

Početna stranica>Registri – poslovni registri, registri nesolventnosti i zemljišne knjige>**Zemljišne knjige u zemljama EU-a**

**Registri tal-artijiet fil-pajjiži tal-UE**

Francuska

Għal raġunijiet storiċi, Franza għandha żewġ sistemi ta' registrazzjoni tal-art (*publicité foncière*): is-sistema tal-liġi ġenerali u dik stabbilita fid-dipartimenti ta' Bas-Rhin, Haut-Rhin u Moselle.

F'dawn it-tliet dipartimenti, l-art hija rreġistrata fir-reġistru tal-artijiet (*livre foncier*) miżmum mill-uffiċċji tar-reġistru tal-artijiet (*bureaux fonciers*) filwaqt li, fil-bqija ta' Franza, l-awtoritajiet tar-registrazzjoni tal-artijiet (*services de publicité foncière (SPF)*) huma responsabbli għar-registrazzjoni tal-artijiet fl-indiċi tar-reġistru tal-artijiet (*fichier immobilier*).

#### **X'joffri r-reġistru tal-artijiet Franciż?**

L-indiċi tar-reġistru tal-artijiet jippubblika strumenti legali u deċiżjonijiet.

Dawn jinkludu, bħala eżempju, strumenti li jittrasferixxu s-sjeda ta' proprjetà immobbli (*immeuble*) bħal atti ta' bejgħ (*acte de vente*) jew diviżjoni (*acte de partage*), anke jekk huma kundizzjonali, strumenti li jittrasferixxu jew joħolqu dritt *in rem* (*droit réel*) bħal donazzjonijiet jew trasferimenti ta' użufrott (*donation ou cession d'usufruit*) fuq proprjetà immobbli, deċiżjonijiet tal-qorti li jaffettwaw proprjetà immobbli, deċiżjonijiet mill-awtoritajiet amministrattivi li jillimitaw id-dritt li tiddisponi minn proprjetà immobbli (*droit de disposer*), kiri fit-tul (*baux de longue durée*), klawżoli li jillimitaw id-drittijiet ta' sjeda bħal klawżoli ta' inaljenabbiltà (*clause d'inaliénabilité*) jew garanzija meħuda fuq proprjetà immobbli (*suretés*) bħal ipoteki (*hypothèques*) u privileġġi (*privilèges*).

Ir-reġistru tal-artijiet ta' Alsace-Moselle jippubblika dokumenti li jagħti prova tad-drittijiet.

Id-drittijiet ta' sjeda fuq proprjetà immobbli li jirriżultaw minn strument legali jew sitwazzjoni fattwali (akkwist ta' drittijiet ta' sjeda bi tgawdija (*usucapion*) jew adeżjoni (*accession*)) huma rreġistrati fir-reġistru tal-artijiet. Id-drittijiet tas-sid tal-bini (*droit de superficie*) u d-drittijiet l-oħra kollha *in rem* li jirriżultaw minn kiri (*bail*), l-użufrott (*usufruit*), id-dritt ta' użu (*droit d'usage*), id-dritt ta' abitazzjoni (*droit d'habitation*), is-servitujiet (*servitudes*), il-privileġġ (*privilège*), l-ipoteka (*hypothèque*), id-drittijiet tal-kerreġja u tal-bdiewa (*droits des locataires et du fermier*) fir-rigward ta' kera ta' 12-il sena u d-drittijiet li jirriżultaw minn ċerti deċiżjonijiet tal-qorti, eċċ. huma rreġistrati wkoll.

#### **Kif tagħmel tiftix fir-reġistru tal-artijiet Franciż**

Fi Franza, bl-eċċezzjoni tad-départements ta' Bas-Rhin, Haut-Rhin u Moselle, l-indiċi tar-reġistru tal-artijiet huwa ġestit mill-awtoritajiet tar-registrazzjoni tal-artijiet. Dawn l-awtoritajiet huma indipendenti minn xulxin. Franza qed tnaqqas gradwalment l-għadd ta' awtoritajiet tar-registrazzjoni tal-artijiet. Filwaqt li sa ftit ilu kien hemm 354, bħalissa hemm biss 120.

