions sur la base du partage /de la succession – figurent aux articles 34 et 35;

la qualité pour demander l'enregistrement et la possibilité de représentation sont prévues aux articles 36 à 39;

la forme et les moyens de présentation de la demande d'enregistrement – en particulier la possibilité d'effectuer l'enregistrement par voie électronique – sont prévus aux articles 41 à 42 bis;

les documents à soumettre sont ceux prévus aux articles 43 à 46.

Le code du registre foncier peut être consulté en portugais [ici](#).

Des informations plus détaillées sur les demandes concernant le registre foncier, le registre du commerce et l'immatriculation des véhicules automobiles, notamment en ce qui concerne le mode d'envoi de la demande, les conditions requises et les services disponibles [en ligne](#).

#### **BUREAUX DU REGISTRE DU COMMERCE**

Les bureaux du registre du commerce consignent les faits destinés à rendre publique la situation juridique des commerçants individuels, des sociétés commerciales, des sociétés civiles à forme commerciale et des établissements privés à responsabilité limitée. Les bureaux du registre du commerce enregistrent également certains faits concernant la situation juridique des coopératives, des entreprises publiques, des groupements d'intérêt économique et des groupements européens d'intérêt économique (article 1 du code du registre du commerce).

Dans lesdits bureaux sont obligatoirement inscrits au registre les faits mentionnés à l'article 15 du code du registre du commerce, à savoir:

«Article 15 (Faits soumis à l'enregistrement obligatoire)

1 - L'enregistrement des faits visés à l'article 3, paragraphe 1, points a) à c) et e) à z), et paragraphe 2, à l'article 4, à l'article 5, points a), e) et f), aux articles 6, 7 et 8 et à l'article 10, points c) et d), est obligatoire.

2 - Sous réserve des dispositions des paragraphes suivants, l'enregistrement des faits visés au paragraphe précédent doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle ils ont été désignés.

3 - L'enregistrement des faits visés à l'article 5, points a), e) et f), doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du décret qui les a établis.

4 - La demande d'enregistrement de la reddition des comptes de sociétés et d'établissements privés à responsabilité limitée doit être effectuée au plus tard le quinzième jour du septième mois suivant la date de clôture de l'exercice.

5 - Les actions, décisions, procédures et ordonnances conservatoires prévues à l'article 9 sont également soumises à l'enregistrement obligatoire.

6 - L'enregistrement de la procédure conservatoire n'est pas obligatoire si l'enregistrement de l'ordonnance conservatoire requise est déjà demandé, et son enregistrement n'est pas obligatoire si l'enregistrement de l'affaire principale est déjà demandé.

7 - L'enregistrement des actions et des procédures conservatoires de suspension des délibérations sociales doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date de leur introduction.

8 - L'enregistrement des décisions finales rendues dans les actions et procédures visées au paragraphe précédent doit être demandé dans un délai de deux mois à compter du jugement passé en force de chose jugée.»

Les conditions d'inscription au registre du commerce sont précisées aux articles 28 à 53 du code du registre du commerce.

Conformément à l'article 32, paragraphes 1 et 2, du code du registre du commerce:

seuls peuvent être enregistrés les faits énoncés dans des documents qui les valident légalement;

les documents rédigés en langue étrangère ne peuvent être acceptés que s'ils sont traduits, sauf s'ils désignent des faits soumis à enregistrement par transcription, s'ils sont rédigés en anglais, en français ou en espagnol et que le responsable compétent maîtrise cette langue.

En ce qui concerne les obligations fiscales, il ressort de l'article 51, paragraphe 1, du code du registre du commerce qu'aucun acte soumis à des charges à caractère fiscal ne peut être définitivement enregistré si les droits de l'administration fiscale ne sont pas payés ou garantis.

Le code du registre du commerce peut être consulté en portugais [ici](#).

### **REGISTRE DES VALEURS MOBILIÈRES**

Parmi d'autres que la loi qualifie ainsi, sont des valeurs mobilières:

les actions;

les obligations;

les titres de participation;

les parts d'organismes de placement collectif;

les droits détachés des valeurs mobilières visées aux points précédents, dès lors que leur mise en évidence couvre la totalité de l'émission ou de la série ou soit prévue dans l'acte d'émission;

les droits de souscription;

d'autres documents représentatifs de situations juridiques homogènes, pour autant qu'ils soient susceptibles d'être transférés sur le marché.

(Article 1 du code des valeurs mobilières)

Les valeurs mobilières sont nominatives (article 52 du code des valeurs mobilières).

