

Για ιστορικούς λόγους, η Γαλλία διαθέτει δύο συστήματα δημοσιότητας ως προς τα δικαιώματα επί ακινήτων: το σύστημα του κοινού δικαίου και εκείνο που εφαρμόζεται στους νομούς Bas-Rhin, Haut-Rhin και Moselle.

Στους τρεις αυτούς νομούς, η δημοσιότητα ως προς τα δικαιώματα επί ακινήτων εξασφαλίζεται με καταχώριση στο βιβλίο ακινήτων που τηρείται από τα γραφεία ακινήτων, ενώ στην υπόλοιπη Γαλλία εξασφαλίζεται από τις κτηματολογικές υπηρεσίες (SPF) που τηρούν το κτηματολόγιο.

Ποιες πληροφορίες υπάρχουν στο κτηματολόγιο και στο βιβλίο ακινήτων;

Στο κτηματολόγιο δημοσιεύονται πράξεις.

Έτσι, παραδείγματος χάριν, δημοσιεύεται στο κτηματολόγιο κάθε πράξη μεταβίβασης κυριότητας επί ακινήτου (π.χ. πράξη πώλησης ή πράξη διανομής), ακόμη και αν η πράξη αυτή τελεί υπό αίρεση, κάθε πράξη μεταβίβασης ή συστατική πράξη εμπραγμάτου δικαιώματος (π.χ. δωρεά ή σύσταση επικαρπίας επί ακινήτου), οι δικαστικές αποφάσεις που αφορούν ακίνητα, οι αποφάσεις των διοικητικών αρχών που περιορίζουν το δικαίωμα διαθέσεως, οι μακροχρόνιες μισθώσεις, οι ρήτρες που περιορίζουν το δικαίωμα της κυριότητας (π.χ. οι ρήτρες απαγόρευσης διαθέσεως), οι εμπράγματα ασφάλειες επί ακινήτων (π.χ. οι υποθήκες ή η πλειονότητα των προνομίων).

Στο βιβλίο ακινήτων της περιφέρειας Alsace-Moselle, από την άλλη, δημοσιεύονται δικαιώματα.

Στο βιβλίο ακινήτων καταχωρίζεται το δικαίωμα της κυριότητας επί ακινήτου που απορρέει από δικαιοπραξία, αλλά και από πραγματική κατάσταση (δικαίωμα κυριότητας κτηθέν με χρησικτησία ή προσκύρωση). Καταχωρίζονται επίσης, για παράδειγμα, το δικαίωμα της επιφάνειας ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα παραχωρείται με μίσθωση, η επικαρπία, η χρήση, η οίκηση, οι δουλείες, τα προνόμια, οι υποθήκες, τα δικαιώματα μισθωτών και αγρομισθωτών για 12ετείς μισθώσεις, τα δικαιώματα που απορρέουν από ορισμένες δικαστικές αποφάσεις κ.λπ.

Πώς γίνεται η έρευνα στο κτηματολόγιο και στο βιβλίο ακινήτων;

Εκτός από τους τρεις γαλλικούς νομούς Bas-Rhin, Haut-Rhin και Moselle, το κτηματολόγιο τηρείται στη Γαλλία από τις κτηματολογικές υπηρεσίες (SPF). Οι εν λόγω κτηματολογικές υπηρεσίες είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους. Η Γαλλία μειώνει σταδιακά τον αριθμό των κτηματολογικών υπηρεσιών στην επικράτειά της. Ενώ μέχρι πρόσφατα διέθετε 354 κτηματολογικές υπηρεσίες, σήμερα διαθέτει 120.

Όποιος επιθυμεί να λάβει πληροφορίες σχετικά με τη νομική κατάσταση ακινήτου πρέπει να υποβάλει αίτηση στην κτηματολογική υπηρεσία στην οποία υπάγεται το εν λόγω ακίνητο. Μπορεί, ενδεικτικά, να λάβει γνώση των ονομάτων των διαδοχικών ιδιοκτητών και της τιμής των διαφόρων πωλήσεων. Κάθε υπηρεσία παρέχει σε κάθε αιτούντα πληροφορίες και αντίγραφα των πράξεων που περιέχονται στο κτηματολόγιο και αφορούν ακίνητο ή πρόσωπο που κατέχει ακίνητο εντός της περιφέρειάς της. Οι πληροφορίες αυτές δεν παρέχονται δωρεάν. Το κόστος τους διαφέρει ανάλογα με το είδος και τον αριθμό των αιτήσεων. Οι πληροφορίες αυτές δεν συγκεντρώνονται επί του παρόντος κεντρικά. Κατά συνέπεια, προκειμένου να ληφθούν πληροφορίες σχετικά με ακίνητα που βρίσκονται σε διαφορετικές περιφέρειες, πρέπει να υποβληθούν ισάριθμες αιτήσεις με τις αντίστοιχες κτηματολογικές υπηρεσίες.

Το κτηματολόγιο έχει πλέον πλήρως ψηφιοποιηθεί και μηχανογραφηθεί. Στο πλαίσιο συστήματος πληροφορικής που τελεί υπό διάδοση, μερίδα Γάλλων συμβολαιογράφων έχουν ταυτόχρονα πρόσβαση στα στοιχεία που διαθέτουν όλες οι κτηματολογικές υπηρεσίες στη Γαλλία, μέσω διακομιστή τον οποίο διαχειρίζεται το ανώτατο συμβούλιο συμβολαιογράφων. Αυτή η άμεση πρόσβαση στα στοιχεία του κτηματολογίου δεν παρέχεται σε άλλους επαγγελματίες του νομικού κλάδου ούτε σε ιδιώτες.

Όσον αφορά τους νομούς Bas-Rhin, Haut-Rhin και Moselle, το βιβλίο ακινήτων έχει μηχανογραφηθεί πλήρως από το 2008. Τα στοιχεία του βιβλίου ακινήτων και του μητρώου καταθέσεων μπορούν να αναζητηθούν ελεύθερα, είτε επιτόπου είτε εξ αποστάσεως. Κάθε πρόσωπο που συμβουλευέται τα εν λόγω στοιχεία μπορεί να λάβει αντίγραφο εκδοθέν από τη γραμματεία ή τον δημόσιο φορέα. Το αντίγραφο εκδίδεται από τον δημόσιο φορέα για σκοπούς απλής πληροφόρησης. Οι υπηρεσίες αυτές δεν παρέχονται δωρεάν.

Τα τέλη πρόσβασης διαφέρουν ανάλογα με την ιδιότητα του αιτούντος. Ορισμένοι επαγγελματίες, όπως οι συμβολαιογράφοι, έχουν ευρύτερο δικαίωμα πρόσβασης (δυνατότητα αναζήτησης στο σύνολο των δεδομένων του βιβλίου που αφορούν τόσο πρόσωπα όσο και ακίνητα). Η αναζήτηση με το όνομα του προσώπου είναι δυνατή για άλλους επαγγελματίες, όπως δικηγόρους, ή ιδίως για πρόσωπα που διαθέτουν εκτελεστό τίτλο ή δικαστική άδεια. Η αναζήτηση με βάση το ακίνητο είναι δυνατή για όλους.

Τελευταία επικαιροποίηση: 01/03/2023

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται το εκάστοτε κράτος μέλος. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη όσον αφορά τις πληροφορίες ή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται ή για τα οποία γίνεται λόγος στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα.