

Accueil>Droit de la famille et droits de succession>Successions>Adaptation des droits réels

Adaptation des droits réels

Des héritiers d'un pays de l'UE peuvent bénéficier de droits de succession d'un autre pays de l'UE lorsque les droits sont adaptés pour correspondre étroitement aux droits applicables dans leur pays de résidence.

Pour permettre à des héritiers ou légataires de jouir, dans un autre État membre de l'UE, des droits qui ont été créés ou leur ont été transférés par succession, le **règlement relatif aux successions** prévoit l'adaptation d'un droit réel inconnu (droit mobilier ou immobilier) au droit réel équivalent le plus proche en vertu du droit de cet autre État membre en tenant compte des objectifs et des intérêts visés par le droit réel en question et des effets qui y sont liés.

Dans ce contexte, le **réseau judiciaire européen en matière civile et commerciale** a publié des fiches d'information sur la législation nationale qui fournissent des explications sur les points suivants:

- les droits réels susceptibles de découler d'une succession;
- l'inscription éventuelle de ces droits dans un registre de droits de propriété immobilière ou mobilière;
- les effets liés à cette inscription;
- les règles et procédures spécifiques pour l'adaptation d'un droit réel.

Pour consulter une fiche d'information sur la législation nationale et les procédures d'adaptation des droits réels dans un pays de l'UE, cliquer sur le drapeau national correspondant figurant sur cette page.

Dernière mise à jour: 18/01/2019

Cette page est gérée par la Commission européenne. Les informations qui y figurent ne reflètent pas nécessairement la position officielle de la Commission européenne. Celle-ci décline toute responsabilité vis-à-vis des informations ou des données contenues ou auxquelles il est fait référence dans le présent document. Veuillez consulter l'avis juridique pour connaître les règles de droits d'auteur applicables aux pages européennes.

Adaptation des droits réels - Belgique

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

Les droits réels qui peuvent naître d'une succession soumise au droit belge sont le droit de propriété et ses démembrements, à savoir :

- l'usufruit (article 745bis du Code civil);
- l'usage et l'habitation (article 625 du Code civil);
- la servitude (article 637 du Code civil);
- la superficie et l'emphytéose.

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?

Lorsqu'une personne devient titulaire d'un droit de propriété ou d'un droit de propriété démembré en raison d'une transmission du droit à cause de mort, elle le devient *erga omnes*. Autrement dit, lorsqu'un tel droit est transmis à cause de mort (succession ou testament), il n'est pas nécessaire d'opérer une transcription dans un registre foncier. En effet, l'article 1er de la loi hypothécaire qui établit les cas dans lesquels la transmission d'un droit réel doit faire l'objet d'une publicité foncière pour être opposable aux tiers, ne vise pas cette hypothèse.

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

N/A

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?

A ce stade, des règles ou procédures spécifiques n'ont pas été mises en place pour l'adaptation d'un droit réel.

Dernière mise à jour: 28/11/2017

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.

Adaptation des droits réels - République tchèque

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

Les droits réels qui pourraient naître d'une succession sont:

- le droit de propriété (son enregistrement ne limite pas la naissance d'autres droits réels);
- le droit de superficie (son enregistrement – pour les biens immobiliers – ne limite pas la naissance d'autres droits réels);
- la servitude réelle (son enregistrement – pour les biens immobiliers – ne limite pas la naissance d'autres droits réels);
- la sûreté réelle (1) si un terrain est hypothéqué, il ne peut être frappé d'un droit de superficie qu'avec l'accord du créancier, (2) le transfert de la propriété d'un aéronef gagé requiert l'accord du créancier;
- le droit de rétention;
- la fiducie-sûreté [son enregistrement – pour les biens inscrits dans un registre public (par exemple pour les biens immobiliers, les participations dans une société à responsabilité limitée, les marques) – ne limite pas la naissance d'autres droits réels];
- le droit de préemption (l'enregistrement d'un droit de préemption contractuel – pour les biens immobiliers – ne limite pas la naissance d'autres droits réels).

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?

Droit de propriété:

pour les biens immobiliers, il est inscrit au cadastre; l'inscription est obligatoire. Les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.cuzk.cz/English/Cadastre-of-Real-Estate/Registration-into-the-Cadastre-of-Real-Estate/Registration-into-the-Cadastre-of-Real-Estate.aspx>;
il est inscrit pour certains biens mobiliers, par exemple

pour les participations dans une société à responsabilité limitée (enregistré au registre du commerce): l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://or.justice.cz/ias/ui/podani>;

pour les titres dématérialisés (enregistré par le Dépositaire central de titres): l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.cdcp.cz/index.php/en/general-public/how-to-arrange/legacy>;

pour les modèles d'utilité, les dessins, les marques, les brevets, les indications géographiques et les appellations d'origine (enregistré par l'Office de la propriété industrielle); l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.upv.cz/cs/sluzby-uradu/formulare/vyplnitelne-pdf.html>;

pour les véhicules (enregistré au registre des véhicules): l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.mdcr.cz/Media/Media-a-tiskove-zpravy/Aktualizovane-otazky-a-odpovedi-k-problematice-zna>;

pour les navires (enregistré au registre des navires): l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.mdcr.cz/Dokumenty/Namorni-urad-CR/Namorni-rejstrik-CR>;

pour les aéronefs (enregistré au registre aéronautique): l'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <http://www.caa.cz/letadla/letecky-rejstrik>.

Droit de superficie: pour les biens immobiliers, il est toujours enregistré au cadastre; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des biens immobiliers.

Servitude réelle: pour les biens immobiliers, elle est toujours enregistrée au cadastre; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des biens immobiliers.

Sûreté réelle:

pour les immeubles, elle est enregistrée au cadastre; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des biens immobiliers;

pour les participations dans une société à responsabilité limitée, elle est enregistrée au registre du commerce; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des participations dans une société à responsabilité limitée;

pour les titres dématérialisés, elle est enregistrée par le Dépositaire central de titres; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des titres dématérialisés;

pour les marques, les dessins et les brevets, elle est enregistrée par l'Office de la propriété industrielle; l'inscription est obligatoire, pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des modèles d'utilité, des dessins (...);

pour les biens immobiliers non inscrits au cadastre, les ensembles de biens, les fonds de commerce et autres biens mobiliers (si le contrat de sûreté est rédigé sous forme d'acte notarié), elle est enregistrée dans le registre des sûretés réelles. L'inscription est obligatoire; les exigences et la procédure en matière d'inscription figurent ici: <https://www.nkcr.cz/sluzby/overovani-a-vypisy-z-rejstrikovyhledavani-v-rejstricich-a-kontakti-misto-czech-point>.

Droit de rétention: il n'est inscrit dans aucun registre.

Fiducie-sûreté:

pour les immeubles, elle est enregistrée au cadastre; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des biens immobiliers;

pour les participations dans une société à responsabilité limitée, elle est enregistrée au registre du commerce; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des participations dans une société à responsabilité limitée;

pour les marques, les dessins et les brevets, elle est enregistrée par l'Office de la propriété industrielle; l'inscription est obligatoire, pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des modèles d'utilité, des dessins (...).

Droit de préemption:

le droit de préemption contractuel sur des immeubles est enregistré au cadastre; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des biens immobiliers;

le droit de préemption contractuel sur des participations dans une société à responsabilité limitée est enregistré au registre du commerce; l'inscription est obligatoire; pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des participations dans une société à responsabilité limitée;

le droit de préemption contractuel sur des marques, des dessins et des brevets est enregistré par l'Office de la propriété industrielle; l'inscription est obligatoire, pour les exigences et la procédure en matière d'inscription, voir droit de propriété des modèles d'utilité, des dessins (...).

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

S'il s'agit d'une inscription de droits réels consécutive au décès du propriétaire initial (à savoir le transfert de droits réels), cette inscription a toujours des effets déclaratoires. La succession est en effet acquise au décès du *de cuius*, mais cette acquisition doit être validée par un tribunal. L'ordonnance de succession permet ensuite de déclarer les rapports juridiques prenant effet au décès du *de cuius*. Cette règle n'est pas expressément inscrite dans la législation à l'égard des différents registres publics.

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?

Il n'existe aucune règle particulière applicable à l'adaptation des droits réels étrangers que l'ordre juridique national ne connaît pas.

Dernière mise à jour: 20/01/2020

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.

Adaptation des droits réels - Allemagne

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

Selon le droit allemand, à la mort du testateur, l'ensemble de son patrimoine, c'est-à-dire tous les droits et obligations, est transféré aux héritiers. Si un testateur a plusieurs héritiers, la succession devient le patrimoine commun des héritiers, conformément à l'article 2032 du code civil allemand (Bürgerliches Gesetzbuch, ci-après le «BGB»). La succession ne crée pas de nouveaux droits réels. En particulier, les ordonnances de partage ou les legs du testateur ne produisent des effets qu'au titre du droit des obligations.

Il ressort cependant de l'expérience pratique depuis que le règlement (UE) n° 650/2012 en matière de successions est applicable, que des problèmes peuvent apparaître du fait des restrictions à la liberté de disposition découlant de l'ordre des héritiers grevés et héritiers subséquents prévu par le droit allemand (articles 2100 à 2146 du BGB). Selon l'ordre des héritiers grevés et héritiers subséquents, le testateur institue plusieurs héritiers de manière telle qu'une personne (héritier subséquent) n'hérite, à titre subséquent, qu'après qu'une autre personne (héritier grevé) a hérité. L'héritier subséquent obtient

cependant un droit en cours d'acquisition dès la mort du testateur. Le droit en cours d'acquisition est une position garantie juridiquement qui naît lors des situations d'acquisition reposant sur plusieurs actes, quand le premier acquéreur ne peut plus empêcher unilatéralement l'acquisition de propriété ultérieure de l'autre acquéreur. Le droit en cours d'acquisition n'est pas expressément régi par le BGB. En raison du numerus clausus des droits réels, le droit en cours d'acquisition ne peut donc pas être considéré comme un droit réel. Il constitue cependant un droit subjectif, avec un effet réel.

L'ordre des héritiers grevés et héritiers subséquents entraîne pour l'héritier grevé de nombreuses restrictions et obligations, notamment des restrictions de sa liberté de disposition: les actes de disposition sur les terrains sont sans effet en cas d'héritage subséquent si elles entravent les droits de l'héritier subséquent (article 2113, paragraphe 1, du BGB). Il en est de même pour les libéralités (article 2113, paragraphe 2, du BGB). Le testateur peut toutefois exonérer l'héritier grevé de certaines de ces restrictions par acte de disposition pour cause de mort. Les restrictions à la liberté de disposition en raison de la dévolution à un héritier subséquent doivent être mentionnées dans le registre foncier.

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 vertu du droit allemand, l'ensemble des droits du testateur sont transférés automatiquement, à la mort de celui-ci, à l'héritier ou aux cohéritiers, sans qu'il soit nécessaire pour cela de procéder à un enregistrement – y compris pour les droits soumis à obligation d'enregistrement. Lorsque des droits soumis à obligation d'enregistrement sont concernés, le registre en question (registre foncier, registre commercial) devient inexact à l'ouverture de la succession, et doit être rectifié. L'ouverture de la succession doit être prouvée par un acte public ou un acte authentifié, ou un certificat successoral européen. La rectification par inscription de l'héritier ou des cohéritiers dans le registre foncier est une condition préalable à certaines transactions successives (p. ex. une hypothèque du terrain hérité).

Les restrictions à la liberté de disposition liées à l'ordre des héritiers grevés et héritiers subséquents, ou le droit en cours d'acquisition de l'héritier subséquent naissent immédiatement à la mort du testateur. L'ordre des héritiers grevés et héritiers subséquents est cependant inscrit dans le registre foncier afin d'empêcher une acquisition sans charges de bonne foi par des tiers.

Si des héritiers ou légataires en particulier ont, en vertu de la loi ou d'un acte de disposition pour cause de mort, un droit (au titre du droit des obligations) à obtenir certains biens du patrimoine, la propriété sur ces biens doit leur être transférée par un contrat en ce sens avec les héritiers; pour les éventuels droits réels immobiliers, il faut également une inscription au registre foncier sur la base d'actes publics ou authentifiés.

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

L'inscription de droits réels qui sont transférés en raison de la succession à l'héritier ou aux cohéritiers est purement déclaratoire. Elle constitue cependant la base de la bonne foi des tiers et est nécessaire pour certaines transactions ultérieures.

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 droits réels inconnus du droit allemand sont en principe adaptés par effet de la loi à une institution comparable du droit allemand. Dans la mesure où une éventuelle procédure d'enregistrement doit toujours reposer sur une base certaine, il peut être nécessaire, le cas échéant, de disposer d'un acte de transfert complémentaire, tel qu'il est nécessaire selon le droit allemand pour les présentations relevant du droit des obligations. La procédure d'inscription est exclue du champ du règlement (UE) n° 2012/650, conformément à son article 1er, paragraphe 2, point I).

Dernière mise à jour: 06/09/2019

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.

Adaptation des droits réels - Grèce

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

Selon le droit grec, les droits réels pouvant faire l'objet d'une succession sont la propriété, les servitudes réelles, le nantissement, le nantissement sans dépossession, l'hypothèque et la propriété minière.

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?

Parmi les droits réels susmentionnés, doivent obligatoirement faire l'objet d'une inscription la propriété d'un bien immobilier, l'hypothèque, la propriété minière et le nantissement sans dépossession. En particulier, la propriété d'un bien immobilier, l'hypothèque et la propriété minière sont inscrites au bureau du cadastre de la région où se trouve le bien immobilier, tandis que le nantissement sans dépossession est inscrit au bureau des gages et nantissements du lieu où le donneur en gage ou en nantissement a son domicile ou son siège ou, s'il n'a pas de domicile ou de siège sur le territoire grec, au bureau des gages et nantissements d'Athènes.

Pour l'inscription auprès du bureau du cadastre, il convient de déposer une demande et de payer en même temps les taxes prévues par la loi (voir loi n° 2664/1998). La demande susmentionnée est accompagnée de l'acte dont l'enregistrement est demandé, d'une copie du relevé topographique qui a été établi et annexé à l'acte écrit à enregistrer, d'un résumé de l'acte écrit et d'un extrait certifié du relevé cadastral pour le bien immobilier concerné par l'acte écrit.

Pour l'inscription auprès du bureau des gages et nantissements, il convient de déposer une demande et le formulaire prévu.

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

L'inscription des droits réels susmentionnés a, en vertu de la loi (voir article 12 de la loi n° 2664/1998), un caractère constitutif, en ce sens où son omission éventuelle a pour effet la non-mutation de la propriété du bien immobilier, ou la constitution, le transfert et l'abolition d'un droit réel sur ledit bien. Il en va de même en ce qui concerne l'inscription d'un nantissement sans dépossession.

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?

En Grèce, il n'a pas été instauré de règles de droit ou de procédures concernant l'adaptation d'un droit réel inconnu de la législation grecque au droit le plus proche connu de cette même législation.

Dernière mise à jour: 06/06/2019

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.

Adaptation des droits réels - Espagne

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

Les droits réels dont le défunt est titulaire, tels que la propriété, les servitudes (conjointement avec la propriété du fonds dominant) et les droits de garantie (hypothèque, conjointement avec la créance garantie), **sont transmis** à cause de mort et ne s'éteignent pas à la suite du décès; en revanche, l'usufruit s'éteint à la mort de l'usufruitier (article 513, paragraphe 1, du code civil).

La succession peut donner lieu à la **création** de nouveaux droits réels, soit par la volonté du défunt (legs d'usufruit, d'usage ou d'habitation, constitution de servitude), soit en vertu d'exigences légales (l'usufruit légal que la loi attribue au conjoint survivant en cas de succession testamentaire et en cas de succession *ab intestat*).

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?

L'inscription n'est pas constitutive, c'est-à-dire qu'elle n'est pas légalement requise pour l'acquisition du droit concerné (sauf dans le cas de l'hypothèque). Cependant, la protection qu'accorde le registre foncier à celui dont le droit y est inscrit fait, dans la pratique, que le titulaire demande l'inscription auprès de ce registre.

Les titres de succession regroupent le testament, l'institution contractuelle, la déclaration d'héritiers *ab intestat* et le certificat successoral européen (article 14 de la loi hypothécaire). Toutefois, en règle générale, le fait qu'un tel titre attribue la qualité d'héritier ou de légataire ne permet pas l'inscription immédiate de la nouvelle titularité des droits qui étaient inscrits au nom du défunt. L'attribution de droits sur un bien spécifique du patrimoine successoral doit se faire dans le cadre de la succession, à la suite du partage de celle-ci, lequel peut avoir lieu à la demande des héritiers (par-devant notaire, afin qu'il puisse être inscrit) ou, s'il n'y a pas d'accord entre ces derniers, au moyen d'une procédure judiciaire.

Tant que le partage n'a pas eu lieu, le successeur peut seulement demander que le droit qu'il pourrait recevoir sur les biens enregistrés à la suite du partage soit inscrit auprès du registre, afin que cela soit rendu public.

Le légataire d'un bien donné reçoit légalement la propriété de ce bien à compter du décès (article 882 du code civil), mais il n'est pas habilité à prendre possession de ce bien par lui-même (article 885 du code civil), à moins que le défunt l'y ait autorisé. La loi autorise le légataire à demander la délivrance du bien aux héritiers et c'est cette action, la délivrance par-devant notaire, qui peut être inscrite. En cas d'opposition de l'héritier, le légataire devra faire valoir ses droits par voie judiciaire.

La nécessité d'ouvrir la procédure de partage après le décès connaît plusieurs exceptions: lorsque le testateur a effectué le partage dans un acte entre vifs ou dans un acte de dernière volonté et lorsqu'il n'y a qu'un seul héritier.

Pour l'inscription, il est également nécessaire d'avoir présenté la déclaration correspondante à l'administration fiscale en vue du paiement des taxes et droits grevant la transmission.