L'acquisition de valeurs mobilières ainsi que la constitution, la modification ou l'extinction de l'usufruit, du nantissement ou d'autres situations juridiques surchargeant les valeurs mobilières sont enregistrées (en règle générale auprès de l'entité émettrice ou d'une entité de gestion) et peuvent faire l'objet d'une succession.

L'enregistrement des valeurs mobilières, les entités qui procèdent à cet enregistrement, les conditions de l'enregistrement, les effets de l'enregistrement sur la constitution, la transmission et l'exercice des droits, ainsi que la succession de ces droits varient en fonction des catégories de valeurs mobilières indiquées ci-dessus.

Cette matière est régie par le code des valeurs mobilières, approuvé par le décret-loi n° 486/99 du 13 novembre 1999, dont la version mise à jour peut être consultée en portugais [ici](#).

### **BUREAUX D'IMMATRICULATION DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

Les faits relatifs à la situation juridique des véhicules à moteur et de leurs remorques sont enregistrés par les bureaux d'immatriculation des véhicules automobiles.

Aux fins de l'immatriculation, sont considérés comme véhicules les véhicules à moteur et leurs remorques qui, en vertu du code de la route, sont soumis à l'immatriculation.

L'article 117 du code de la route cite les véhicules et les remorques soumis à l'obligation d'immatriculation. La version mise à jour du code de la route, approuvé par le décret-loi n° 114/94 du 3 mai 1994, peut être consultée en portugais [ici](#).

L'article 5 du code d'immatriculation des véhicules automobiles prévoit ce qui suit en ce qui concerne l'immatriculation et son caractère obligatoire:

«Article 5

1 - Sont soumis à enregistrement:

a) le droit de propriété et d'usufruit;

b) la réserve de propriété stipulée dans des contrats de cession de véhicules automobiles;

c) l'hypothèque, la modification et la cession de celle-ci, ainsi que la cession du degré de priorité de l'enregistrement respectif;

d) le leasing financier et la cession des droits en résultant;

e) la location pour une durée supérieure à un an, lorsque le contrat correspondant prévoit la probabilité de la transmission de la propriété;

f) l'affectation du véhicule à la procédure de location sans chauffeur;

g) le transfert de droits ou de créances enregistrées et la mise en gage, la saisie conservatoire et la saisie de ces créances;

h) la saisie et toute mesure administrative affectant la libre disposition de véhicules;

i) les charges d'intransmissibilité et d'imposition résiduelle prévues par la législation fiscale;

j) l'utilisateur non propriétaire;

k) la déclaration d'insolvabilité;

l) l'extinction ou la modification de droits ou de charges précédemment enregistrés, la modification de la composition du nom ou de la dénomination et le changement de résidence habituelle ou de siège des propriétaires, usufruitiers et locataires des véhicules;

m) le séquestre du certificat d'immatriculation, dans les cas où il est communiqué par les entités administratives et policières, ainsi que la demande de séquestre et le séquestre du véhicule prévus par la procédure spéciale de régularisation de propriété;

n) le séquestre au pénal;

o) le séquestre du véhicule par décision administrative de condamnation, conformément à l'article 147, paragraphe 3, du code de la route, approuvé par le décret-loi n° 114/94 du 3 mai 1994, dans sa version actuelle;

p) la déclaration de véhicule confisqué par l'État, par décision judiciaire passée en force de chose jugée;

q) tout autre fait juridique soumis par la loi à enregistrement.

2 - L'enregistrement des faits visés aux points a), b), d), e), f) et i) ci-dessus et l'enregistrement du changement de nom ou de dénomination et de la résidence habituelle ou du siège des propriétaires, usufruitiers et locataires des véhicules sont obligatoires.

3 - L'enregistrement immobilier, en cas de succession héréditaire, est levé lorsque le véhicule est destiné à être vendu par l'héritier ou les héritiers.»

Les véhicules automobiles ne peuvent faire l'objet d'un nantissement – article 8 du code d'immatriculation des véhicules.

Les conditions pour procéder à l'immatriculation des véhicules automobiles peuvent être consultées à l'adresse suivante:

<https://justica.gov.pt/Registos/Veiculos/Documentos-do-veiculo>

L'immatriculation des véhicules automobiles est régie par le [décret-loi n° 54/75 du 12 février 1975](#).

Il convient aussi de mentionner le règlement relatif à l'immatriculation des véhicules, régi par le [décret-loi n° 55/75 du 12 février 1975](#).

### **REGISTRE AÉRONAUTIQUE NATIONAL**

L'immatriculation d'un aéronef ou d'un équipement autonome (moteur, rotor, hélice, etc.) se fait au registre aéronautique national.