Kull min jixtieq jikseb informazzjoni dwar is-sitwazzjoni legali ta' proprjetà għandu jagħmel talba lill-awtorità tar-registrazzjoni tal-artijiet tal-post fejn tinsab il-proprjetà. Tista' tikseb l-ismijiet ta' sidien suċċessivi u l-prezzijiet miksuba mal-bejgħ tal-proprjetà għall-finijiet ta' informazzjoni. B'talba, kull awtorità tipprovdi informazzjoni u kopji tal-atti (*copies des actes*) mill-indiċi tar-reġistru tal-artijiet relatat ma' proprjetà jew ma' persuna fil-pussess ta' proprjetà fil-ġurisdizzjoni tagħha. Din l-informazzjoni tingħata bi ħlas. L-ispiża tvarja skont it-tip u l-għadd ta' talbiet. L-informazzjoni bħalissa mhix centralizzata. Konsegwentement, sabiex tikseb informazzjoni dwar proprjetajiet li jinsabu f'ġurisdizzjonijiet differenti, trid tagħmel talba separata lil kull awtorità tar-registrazzjoni tal-artijiet rilevanti.

Din l-informazzjoni issa hija kompletament diġitalizzata u kompjuterizzata. Xi nutara (*notaires*) Franciżi għandhom aċċess simultanju għad-data miżmuma mill-awtoritajiet tar-reġistru tal-artijiet kollha fi Franza permezz ta' server ġestit mill-Kunsill Għoli tan-Nutara (*Conseil supérieur du notariat*), minħabba li bħalissa qed tiġi implimentata għodda tal-IT ġdida. Dan l-aċċess dirett għall-indiċi tar-reġistru tal-artijiet mhuwiex disponibbli għal professjonisti legali oħra jew individwi.

Fid-dipartimenti ta' Bas-Rhin, Haut-Rhin u Moselle, ir-reġistru tal-artijiet ilu kompletament kompjuterizzat mill-2008. Ir-reġistru tal-artijiet u r-reġistru tal-ipoteki (*registre des dépôts*) jistgħu jiġu kkonsultati liberament personalment jew b'mod remot. Kull min jikkonsulta din id-data jista' jikseb kopja maħruġa mir-reġistru (*greffe*) jew mill-istituzzjoni pubblika (*établissement public*) rilevanti. Il-kopji jinħarġu minn istituzzjonijiet pubbliċi għall-finijiet ta' informazzjoni biss. Dawn is-servizzi huma bi ħlas.

Id-drittijiet ta' konsultazzjoni jvarjaw skont l-istatus tar-rikjedent. Ċerti professjonisti, bħan-nutara, għandhom drittijiet usa' ta' konsultazzjoni (jistgħu jagħmlu tiftix fid-data kollha tar-reġistru tal-artijiet dwar persuni kif ukoll proprjetajiet). Konsultazzjoni abbażi ta' isem ta' persuna hija miftuħa għal professjonisti oħra, bħal avukati, jew għal kwalunkwe persuna b'titolu eżekuttiv (*titre exécutoire*) jew awtorizzazzjoni minn imħallef. Konsultazzjoni abbażi ta' proprjetà hija miftuħa għal kulhadd.

L-aħħar aġġornament: 01/03/2023

Il-verżjoni bil-lingwa nazzjonali hija ġestita mill-Istat Membru rispettiv. It-traduzzjonijiet saru mis-servizz tal-Kummissjoni Ewropea. Jista' jkun hemm xi tibdil imdaħħal fl-original mill-awtorità nazzjonali kompetenti li jkun għadu ma jidherx fit-traduzzjonijiet. Il-Kummissjoni Ewropea ma taċċettax responsabbiltà jew kwalunkwe tip ta' tort fir-rigward ta' kull informazzjoni jew dejta li tinsab jew li hemm referenza għaliha f'dan id-dokument. Jekk jogħġbok irreferi għall-avviż legali sabiex tiċċekkja r-regoli dwar id-drittijiet tal-awtur għall-Istati Membri responsabbli minn din il-paġna.