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

Suite à l'inscription, l'acquéreur à titre successoral est présumé possesseur légitime et a le droit de jouir de la même protection que son cédant vis-à-vis de tout tiers acquéreur potentiel qui n'aurait pas requis l'inscription de son droit.

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?

La loi 29/2015 relative à la coopération juridique internationale stipule ce qui suit en son article 61:

«1. Lorsque la décision ou le document public étranger ordonne des mesures ou incorpore des droits qui ne sont pas reconnus par le droit espagnol, le préposé au registre procédera à leur adaptation, dans la mesure du possible, à une mesure ou à un droit prévu ou reconnu par le système juridique espagnol, laquelle ou lequel produit des effets équivalents et poursuit un but et des intérêts similaires, pour autant que cette adaptation ne produise pas plus d'effets que ceux prévus par le droit de l'État d'origine. Avant l'inscription, le préposé au registre informera le titulaire du droit ou de la mesure en question de l'adaptation à effectuer.

2. Toute partie intéressée peut contester cette adaptation directement devant un organe juridictionnel.»

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.

Adaptation des droits réels - Croatie

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

En vertu de l'article 1, paragraphe 1, de la loi sur la propriété et les autres droits réels («Journal officiel» n° 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 et 152/14 ; ci-après la «loi»), chaque personne physique et morale peut détenir un droit de propriété et d'autres droits réels : droit de servitude, droit découlant d'une sûreté réelle, droit de superficie et privilège à l'égard de tout ce qui peut faire l'objet de tels droits, sauf disposition contraire de la loi.

L'article 128, paragraphes 2 et 3, de la loi dispose que l'héritier est fondé à solliciter l'inscription de son droit de propriété sur un bien immobilier aux registres fonciers et qu'à la suite de l'acquisition d'un droit de propriété par succession, les droits réels sur le bien en question détenus par les tiers ne cessent pas, à l'exception de ceux visés par la loi ou ceux qui, en raison de leur nature, ne sauraient perdurer.

L'article 199, paragraphe 2, et l'article 201 de la loi énumèrent les servitudes personnelles suivantes : droit d'usufruit, droit d'utilisation et droit au logement, et dispose que les servitudes personnelles s'appliquent uniquement pendant la période pour laquelle elles ont été établies et cessent au plus tard au décès de leur titulaire, sauf disposition contraire de la loi.

En vertu de l'article 285, paragraphe 1, de la loi, le droit de superficie est aliénable et transmissible par succession comme les autres biens immobiliers, sous réserve de dispositions contraires.

En vertu de l'article 299, paragraphe 1, de la loi, le privilège ne peut être séparé du bien qu'il grève, de sorte que toute personne acquérant le bien en question sur un fondement juridique quelconque, acquiert le bien grevé du privilège, sauf disposition contraire de la loi.

Dès lors, il ressort clairement de ce qui précède que les droits réels sont transmissibles par succession, à l'exception des servitudes personnelles qui cessent au plus tard au décès de leur titulaire, sauf disposition contraire de la loi.

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?

L'article 2, paragraphes 3 et 4, de la loi, dispose que les biens immobiliers sont des parcelles de surface en terre, comprenant tout ce qui est durablement attaché à la surface ou en-dessous de la surface, sauf disposition contraire de la loi, et que les biens mobiliers sont les biens qui peuvent être déplacés d'un endroit à un autre, sans qu'il soit porté atteinte à leur substance. Des biens par nature mobiles seront juridiquement assimilés à des biens immobiliers s'ils constituent l'accessoire d'un bien immobilier ou si la loi les assimile à un bien immobilier.

L'article 119, paragraphe 1, de la loi dispose que la propriété des biens immobiliers s'acquiert tel que prévu par la loi, c'est-à-dire par l'inscription de l'acquéreur du droit de propriété au registre foncier, sur le fondement de la volonté valablement exprimée par l'ancien propriétaire de transmettre son droit de propriété à l'acquéreur, sauf disposition contraire de la loi, alors que l'article 122, paragraphe 1, de la loi dispose que le registre foncier traduit de manière authentique et exhaustive le statut du bien immobilier en fait et en droit, de sorte que toute personne se prévalant de bonne foi du registre foncier et ignorant que les inscriptions y figurant ne sont pas exhaustives ou qu'elles diffèrent de l'état réel, jouit, au regard de cette acquisition, de la protection définie par les dispositions légales.

L'article 277, paragraphe 1, prévoit qu'une sûreté réelle qui n'est pas inscrite au registre foncier cesse lorsque le bien immobilier grevé est acquis par une personne qui n'était pas au courant ou n'était pas censée être au courant de son existence, alors que l'article 278, paragraphe 1, de la loi dispose que la sûreté réelle qui a été établie au profit d'une personne déterminée cessera à son décès ou au retrait de sa personnalité juridique s'il s'agit d'une personne morale, sauf disposition contraire de la loi.

La procédure d'inscription au registre foncier des droits réels sur les biens immobiliers est prévue par les dispositions de la loi sur les registres fonciers («Journal officiel», n° 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 et 60/13). Le registre foncier se compose d'un registre principal (auquel sont inscrites toutes les terres d'une commune cadastrale et se composant de fascicules fonciers) et d'un fonds d'actes. La demande d'inscription ou de pré-inscription d'un droit réel au registre foncier est déposée auprès du tribunal foncier territorialement compétent par la personne qui, ce faisant, acquerra, modifiera ou perdra ce droit foncier, alors que la demande d'inscription qui sera assimilée à une annotation sera déposée par la personne témoignant d'un intérêt juridique à l'égard de l'inscription de l'annotation ou qui est fondée à agir ainsi par une disposition spéciale. Le bien foncier et les modifications le concernant ainsi que les droits réels et les autres droits, définis et exécutés par le tribunal foncier, sont inscrits au fascicule du registre foncier qui se compose d'une fiche descriptive du bien foncier (feuillelet descriptif du bien, feuillelet A), d'une fiche descriptive du droit de propriété (feuillelet relatif au droit de propriété, feuillelet B) et d'une fiche descriptive des privilèges (feuillelet relatif aux privilèges, feuillelet C).

La procédure d'inscription de droits réels sur les véhicules est prévue par le règlement sur l'immatriculation et le marquage des véhicules («Journal officiel», n° 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 et 45/16). Le registre des véhicules immatriculés est tenu par le ministère de l'intérieur, qui devra, sur le fondement des dispositions spéciales et à la demande des organes habilités (tribunaux, agences financières, notaires), inscrire au registre susmentionné et sur le certificat d'immatriculation des annotations spécifiques concernant les véhicules. En cas de changement de propriétaire du véhicule, le nouveau propriétaire est tenu d'immatriculer le véhicule à son nom ou d'annuler l'immatriculation dans un délai de 15 jours à compter de l'acquisition du véhicule, la demande devant être adressée à la préfecture de police du domicile ou du siège du propriétaire du véhicule, ou au poste de police ou à la station de contrôle technique remplissant les conditions prescrites et autorisée à ce faire.

La procédure d'inscription des droits réels sur les bâtiments est prévue par le code maritime («Journal officiel» n° 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 et 26/15). Le droit de propriété et les autres droits réels sur un bateau, un yacht ou une embarcation peuvent être acquis, cédés, limités ou annulés uniquement par voie d'inscription au registre ou journal approprié tenu par les autorités portuaires compétentes du ministère compétent en matière maritime. À la demande du propriétaire, de l'armateur ou de la compagnie, les inscriptions au registre des bateaux sont effectuées sur le fondement d'une décision prise par l'autorité portuaire compétente et se composent du registre principal et d'un fonds d'actes. Le livre principal se compose d'un fascicule comportant un feuillelet A (données sur l'identité de l'engin maritime et ses principales caractéristiques techniques), d'un feuillelet B (raison sociale ou dénomination et siège de la personne morale, ou nom et domicile de la personne physique qui est propriétaire de l'engin maritime et restrictions personnelles applicables au propriétaire concernant la libre disposition de l'engin maritime) et d'un feuillelet C (droits réels grevant l'engin maritime ou une partie de celui-ci, et droits acquis au regard de ces droits).

La procédure d'inscription des droits réels sur les avions est prévue par le règlement sur le contenu et le registre croate des avions civils («Journal officiel», n° 137/12) est tenu par l'agence croate pour l'aviation civile. Le registre croate des avions civils est tenu sous forme de livre ou au format électronique. Le registre sous forme de livre se compose de plusieurs volumes désignés par un numéro, chaque volume se composant de plusieurs fascicules d'immatriculation. Chaque avion est inscrit dans un fascicule d'immatriculation spécifique se composant d'un feuillelet d'immatriculation (contenant diverses données sur l'avion), d'un feuillelet sur le droit de propriété (contenant des informations sur le propriétaire, les co-propriétaires ou les propriétaires conjoints), et d'un feuillelet sur les privilèges (énumérant les privilèges grevant l'avion ou la part d'un copropriétaire, les droits de préemption ou de rachat, les restrictions à la libre disposition, indiquant les entités concernées par l'inscription, la date de l'inscription, le montant lorsque c'est pertinent au regard de l'inscription, des observations liées à l'inscription pouvant être ajoutées). Le registre électronique est alimenté par l'inscription des données sur les dossiers électroniques du fascicule d'immatriculation dont le contenu est identique à celui des fascicules d'enregistrement du registre tenu sous forme de livre. La demande d'inscription est déposée par le propriétaire de l'avion ou l'opérateur et accompagnée du mandat écrit du propriétaire authentifié par un notaire, les inscriptions étant effectuées sur le fondement de la décision de l'agence croate pour l'aviation civile.