La demande d'inscription est faite au moyen du formulaire accompagné de la documentation suivante:

contrat d'achat et de vente ou justificatif de la vente («*Bill of Sale*»);

certificat de retrait de l'immatriculation du registre aéronautique du pays de l'immatriculation précédente/ou certificat de non-enregistrement;

certificat de dédouanement dans le cas d'un aéronef importé d'un pays non membre de l'Union européenne;

deux photographies de l'aéronef, dont une de face et une de profil, avec les marques de nationalité et d'immatriculation peintes, au format 9x12, sans bordure et imprimées en couleurs naturelles.

Les documents délivrés dans des pays étrangers doivent comporter la signature des parties prenantes, qui doit faire l'objet d'une reconnaissance notariale et d'une légalisation par apposition de l'apostille, conformément aux dispositions des articles 3 et 4 de la Convention de La Haye du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers ratifiée par le décret-loi n° 48450 du 24 juin 1968, ou d'une reconnaissance notariale et d'une légalisation par un agent diplomatique ou consulaire portugais présent dans ces pays.

Les documents délivrés au Portugal par une personne morale doivent comporter les signatures des représentants légaux reconnues en vertu de la loi et portant la mention «dûment habilités et dans l'exercice de leurs compétences».

Des renseignements complémentaires sont disponibles sur le [site web de l'Autorité nationale de l'aviation civile](#).

### **REGISTRE DES NAVIRES**

Le registre des navires est régi par le [décret-loi n° 265/72 du 31 juillet 1972](#) (règlement général relatif aux capitaineries).

Sont applicables en outre le décret-loi n° 96/89 du 28 mars 1989 portant création du registre maritime international de Madère et l'[ordonnance n° 715/89 du 23 août 1989](#) qui en régit certains aspects.

Remarque: Le [décret-loi n° 96/89 du 28 mars 1989](#) est republié en annexe à la loi n° 56/2020 du 27 août 2020.

Il ressort de ce cadre juridique que:

les navires nationaux, à l'exception de ceux qui appartiennent à la marine, font obligatoirement l'objet d'un enregistrement immobilier afin de pouvoir exercer l'activité qui détermine leur classement (article 72, paragraphe 1, du règlement général relatif aux capitaineries);

les navires marchands doivent également faire l'objet d'un enregistrement au registre du commerce en vertu de la législation ad hoc (article 72, paragraphe 3, du règlement général relatif aux capitaineries);

l'enregistrement des navires nationaux s'effectue dans les bureaux maritimes, à l'exception des bateaux de plaisance dont l'enregistrement s'effectue dans les organismes mentionnés dans la législation en vigueur (article 73, paragraphe 1, du règlement général relatif aux capitaineries);

dans le cas de nouvelles acquisitions ou de nouvelles constructions, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime mentionné dans l'autorisation respective (article 73, paragraphe 2, du règlement général relatif aux capitaineries);

dans le cas d'acquisitions ou de constructions de remplacement, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime où étaient enregistrées les unités remplacées (article 73, paragraphe 3, du règlement général relatif aux capitaineries);

un navire construit ou acheté dans un port d'une partie du territoire national peut être vendu ou immatriculé dans un autre port de la même partie du territoire ou d'une autre partie du territoire, à condition de disposer de l'autorisation correspondante (article 73, paragraphe 4, du règlement général relatif aux capitaineries);

les petites embarcations se trouvant à bord, même s'il s'agit d'embarcations de sauvetage, les petits bateaux de pêche auxiliaires et les petits bateaux de plaisance sans moteur ni voile, tels que les canots, skiffs, bateaux pneumatiques et pédalos, utilisés jusqu'à 300 m de la laisse de basse mer, sont dispensés d'immatriculation mais restent soumis à la juridiction de l'autorité maritime, à laquelle il revient de délivrer des licences pour leur exploitation (article 77 du règlement général relatif aux capitaineries).

Les conditions requises pour procéder à l'immatriculation des navires sont énoncées à l'article 78 du règlement général relatif aux capitaineries.

En particulier, en ce qui concerne l'immatriculation de navires en cas de succession à cause de mort:

en cas de succession, la réforme de l'immatriculation est fondée sur l'attestation de l'acte de succession ou de la carte de répartition et du jugement d'homologation respectif, accompagnée d'un document, passé par le service des contributions compétent, prouvant que la taxe successorale concernée est acquittée, assurée ou qu'elle n'est pas due (article 82, paragraphe 2, du règlement général relatif aux capitaineries);

les navires étrangers acquis par voie de succession ou dans le cadre d'actions intentées devant les tribunaux portugais sont immatriculés au bureau maritime désigné par une autorité supérieure (article 75, paragraphe 3, du règlement général relatif aux capitaineries).

### **REGISTRE DES ARMES**

Le régime juridique des armes à feu et des munitions, approuvé par la [loi n° 5/2006 du 23 février 2006](#), s'applique.

Leur déclaration et leur enregistrement par la PSP (police de sécurité publique) sont obligatoires.

La succession pour cause de mort est soumise aux conditions prévues à l'article 37 du régime juridique des armes à feu et des munitions susmentionné.

### **REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE** auprès de l'Institut national de la propriété industrielle

La délivrance de brevets, de modèles d'utilité, de produits semi-conducteurs et les enregistrements de dessins ou modèles, de marques, de récompenses, de logos, d'appellations d'origine et d'indications géographiques relèvent de l'Institut national de la propriété industrielle, auquel doivent être adressées les demandes respectives.

Les conditions requises et les effets de la demande de concession ou d'enregistrement sont prévus au code de la propriété industrielle pour chacune des catégories susmentionnées, sans préjudice de la législation de l'Union et des conventions internationales applicables.

Pour obtenir des informations pratiques sur la manière de soumettre et d'instruire une demande de concession ou d'enregistrement, vous pouvez consulter le [site web de l'Institut national de la propriété industrielle](#).

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

En règle générale, l'enregistrement des droits réels sur les biens immobiliers n'est pas de nature constitutive. Toutefois, s'agissant d'autres catégories de biens, cette règle peut comporter des exceptions prévues dans des dispositions légales particulières.

### **EFFETS DU REGISTRE FONCIER**

Les effets associés à l'enregistrement des droits réels sur les biens immobiliers sont ceux prévus aux articles 4 à 7 du code du registre foncier, à savoir:

«Article 4 (Efficacité entre les parties)

1 - Les faits soumis à enregistrement, même s'ils ne sont pas enregistrés, peuvent être invoqués entre les parties elles-mêmes ou leurs héritiers.

2 - Font exception les faits constitutifs d'une hypothèque dont l'efficacité, entre les parties elles-mêmes, dépend de la réalisation de l'enregistrement.»

«Article 5 (Opposabilité aux tiers)

1 - Les faits soumis à enregistrement ne produisent des effets à l'égard de tiers qu'après la date de leur enregistrement.

2 - Font exception aux dispositions du paragraphe précédent:

a) l'acquisition, fondée sur la prescription acquisitive, des droits visés à l'article 2, paragraphe 1, point a);

b) les servitudes apparentes;

c) les faits relatifs à des biens indéterminés, pour autant que ceux-ci ne soient pas dûment spécifiés et déterminés.

3 - L'absence d'enregistrement ne peut être opposée aux intéressés par quiconque est obligé de le promouvoir ni par leurs héritiers.

4 - Les tiers, aux fins de l'enregistrement, sont ceux qui ont acquis auprès d'un auteur commun des droits incompatibles entre eux.

5 - La durée supérieure à six ans du bail non enregistré n'est pas opposable aux tiers.»

«Article 6 (Priorité de l'enregistrement)

1 - Pour les mêmes biens, le droit inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui lui font suite, dans l'ordre chronologique des dates d'enregistrement et, à une même date, dans l'ordre chronologique des dépôts correspondants.

2 - [Abrogé].

3 - L'enregistrement converti à titre définitif conserve la priorité qu'il avait à titre provisoire.

4 - En cas de refus, l'enregistrement effectué à la suite d'un recours fondé conserve la priorité correspondant au dépôt de l'acte refusé.»

«Article 7 (Présomptions dérivées de l'enregistrement)

L'enregistrement définitif constitue une présomption d'existence du droit au nom du titulaire inscrit, dans les termes précis définis par le registre.»

### **EFFETS DU REGISTRE DU COMMERCE**

Les effets du registre du commerce résultent essentiellement des dispositions des articles 11 à 14 du code du registre du commerce, à savoir:

«Article 11 (Présomptions dérivées de l'enregistrement)

L'enregistrement définitif par transcription constitue une présomption d'existence de la situation juridique, dans les termes précis dans lesquels elle est définie.»

«Article 12 (Priorité de l'enregistrement)

Pour les mêmes parts sociales ou apports, le fait inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui le suivent, selon l'ordre d'enregistrement de la demande correspondante.

«Article 13 (Efficacité entre les parties)

1 - Les faits soumis à enregistrement, même s'ils ne sont pas enregistrés, peuvent être invoqués entre les parties elles-mêmes ou leurs héritiers.

2 - Font exception aux dispositions du paragraphe précédent les actes constitutifs des sociétés et leurs modifications, auxquels s'appliquent les dispositions du code des sociétés commerciales et de la législation applicable aux sociétés anonymes européennes.»