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

La loi dispose qu'un acte public s'entend d'un acte délivré par le tribunal compétent ou l'organe de droit public dans les limites de sa compétence, dans la forme prescrite, prouvant ce qu'il atteste ou établit de sorte que toute personne se prévalant de bonne foi des actes publics, en ignorant que ce qui y est inscrit n'est pas exhaustif ou diffère de l'état réel, jouit de la protection définie par les dispositions légales en ce qui concerne l'acquisition de droits déterminés. En outre, nul ne saurait faire valoir qu'il ignorait ce qui est inscrit au registre foncier, au registre des véhicules immatriculés du ministère de l'intérieur, au registre ou au journal de l'autorité portuaire du ministère compétent en matière maritime ou au registre croate de l'aviation civile.

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?

La loi prévoit l'application des règles relatives à la procédure gracieuse à toutes les questions liées à l'adaptation du droit réel appartenant à une personne déterminée sur le fondement du droit applicable en matière de succession dans le cas où un tel droit réel ne serait pas prévu par le droit de la République de Croatie.

Dernière mise à jour: 11/06/2019

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.

Adaptation des droits réels - Luxembourg

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

En droit luxembourgeois, il n'y a pas de droits réels successoraux spécifiques qui, au sens de la question, peuvent « naître » d'une succession. Par contre, il existe des droits réels pouvant faire l'objet d'une succession ou, autrement dit, qui sont susceptibles d'être *transmis* mortis causa.

Il s'agit des droits réels suivants : la propriété au sens des articles 544 et suivants du Code civil et les servitudes ou services fonciers au sens des articles 637 et suivants du même Code.

La **propriété** telle que définie par l'article 544 du Code civil est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents. Selon l'article 546 du Code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement (droit d'accession). D'après l'article 711 du Code civil, la propriété des biens peut s'acquérir et se transmettre par succession.

Quant aux **servitudes**, l'article 637 du Code civil les définit comme étant une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. D'après l'article 639 du Code civil, la servitude peut dériver de la situation naturelle des lieux (voir articles 640 et suivants du Code civil), des obligations imposées par la loi (cf. articles 649 du Code civil), ou bien des conventions entre les propriétaires (voir articles 686 et suivants du Code civil).

Concernant la dernière catégorie de servitudes, les propriétaires peuvent en principe établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés les servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient rien de contraire à l'ordre public (article 686 alinéa premier du Code civil). Selon ces règles, les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments ou pour celui des fonds de terre (article 687 alinéa 1er), sont continues (l'usage continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme, par exemple les conduites d'eau, les égouts, les vues, etc.) ou discontinues (besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées, par exemple les droits de passage, puisage, etc., voir article 688 alinéa 1er du Code civil).

A noter encore que les servitudes sont apparentes – celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs – ou non apparentes, celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence (article 691 alinéa 1er du Code civil). Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans (article 690 du Code civil), les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres (article 691 alinéa 1er du Code civil). La servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main (article 705 du Code civil).

Pour être complet, il a y lieu d'esquisser les droits réels suivants concernant lesquels des règles spécifiques s'appliquent en cas de mort de la personne qui en a profité de son vivant.

Selon l'article 617 du Code civil, l'**usufruit** s'éteint notamment par la mort naturelle de l'usufruitier et par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire. Est entre autres visé par la deuxième variante le cas où l'usufruitier obtient mortis causa la propriété du bien sur lequel pesait son droit d'usufruit. Le contenu de l'usufruit est défini aux articles 578 et suivants du Code civil comme étant le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. L'usufruit peut être établi par la loi ou par la volonté de l'homme et ceci soit purement, soit à certain jour, soit à condition et sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

Finalement, les **droits** réels respectivement **d'usage et d'habitation** définis aux articles 625 et suivants du Code civil se perdent de la même manière que l'usufruit.

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?

Au Grand-Duché, il existe un tel « registre de propriété immobilière », à savoir les bureaux de la conservation des hypothèques où, conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi modifiée sur la transcription des droits réels immobiliers du 25 septembre 1905, tous actes *entre vifs*, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, sont transcrits. Ladite transcription de ces actes est obligatoire dans ce sens qu'elle rend opposables les droits concernés vis-à-vis des tierces personnes, voir l'article 11 de la précitée loi. Selon la jurisprudence luxembourgeoise, le terme de droits réels immobiliers employé à l'article 1er de cette loi comprend également les servitudes réels (Tribunal d'arrondissement de Diekirch, 17 février 1937).

A noter également que seuls les décisions judiciaires, les actes authentiques et les actes administratifs sont admis à la transcription.

En cas de *succession*, le transfert des droits réels mentionnés sub 1) pouvant faire partie d'une masse successorale s'opère conformément aux dispositions du Code civil.

Plus précisément, d'après son article 724 alinéa 1er et 2, tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers légaux par le seul effet de l'ouverture de la succession. Ces héritiers peuvent, dès l'instant du décès, exercer les droits et actions du défunt.

Dans le cas visé par l'article 1004 du Code civil concernant le légataire universel – c'est-à-dire la personne à laquelle le testateur donne, moyennant une disposition testamentaire, l'universalité des biens qu'il laissera à son décès (cf. l'article 1003 du Code civil) – est tenu de demander aux héritiers auxquels une quotité des biens successoraux est réservée par la loi, la délivrance des biens compris dans le testament. Selon l'article 1005 du Code civil, le légataire universel aura la jouissance des biens compris dans le testament, à compter du jour du décès, si la demande en délivrance a été faite dans l'année, depuis cette époque ; sinon, cette jouissance ne commencera que du jour de la demande formée en justice, ou du jour que la délivrance aurait été volontairement consentie. Lorsqu'au décès du testateur il n'y aura pas d'héritiers auxquels une quotité de ses biens soit réservée par la loi, le légataire universel sera saisi de plein droit par la mort du testateur, sans être tenu de demander la délivrance (article 1006 du Code civil). Finalement, dans le cas visé par l'article 1006 du Code civil, si le testament est olographe ou mystique, le légataire universel sera tenu de se faire envoyer en possession, par une ordonnance du président du tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel la succession est ouverte.

S'il y a un ou plusieurs immeubles dans la succession, une mutation par décès est requise, laquelle sera effectuée sur base de la déclaration de succession, à soumettre par les héritiers à l'administration de l'enregistrement et des domaines qui en fournit un extrait à l'administration du cadastre et de la topographie (voir l'article 10 in fine de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie).

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

Voir la réponse à la question précédente.

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?

Oui. Il s'agit des dispositions de la loi du 14 juin 2015 relative à la mise en application 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 et modifiant a) la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et b) le Nouveau Code de procédure civile.

Cette loi prévoit en son article 1er ce qui suit : « En application du règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement 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, les notaires nommés par arrêté grand-ducal sont compétents pour faire l'adaptation de droits réels immobiliers visée à l'article 31 dudit règlement. L'adaptation visée à l'alinéa 1er est faite au plus tard au moment où l'immeuble sur lequel porte le

droit réel visé à l'article 31 du règlement (UE) n° 650/2012 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, fait l'objet d'une mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux ».

Par ailleurs, ladite loi modifie l'article 1er alinéa 2 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, en ajoutant les actes notariés portant adaptation de droits réels immobiliers étrangers aux actes translatifs de droits réels immobiliers y spécifiés qui doivent être transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés.

Dernière mise à jour: 29/10/2019

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.

Adaptation des droits réels - Hongrie

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

1) Propriété

L'héritier recueille *ipso iure* le droit de propriété sur la succession avec la mort du titulaire. La succession est l'ensemble des droits, biens, créances et obligations du défunt qui existent au moment de son décès et ne s'éteignent pas avec celui-ci. Cela va tellement de soi en droit hongrois que, dans les dispositions du code civil relatives au droit des successions, les termes «succession» et «patrimoine» sont utilisés comme des synonymes. Les éléments de patrimoine ne sont autres que les biens, les droits et les créances (article 8:1 du code civil). Le patrimoine se compose de l'ensemble de ces éléments. En cas de legs réel (*legatum vindicationis*) le légataire recueille (directement du testateur) le droit de propriété de l'élément de patrimoine qui lui a été légué.

2) Usufruit

Conformément au droit hongrois, si le défunt laisse des descendants et un conjoint survivant, ce dernier obtient un droit d'usufruit jusqu'à sa mort sur certains éléments de la succession, à savoir:

le logement occupé en commun avec le défunt, et

le mobilier et les équipements garnissant ce logement (article 7:58, paragraphe 1, point a) du code civil).