«Article 14 (Opposabilité aux tiers)

1 - Les faits soumis à enregistrement ne produisent des effets à l'égard de tiers qu'après la date de leur enregistrement.

2 - Conformément à l'article 70, paragraphe 2, les faits soumis à enregistrement et à publication obligatoire ne produisent d'effets à l'égard de tiers qu'à compter de la date de publication.

3 - L'absence d'enregistrement ne peut être opposée aux intéressés par leurs représentants légaux, auxquels il incombe de le promouvoir, ni par leurs héritiers.

4 - Les dispositions du présent article ne font pas obstacle aux dispositions du code des sociétés commerciales et de la législation applicable aux sociétés anonymes européennes.»

### **EFFETS DU REGISTRE DES VALEURS MOBILIÈRES**

Les effets de l'enregistrement des valeurs mobilières peuvent être consultés dans le code des valeurs mobilières susmentionné et varient en fonction de la catégorie des valeurs mobilières en question. L'enregistrement peut avoir un effet constitutif pour certaines catégories de valeurs mobilières (article 73 du code des valeurs mobilières susmentionné).

### **EFFETS DE L'ENREGISTREMENT DES AUTRES CATÉGORIES DE BIENS SUSMENTIONNÉES**

Les effets de l'enregistrement des armes, des aéronefs, des navires, des véhicules automobiles, de la propriété intellectuelle/industrielle peuvent être consultés dans la législation spéciale mentionnée ci-dessus, respectivement, pour chacune de ces catégories de biens.

**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?**

Les dispositions légales applicables à l'adaptation de droits réels dans les cas de succession sont, en principe, l'article 15 du code civil (par exemple, lorsque l'adaptation est effectuée par le tribunal dans le cadre d'une procédure judiciaire) et l'article 43 bis du code du registre foncier (par exemple, lorsque l'adaptation est faite par le conservateur du registre foncier dans l'acte d'enregistrement).

Article 15 du code civil (Qualifications):

«La compétence attribuée à une loi ne couvre que les règles qui, en raison de leur contenu et de la fonction qu'il leur est attribuée dans cette loi, régissent la matière visée par la règle de conflit.»

Article 43 bis du code du registre foncier (Preuve de la loi étrangère)

«Lorsque la viabilité de la demande d'enregistrement doit être appréciée en vertu du droit étranger, l'intéressé doit prouver son contenu à l'aide du document approprié.»

Outre ces dispositions légales, il existe des règles d'interprétation développées par la doctrine. Selon ces règles doctrinales, le concept large d'adaptation comprend au moins deux situations différentes.

L'adaptation au sens strict, qui peut se produire lorsque survient un problème technique résultant de l'application de deux lois différentes à la succession.

Par exemple, dans le cas d'un enfant adopté dont les parents adoptifs et biologiques meurent, si, par le décès des parents adoptifs, la loi du pays X et, par le

décès des parents biologiques, la loi du pays Y s'appliquent respectivement aux successions ouvertes, cela peut aboutir à un résultat qui n'est souhaité par aucun des systèmes juridiques en question (par exemple, l'enfant adopté n'hériterait pas des parents adoptifs ni des parents biologiques). Il est nécessaire que le tribunal règle ce problème par une adaptation.

Une autre situation, qui ne concerne pas l'adaptation au sens strict, mais la substitution/transposition, est celle qui se produit lorsque le concept consacré par une autre loi est remplacé par un concept connu dans l'ordre juridique interne.

Les cas d'adaptation des droits réels visés à l'article 31 du règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen s'inscrivent mieux dans la notion de substitution/transposition. C'est, par exemple, le cas de la substitution du concept de «*leasehold*» (inscrit dans la loi d'un autre État mais inexistant dans le système juridique portugais) par le droit réel de superficie (inscrit dans la législation portugaise).

Tant le tribunal, dans le cadre d'une action en justice, que le conservateur du registre foncier, dans le cas de l'enregistrement, peuvent procéder à cette substitution/transposition. La décision du conservateur du registre foncier peut donner lieu à un recours devant le tribunal (articles 140 à 146 code du registre foncier).

#### **AVERTISSEMENT**

Les informations figurant dans la présente fiche ne sont pas exhaustives et n'engagent ni le point de contact, ni les tribunaux, ni d'autres instances et autorités. Bien qu'elles fassent l'objet d'une mise à jour régulière, elles peuvent ne pas contenir toutes les révisions apportées à la législation et ne dispensent donc pas de consulter à tout moment la législation en vigueur.

Dernière mise à jour: 04/03/2022

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.