Le contenu de ce droit d'usufruit du conjoint survivant («droit de veuvage») est soumis au régime de droit commun de l'usufruit (chapitre XXX du code civil).

Le droit d'usufruit fait partie des droits réels limités. Le bénéficiaire de l'usufruit peut détenir un bien appartenant à une autre personne, en faire usage, l'exploiter et en percevoir les revenus. Il conserve ce droit indépendamment des changements intervenant dans la personne du propriétaire. (article 5:147, paragraphes 1 et 2 du code civil).

Le testateur peut aussi créer par disposition à cause de mort un droit d'usufruit sur un élément de patrimoine.

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?

Les droits en question sont inscrits au registre foncier (ou, selon le cas, dans d'autres registres publics). Cette inscription est obligatoire.

Dans le cas où un droit de propriété ou un usufruit provient d'une succession, le notaire qui mène la procédure successorale en Hongrie s'adresse d'office aux autorités nationales chargées de la tenue du registre foncier ou, selon le cas, de tout autre registre de droits patrimoniaux afin de faire inscrire ces droits. En pareil cas, le notaire transmet à cette autorité la décision d'envoi en possession, une fois celle-ci passée en force de chose jugée (article 91, paragraphe 2, de la loi n° XXXVIII de 2010). L'inscription se fait sur la base de la décision d'envoi en possession.

Cependant l'ayant droit (héritier, légataire) doit demander lui-même l'inscription si la procédure successorale a été menée dans un autre État membre. Dans ce cas, il doit introduire sa demande d'inscription directement auprès de l'autorité hongroise chargée de la tenue du registre en question (par exemple le bureau foncier).

Les *principaux* registres authentiques répertoriant les droits de propriété sur certaines catégories de biens sont les suivants:

- *registre foncier*

tenu par: bureau foncier

objet du registre: biens immobiliers

réglementation: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény [loi n° CXLI de 1997 relative au registre foncier] (voir l'article 16 de la loi)

- *registre hongrois des aéronefs*

tenu par: Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal [autorité nationale des transports, direction de l'aviation]

objet du registre: aéronefs civils

réglementation:

a légitizedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény [loi n° XCVII de 1995 relative au transport aérien], article 12

141/1995. (XI. 30.) Korm. rendelet a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény végrehajtásáról [décret gouvernemental n° 141 du 30 novembre 1995 relatif à la mise en œuvre de la loi n° XCVII de 1995 sur le transport aérien], article 5

- *registre des engins flottants*

tenu par: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium [ministère du développement national] et Budapest Főváros Kormányhivatala [service d'administration centrale de Budapest capitale] en tant qu'autorité de navigation

objet du registre: engins flottants (appareils, constructions et dispositifs flottables susceptibles d'être utilisés pour le transport par voie d'eau, les travaux en site aquatique et toute activité connexe).

réglementation:

a víziközlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvény [loi n° XLII de 2000 relative au transport par voie d'eau], en particulier son article 11, paragraphe 3

az úszólétesítmények lajstromozásáról szóló 198/2000. (XI. 29.) Korm. rendelet [décret gouvernemental n° 198 du 29 novembre 2000 relatif à l'inventaire des engins flottants]

- *registre des véhicules*

tenu par: Belügyminisztérium (BM Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága) [ministère de l'intérieur, sous-secrétariat chargé de la tenue des registres] en tant qu'organe responsable du registre du transport routier

objet du registre: véhicules routiers

réglementation:

közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény [loi n° LXXXIV de 1999 relative au registre du transport routier], en particulier son article 9

- *registre des sociétés:*

tenu par: cour régionale compétente siégeant en qualité de tribunal des sociétés

objet du registre: sociétés (on entend par société toute entité juridique créée par l'inscription au registre des sociétés en vue de l'exercice d'activités économiques commerciales, y compris notamment les sociétés commerciales, les coopératives, les filiales hongroises d'entreprises étrangères, les groupements européens d'intérêt économique, les sociétés coopératives européennes, les entreprises unipersonnelles, etc.)

réglementation: a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény [loi n° V de 2006 concernant la publicité relative aux sociétés, à la procédure juridictionnelle d'enregistrement des sociétés et à la mise en liquidation volontaire], en particulier ses articles 24 et 25

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

1) Inscription d'un droit de propriété

En droit hongrois, le droit de propriété sur un bien immobilier s'acquiert en principe uniquement par l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire que (conformément au principe de l'enregistrement) l'inscription au registre foncier a normalement un effet constitutif (il fait naître des droits).

La loi prévoit cependant certaines exceptions; l'une d'entre elles concerne les successions. En effet, le droit hongrois adopte le principe de la succession *ipso iure*. En conséquence, l'héritier recueille l'héritage de plein droit dès l'ouverture de la succession, sans avoir à l'accepter ni accomplir un acte quelconque (article 7:87 du code civil). En cas de succession, l'héritier accède donc au droit de propriété au moment de l'ouverture de la succession, c'est-à-dire lors du décès du défunt. L'inscription au registre foncier du droit de propriété obtenu par succession n'a ainsi qu'un *effet déclaratif*. Le même principe s'applique à l'acquisition d'une propriété par legs réel (legatum per vindicationem).

Conformément au principe de la succession *ipso iure*, l'inscription dans les registres publics répertoriant d'autres catégories de droits patrimoniaux a également un effet déclaratif si le changement dans la personne du propriétaire intervient en raison d'une succession.

2) Inscription d'un droit d'usufruit

Le droit d'usufruit de l'époux survivant (droit du conjoint survivant) est ouvert de plein droit. Par conséquent l'inscription d'un tel droit d'usufruit au registre foncier (tout comme l'inscription du droit de propriété acquis par succession) a un effet déclaratif; ce n'est donc pas de l'inscription que résulte le droit proprement dit.

Conformément à l'article 5:146, paragraphe 2, du code civil, si l'inscription au registre foncier du droit d'usufruit ouvert de plein droit n'a pas lieu, ce droit n'est opposable qu'à celui qui a acquis le bien de mauvaise foi ou à titre gratuit. Par conséquent pour que le droit d'usufruit sur un bien immobilier soit pleinement garanti par le droit civil, il est nécessaire de l'inscrire au registre foncier, même si ce droit est ouvert de plein droit (et non par l'effet de l'inscription).

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?

Oui.

Dans le cas où un ayant droit en matière de succession (héritier ou légataire) souhaite faire valoir en Hongrie un droit réel né d'une succession qui ne peut faire l'objet d'un enregistrement en application de la loi hongroise régissant le registre foncier (ou un autre registre), l'opération prévue à l'article 31 du règlement (adaptation des droits réels étrangers) est effectuée dans le cadre d'une procédure spécifique. C'est la procédure de correspondance régie par la loi n° LXXI de 2015.

La procédure de correspondance est une procédure juridictionnelle non contentieuse. Étant donné que l'application de l'article 31 du règlement nécessite une expertise spécifique, une seule juridiction [le Budai Központi Kerületi Bíróság (tribunal central d'arrondissement de Buda) établi à Budapest] est compétente en première instance dans tout le pays. Celle-ci statue sur la question de savoir quel droit reconnu par la législation hongroise et se rapprochant le plus du droit étranger en question quant à son contenu et à sa finalité peut être enregistré au lieu de celui-ci. La décision rendue par le tribunal est contraignante pour le demandeur.

La procédure de correspondance n'est pas intentée par la partie concernée dans l'affaire de succession (héritier ou légataire). En effet, c'est l'autorité qui tient le registre public en question (par exemple le registre foncier), c'est-à-dire celle auprès de laquelle la procédure d'inscription est en cours (procédure au principal), qui agit en qualité de demandeur.

Dans le cadre de la procédure, le tribunal examine d'office les règles de droit étrangères applicables au droit étranger en question. Il se charge d'obtenir le contenu des règles de droit étrangères mais peut également inviter la partie concernée dans l'affaire de succession à présenter les données et les documents dont elle dispose en la matière.

Le tribunal statue uniquement sur pièces et n'admet aucun autre moyen de preuve (par exemple par témoins).

Tant le demandeur (c'est-à-dire l'autorité qui tient le registre en question) que la partie concernée dans l'affaire de succession peuvent introduire un recours contre la décision du Budai Központi Kerületi Bíróság. Le recours doit être introduit auprès de la juridiction ayant rendu la décision et doit être adressé à la törvényszék (cour régionale) compétente. Il relève du ressort de la Fővárosi Törvényszék (cour de Budapest-Capitale) établie à Budapest.

Les frais de la procédure sont à la charge de la partie intéressée dans l'affaire de succession, qui est tenue de s'en acquitter dans le cadre de la procédure au principal (c'est-à-dire de la procédure devant l'autorité qui tient le registre).

Dernière mise à jour: 11/06/2019

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.

Adaptation des droits réels - Pays-Bas

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

Aux Pays-Bas, cette question est régie par l'article 4:182 du Code civil (*Burgerlijk Wetboek*).

L'article 182 du Code civil dispose ce qui suit :

Au décès du testateur, ses droits transférables, ses biens et ses possessions reviennent automatiquement à ses héritiers. La première phrase ne s'applique pas lorsque la succession est dévolue conformément à l'article 13. Dans ce cas, les biens et les possessions du testateur reviennent automatiquement à son conjoint.

Les héritiers deviennent automatiquement débiteurs des dettes du testateur qui ne s'éteignent pas à son décès. Si un avantage est divisible, chacun des héritiers est lié pour une partie, proportionnelle à son héritage, à moins qu'ils ne soient liés conjointement et solidairement.

Aux Pays-Bas, le principe de la saisine s'applique, ce qui signifie que les héritiers prennent automatiquement la place du testateur. La propriété des biens et des dettes de la succession est cédée par succession universelle aux héritiers qui ont accepté la succession.

En cas de division juridique, le conjoint/partenaire enregistré survivant reprend tous les biens et toutes les dettes et les descendants ne reçoivent qu'une créance. Les descendants ne sont pas responsables des dettes de la succession. Si la division juridique est appliquée, seul le conjoint /partenaire enregistré survivant est responsable des dettes.

Le principe de saisine signifie qu'aucun droit réel ou patrimonial ne découle de la succession en tant que telle. La succession ne constitue pas un patrimoine distinct aux Pays-Bas. Aucune interdiction d'aliénation des biens de la succession n'est applicable et les biens de la succession ne peuvent être saisis. La saisie des biens de la succession entre les héritiers est toutefois possible.

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?

Étant donné que la succession elle-même n'est pas un bien distinct, l'inscription dans les registres n'est pas nécessaire.

Le certificat de succession ou le certificat européen de succession peut toutefois être inscrit au registre foncier, voir les articles 27 et 27 bis de la loi sur le registre foncier (*Kadasterwet*). Par cette inscription, les héritiers déclarent que le propriétaire est décédé et que les biens leur ont été cédés par succession universelle. Toutefois, cette inscription n'est pas une exigence constitutive. Même sans cette inscription, les biens sont cédés automatiquement. Si les héritiers divisent ensuite les biens de la succession, une délivrance est requise. Il est alors question d'une cession à titre particulier. L'article 3:186 du Code civil régit la division.

L'article 186 du Code civil est libellé comme suit:

Le transfert des actifs alloués à chacun des copartageants nécessite une délivrance de la même manière que celle prescrite pour la cession.

Ce qu'un copartageant acquiert, il le détient au même titre que celui auquel les copartageants le détenaient avant la division.

Pour la délivrance de biens immobiliers sur des droits limités, l'article 3:89 du Code civil prescrit un acte notarié et son inscription dans les registres publics.

L'article 89 du Code civil est libellé comme suit:

La délivrance requise pour le transfert de biens immobiliers est effectuée par acte notarié dressé entre les parties à cet effet, suivi de son inscription dans les registres publics prévus à cet effet. Tant le cessionnaire que le cédant peuvent faire enregistrer l'acte.

L'acte de délivrance doit indiquer précisément le titre de la cession; des clauses supplémentaires qui ne concernent pas la cession peuvent être omises dans l'acte.

Si, dans un acte de délivrance, quelqu'un agit à titre de mandataire de l'une des parties, l'acte doit indiquer avec exactitude le mandat du mandataire.

Les dispositions du présent article s'appliquent *mutatis mutandis* à la délivrance requise pour la cession des autres biens enregistrés.

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

Voir la réponse ci-avant.

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?

Non, le Code civil ou la loi cadastrale (*Kadasterwet*) ne prévoit aucune règle spécifique.

Dernière mise à jour: 27/11/2019

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.

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

Les traductions dans les langues suivantes sont déjà disponibles.

Adaptation des droits réels - Autriche

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

En vertu du droit autrichien, la masse successorale succède en tant que personne morale dans la position juridique du défunt au moment de la mort (article 546 du Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ou code civil général autrichien, ci-après l'«ABGB»). Par l'envoi en possession, l'héritier reprend la position juridique de la masse successorale; il en est de même de l'ordonnance de transfert en vue de l'appropriation par l'État fédéral (article 547 de l'ABGB). Nul ne peut prendre possession d'un héritage de son propre chef. L'acquisition d'un héritage se fait généralement après l'exécution d'une procédure de succession, par l'envoi en possession de la succession, c'est-à-dire le transfert dans la possession de droit des héritiers (article 797 de l'ABGB).

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?

L'acquisition, le transfert, la restriction et la levée de droits réels (propriété, servitude, charge foncière, droit de gage, droit de superficie) ainsi que le droit de rachat, le droit de préemption et le droit de location requièrent, pour être valables en droit autrichien, l'inscription dans le registre foncier tenu par les tribunaux de district.

Par dérogation à ce principe d'inscription, un héritier acquiert des droits réels sur un bien immobilier dès l'entrée en vigueur de l'envoi en possession, et non avec l'inscription de son droit de propriété dans le registre foncier. L'inscription au registre foncier n'a donc plus qu'un caractère déclaratoire. Les dispositions des articles 21 et 94 de la loi relative au registre foncier empêchent toutefois toute prise en compte de la situation réelle de propriété tant qu'elle n'a pas été inscrite dans le registre foncier. Une inscription au registre à l'encontre des héritiers (non encore inscrits) est donc interdite – sauf quelques exceptions – même s'ils sont déjà propriétaires des biens immobiliers selon le droit matériel. Eu égard aux inscriptions au registre foncier, l'envoi en possession ne doit par conséquent pas être pris en considération jusqu'à l'inscription du droit de propriété des héritiers au registre foncier.

L'inscription des droits des héritiers est traitée en Autriche comme une rectification du registre foncier au sens de l'article 136 de la loi relative au registre foncier. Cette procédure vise à corriger l'absence de concordance entre le registre foncier et la situation juridique réelle. Elle s'applique si une modification juridique est intervenue a posteriori, hors registre, mais n'a pas encore été inscrite au registre; l'inscription demandée a alors une valeur uniquement déclaratoire. Il suffit, pour fonder l'inscription dans le cas de l'article 136 de la loi relative au registre foncier, d'apporter la «preuve de l'inexactitude»; celle-ci remplace les documents authentifiés exigés à défaut. Cette preuve est apportée si l'inexactitude est manifeste ou démontrée par des actes publics (comme un acte juridictionnel d'envoi en possession ou un certificat successoral européen). L'inexactitude manifeste est par exemple constatée si le transfert multiple de droits hors registre allégué par le demandeur et la succession universelle qui y est associée dans le patrimoine du prédécesseur en droit résultent directement de la loi.

Les inscriptions au registre foncier se font à la demande des parties; une inscription d'office n'est prévue que dans certains cas exceptionnels, non visés ici.

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

La succession universelle de l'héritier se fait hors registre; en droit autrichien, elle acquiert la force juridique par l'envoi en possession. L'inscription au registre foncier dans ces cas est donc uniquement déclaratoire.

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?

Selon le droit autrichien de la propriété du logement, la part minimale indissolublement liée à la propriété du logement ne peut être divisée, sauf dans le cas d'un partenariat de propriété, tant qu'existe la propriété du logement. Un partenariat de propriété est la communauté juridique de deux personnes physiques qui sont ensemble propriétaires d'un logement.

Si – par exemple lorsque la succession a été liquidée à l'étranger et qu'il y a plusieurs héritiers – une majorité de personnes, sans former un partenariat de propriétaires, a acquis par héritage la propriété sur cette part minimale, leur propriété ne peut être inscrite au registre foncier. Si une demande d'inscription du droit de propriété est présentée, le tribunal du registre foncier doit faire connaître aux demandeurs l'impossibilité de l'inscription demandée et leur accorder un délai approprié pour qu'ils demandent l'acquisition de la part minimale par une seule personne ou par un partenariat de propriétaires. Si rien n'a été entrepris au terme de ce délai, le tribunal du registre foncier doit procéder à une vente publique (article 12, paragraphe 3, de la loi sur la propriété du logement de 2002).

Dernière mise à jour: 03/06/2019

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.

Adaptation des droits réels - Pologne

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 la 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.

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 PRÉLIMINAIRE

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

D'autre part, outre les droits réels sur des objets corporels, une partie de la doctrine défend l'existence de droits réels sur des objets immatériels.

Enfin, la loi 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

Peuvent 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 aborde ainsi 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 (articles 1476, paragraphe 1, point a) et 1485, du code civil).

La version actualisée du [code civil](#) peut être consultée en portugais.

À l'exception de l'usufruit, du droit réel d'usage et d'habitation, 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 sous certaines conditions mentionnées à l'article 37 du régime juridique des armes à feu et des munitions, dont le dispositif est libellé comme 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'à ce que les biens du testateur soient partagés, 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 qui remplit les conditions de sa détention, l'acquéreur étant choisi par l'intéressé, ou elle peut être mise aux enchères demandées par la PSP, la valeur de l'adjudication étant remise à la succession après déduction des charges.*

6 - *Après le partage, l'arme sera remise à l'héritier bénéficiaire, pour autant qu'il remplisse les conditions légales de sa détention.*

7 - *Après 10 ans sans réclamation du bien, celui-ci sera déclaré perdu au profit de 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.

DROITS DE JOUISSANCE

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

droit de propriété

la copropriété

la propriété horizontale

l'usufruit

le droit réel d'usage et d'habitation

le droit réel d'habitation périodique

le droit de superficie

les servitudes foncières.

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

DROITS DE GARANTIE

Le code civil prévoit les droits de garantie suivants:

la cession de salaire – 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 IMMATÉRIELS

L'article 1303 du code civil fait référence à la propriété intellectuelle et renvoie sa réglementation au code de la propriété industrielle. Selon une partie de la doctrine, la propriété intellectuelle est une notion qui inclut les droits d'auteur et droits connexes, et la propriété industrielle. La législation portugaise maintient les deux désignations: propriété intellectuelle (dans le code civil) et propriété industrielle (dans le code de la propriété industrielle).

Conformément à l'article premier du code de la propriété industrielle, relèvent du domaine de la propriété industrielle et commerciale l'industrie et le commerce proprement dits, les industries de la pêche, agricoles, forestières, de l'élevage et les industries extractives, 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 immatériels - 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, modèles d'utilité, produits semi-conducteurs, dessins ou modèles, marques, récompenses, logos, 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, modèles et marques et d'autres signes distinctifs du commerce peuvent être donnés en gage - article 6 du code de la propriété industrielle.

La version actualisée du [code de la propriété industrielle](#) peut être consultée en portugais.

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

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

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

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

La version actualisée du [code des sociétés commerciales](#) peut être consultée en portugais.

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.

SERVICES DU CADASTRE

Dans les services du cadastre sont consignés les faits liés à la situation juridique des bâtiments, 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, leur cession ou modification, la cession du degré de priorité du registre concerné et la cession de salaire;

le transfert de crédits garantis par une hypothèque ou une cession de salaire, 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 salaire et d'autres actes ou mesures 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-A 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 spécifiées 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-B, 8-C, 8-D 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 achats sur la base du partage et/ou de la succession - figurent aux articles 34 à 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-A;

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

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

Des informations plus détaillées sur les demandes en matière de registres foncier, du commerce et automobile sont disponibles, 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

Dans les bureaux du registre du commerce sont inscrits des faits destinés à donner une publicité à la situation juridique des commerçants individuels, des sociétés commerciales, des sociétés civiles à forme commerciale et des sociétés privées à responsabilité limitée. L'enregistrement de certains faits concernant la situation juridique des coopératives, des entreprises publiques, des groupements d'intérêt économique et des groupements européens d'intérêt économique est également réalisé dans les bureaux 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, paragraphes 1, points a) à c) et e) à z) et 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 15e jour du 7e mois suivant la date de clôture de l'exercice annuel.

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

Les conditions d'inscription au registre du commerce sont spécifiées 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 juridiquement;

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 espagnol ou en français et que le responsable compétent parle couramment 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 sans que les droits de l'administration fiscale soient payés et garantis.

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

REGISTRE DES VALEURS MOBILIÈRES

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

En ce qui concerne 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, pour autant 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.

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 d'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 est disponible en portugais.

SERVICES D'IMMATRICULATION DES VÉHICULES

L'enregistrement de faits relatifs à la situation juridique des véhicules à moteur et de leurs remorques est effectué dans les services d'immatriculation des véhicules.

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 soumises à l'immatriculation.

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

L'article 5 du code d'immatriculation des véhicules 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 respectif entraîne l'existence d'une attente de 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, saisie immobilière et la saisie-arrêt de ces créances;

h) la saisie conservatoire sur les biens meubles, la saisie immobilière, l'inventaire, le gel, la saisie judiciaire ou toute autre mesure ou acte judiciaire ou administratif affectant la libre disposition de véhicules;

i) les charges d'inaliénabilité ou d'indisponibilité prévues par la législation fiscale;

j) 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;

l) 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) 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 à moteur ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement - Article 8 du code d'immatriculation des véhicules.

Les conditions pour procéder à l'immatriculation des véhicules sont définies à l'article 11 du code d'immatriculation des véhicules:

«Article 11

1 - Aucun acte soumis à annotation sur la carte grise ou ayant pour objet l'extinction ou la modification des faits qui y sont consignés ne peut être accompli sans la présentation de la carte déjà délivrée.

2 - Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas:

a) en cas de perte ou de destruction de la carte grise;

b) dans les cas de demandes d'immatriculation de véhicules organisées par l'internet.

3 - Si l'immatriculation est demandée par une partie intéressée qui n'est pas titulaire de la carte grise, le conservateur doit le notifier au titulaire de ce document, conformément au paragraphe 2 de l'article précédent, sans préjudice de la réalisation de l'enregistrement.

4 - S'il n'est pas procédé à la notification ou si ladite carte n'est pas remise au service d'immatriculation dans le délai imparti, le responsable du service doit demander la saisie de ce document à toute autorité administrative ou de police.»

L'immatriculation des véhicules est régie par le décret-loi n° 54/75 du 12 février 1975 qui peut être consulté à l'adresse http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=598&tabela=leis

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 tiers;

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 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 règlement général relatif aux capitaineries – [décret-loi n° 265/72 du 31 juillet 1972](#) – dans sa dernière version qui peut être consultée à l'adresse http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1721&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=&

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 régissent certains aspects.

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;

les navires marchands doivent également faire l'objet d'un enregistrement au registre du commerce en vertu de la législation ad hoc;

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;

dans le cas de nouvelles acquisitions ou de nouvelles constructions, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime mentionné dans l'autorisation respective;

dans le cas d'acquisitions ou de constructions de remplacement, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime où étaient enregistrées les unités remplacées;

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 ou d'une autre partie du territoire, à condition de disposer de l'autorisation correspondante;

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 revient de délivrer des licences pour leur exploitation.

Les conditions pour procéder à l'immatriculation des navires sont énoncées à l'article 77 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 établi par une autorité supérieure (article 75, paragraphe 3, du règlement général relatif aux capitaineries).

Registre des armes

En ce qui concerne les armes à feu et les munitions, leur déclaration et enregistrement par la PSP est obligatoire.

Le régime juridique des armes à feu et des munitions, déjà cité plus haut, s'applique, et les conditions de déclaration et d'enregistrement y sont énoncées.

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

Enregistrement de la propriété intellectuelle à l'Institut national de la propriété industrielle

La délivrance de brevets, modèles d'utilité, 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 et les effets de la demande de concession ou d'enregistrement sont prévues 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 <https://justica.gov.pt/registos/propriedade-industrial>

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

En règle générale, l'inscription des droits réels immobiliers n'a pas de nature constitutive. Toutefois, en ce qui concerne 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 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 l'enregistrement, quoique non 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 23 (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 a), 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 - [Supprimé].

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 à la présentation de l'acte refusé.»

«Article 7 (Présomptions dérivées de l'enregistrement)

Le registre 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 apports ou parts sociaux, le fait inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui le suivent, selon l'ordre d'enregistrement de la demande.

«Article 13 (Efficacité entre les parties)

1 - Les faits soumis à l'enregistrement, quoique non 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 par rapport aux 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 TITRES IMMOBILIERS

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

EFFETS DE L'ENREGISTREMENT DES AUTRES CATÉGORIES DE BIENS SUSMENTIONNÉES

Les effets de l'enregistrement des armes, des aéronefs, des navires, des automobiles, de la propriété intellectuelle/industrielle peuvent être consultés dans la législation spéciale déjà évoquée, respectivement, pour chacune de ces catégories de produits.

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 normes juridiques applicables à l'adaptation de droits réels à des cas de succession sont, en principe, les articles 15 du code civil (par exemple lorsque l'adaptation est effectuée par le tribunal dans le cadre d'une procédure judiciaire) et 43-A du code du registre foncier (par exemple lorsque l'adaptation est faite par le conservateur 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 leur fonction juridique, intègrent celles de l'institution à laquelle renvoient les règles de conflits.»

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

«Lorsque la viabilité de la demande d'enregistrement doit être évaluée sur la base d'un droit étranger, le demandeur doit prouver son contenu à l'aide du document approprié.»

Outre ces normes juridiques, il existe des règles d'interprétation élaborées par la doctrine. Selon ces règles doctrinales, le concept large d'adaptation englobe 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 adoptif 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'héritera pas des parents adoptifs ni des parents biologiques). Il est indispensable que le tribunal résolve ce problème moyennant une adaptation.

Une autre situation, non plus d'adaptation au sens strict du terme, mais de substitution/transposition, se produit lorsqu'une institution inscrite dans une autre loi est remplacée par une institution connue dans l'ordre juridique interne.

Les cas d'adaptation de 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. Ce sera, par exemple, le cas de la substitution de l'institution du «*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 l'officier d'état civil, dans le cadre du service de l'état civil, peuvent procéder à cette substitution/transposition. La décision de l'officier d'état civil peut donner lieu à un recours devant le tribunal (articles 140 à 146 du code du registre foncier).

AVERTISSEMENT:

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

Dernière mise à jour: 14/10/2019

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.

Adaptation des droits réels - Roumanie

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

À l'exception du droit de propriété ou d'une quote-part du droit de propriété, les droits réels suivants peuvent être acquis par succession :

1. L'usufruit
2. L'usage
3. L'habitation
4. La superficie
5. La servitude

Le droit roumain ne prévoit pas la possibilité pour les héritiers légaux de choisir, dans le cadre de la succession légale, entre la quote-part de la succession qui leur reviendrait et un droit d'usufruit sur celle-ci. Étant donné que l'usufruit, l'usage et l'habitation constitués au profit d'une personne physique ont un caractère tout au plus viager et qu'ils s'éteignent par le décès du titulaire, ils ne seront pas acquis par héritage légal, mais conformément à une disposition *mortis causa*. En ce qui concerne à la fois l'exercice de ces droits et les autres droits réels, l'auteur peut imposer certaines limites.

De plus, si le défunt était titulaire d'un droit réel de garantie (hypothèque mobilière ou immobilière, nantissement, etc.), ce droit sera transmis par succession avec la créance garantie.

Le cas d'un conjoint survivant qui n'est pas titulaire d'un droit réel d'utiliser un logement constitue une situation particulière. Après l'ouverture de la succession, il bénéficie d'un droit légal d'habitation sur le logement dans lequel il a résidé avec le défunt, si ce logement fait partie des biens de la succession, mais il est possible que les autres successeurs demandent, dans certaines conditions, soit la restriction du droit d'habitation, soit le changement d'affectation de l'habitation. Le droit d'habitation acquis dans ces conditions ne peut pas être valorisé par le conjoint survivant qui n'a pas le droit, par exemple, de louer le logement. Le droit d'habitation s'éteint par partage, mais au plus tôt un an après la date d'ouverture de la succession. Ce droit cesse même avant la fin de la période d'un an en cas de remariage du conjoint survivant.

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 règle générale, la transmission successorale opère de plein droit à compter de la date d'ouverture de la succession par le simple fait du décès du titulaire du droit, et n'est pas subordonnée à son inscription dans un registre de publicité foncière.

Conformément au code civil, la publicité se fait par le livre foncier, par l'Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare (l'archive électronique de sûretés réelles mobilières), par le registre du commerce et par d'autres formes de publicité prévues par la loi. À l'heure actuelle, l'inscription dans les registres n'est en général pas constitutive de droits, mais vise à assurer la publicité et l'opposabilité des droits inscrits.

En ce qui concerne l'inscription au livre foncier des droits réels sur les biens immeubles, celle-ci ne sera constitutive de droits qu'après l'achèvement des travaux cadastraux pour chaque unité administrative/territoriale et l'ouverture, sur demande ou d'office, des livres fonciers pour les immeubles en question. Toutefois, même dans ce cas, les droits réels seront acquis sans inscription au livre foncier lorsqu'ils découlent de l'héritage, conformément aux dispositions du code civil. L'inscription au livre foncier sera toutefois nécessaire avant que le successeur puisse disposer du bien par des actes juridiques entre vifs : vente, donation, hypothèque, etc.

L'inscription dans d'autres registres des droits réels sur les biens (par exemple, l'inscription à l'Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare à la suite de la transmission par succession de la créance garantie) sera faite, à des fins de publicité, si le droit transmis a, lui aussi, été inscrit.

L'inscription dans les registres sera faite sur la base du document établissant la qualité d'héritier (certificat d'hérédité, décision de justice).

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

L'inscription dans les registres est effectuée à des fins de publicité et pour garantir l'opposabilité aux tiers. En ce qui concerne l'effet de l'inscription au livre foncier des droits réels immobiliers acquis par succession, voir la réponse ci-dessus.

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?

Conformément aux dispositions légales (loi n° 206/2016), les demandes ayant pour objet l'adaptation des droits réels conformément à l'article 31 du même règlement relèvent de la compétence de la juridiction.

Dernière mise à jour: 31/05/2019

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.

Adaptation des droits réels - Slovaquie

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

Les droits réels pouvant naître d'une succession sont les droits de propriété sur les biens mobiliers et immobiliers, sur les outils de travail d'un artisan et d'un entrepreneur indépendant, ainsi que d'autres droits réels [droit de gage, servitude foncière, droits et obligations découlant de relations commerciales et non-commerciales, droit d'auteur (éléments patrimoniaux et moraux), droit du demandeur ou du titulaire de brevet, droit d'indemnisation de l'auteur d'une amélioration technique, droit des dessins et modèles].

Les droits de propriété qui sont liés à une personne donnée, tels que les servitudes personnelles, le droit à la rente viagère et le droit à la subsistance, ne peuvent faire l'objet d'une succession.

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?

Le tribunal clôt l'audience successorale par une décision sur la succession. C'est une décision sur le fond et déclaratoire. Cela signifie que sont déclarées, par voie de décision, héritiers, légataires ou autres bénéficiaires les personnes ayant obtenu un droit successoral, un droit au legs ou tout autre droit sur la succession au moment du décès du *de cuius*. Cela signifie en outre que la décision sur la succession n'impose pas d'obligations ni de taxes, mais qu'il incombe aux personnes dont les droits ont été établis dans la décision définitive sur la succession/le legs de les faire valoir.

Des règles autres que celles susmentionnées s'appliquent à la remise (ou tradition) *des choses conservées par le tribunal*. En effet, le tribunal ordonne leur remise immédiatement après que la décision sur la succession a acquis un caractère définitif, et ordonne leur inscription au registre foncier. Toutefois, les ayants droit doivent préalablement fournir la preuve qu'ils ont rempli ou garanti les obligations que le testateur leur avait imposées en faveur de personnes qui ne peuvent pas s'occuper elles-mêmes de leurs affaires et intérêts propres, ou pour une finalité généralement utile (article 216 de la loi sur les successions).

Inscription au registre foncier:

Une règle spéciale s'applique également à l'inscription des droits réels sur les biens immobiliers. Ces droits réels sont inscrits au registre foncier.

Immédiatement après que la décision sur la succession a acquis un caractère définitif, le tribunal ordonne d'office qu'il soit procédé aux inscriptions nécessaires concernant des biens immobiliers au registre foncier [par exemple, inscription du droit de propriété de l'héritier ainsi que des droits grevant ou limitant le droit de propriété sur un bien immobilier (par exemple, droit d'usufruit du légataire ou mainlevée d'une hypothèque sous forme de legs).

Inscription au registre du commerce:

Les parts dans des sociétés commerciales et les actifs des entrepreneurs indépendants sont inscrits au registre du commerce. Les inscriptions portant sur les changements d'associés au registre des sociétés n'ont qu'un caractère déclaratoire, le statut d'associé n'étant pas obtenu par la seule inscription au registre des sociétés. En cas de succession portant sur une participation sociale, il est exigé de présenter le texte consolidé de la disposition statutaire modifiée, y compris les dispositions dûment modifiées concernant les associés et leurs participations respectives, assorti d'une certification notariée attestant

que les dispositions statutaires modifiées sont conformes à la décision définitive sur la succession. L'inscription d'un entrepreneur indépendant au registre du commerce est effectuée sur la base de sa déclaration complète. En cas de déclaration incomplète, l'administrateur du registre invite l'intéressé à la compléter dans un délai de huit jours. Si cette déclaration n'est pas complétée dans le délai imparti, l'administrateur du registre rend une décision rejetant cette déclaration. Un recours peut être formé contre cette décision, qui doit être déposé auprès de l'administrateur du registre dans un délai de huit jours à compter de la notification de la décision.

Inscription à d'autres registres:

registre des comptes courants (enregistrement des comptes bancaires courants),

registre des titres dématérialisés tenu par la société centrale de compensation (*Centralna klirinško depotna družba d.d.*, KDD),

registre E-RISK (armes, véhicules),

registre des bateaux de mer,

registre des aéronefs,

base de données des auteurs et des œuvres, Registre des droits et indemnités résultant de la reproduction d'œuvres, Registre des œuvres protégées par le droit d'auteur, Registre des œuvres audiovisuelles, prestations de retraite.

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

Inscription au registre foncier:

L'inscription au registre foncier des droits réels sur des biens immobiliers est régie par la loi sur le registre foncier (Journal officiel de la République de Slovénie n° [E 58/03](#), [E 37/08](#) – ZST-1, [E 45/08](#), [E 28/09](#), [E 25/11](#) et [E 14/15](#) – ZUUJFO).

L'inscription au registre foncier d'un droit réel sur un bien immobilier en application de la décision sur la succession a un effet déclaratoire, puisque l'héritier a acquis le droit de propriété au moment du décès du *de cuius*.

L'inscription au registre foncier a un effet de publicité. Cela signifie que si un droit est inscrit au registre foncier, nul ne peut prétendre ignorer ce fait.

Le principe de confiance dans le registre foncier s'applique également. Une personne inscrite au registre foncier est présumée être le bénéficiaire (propriétaire).

Inscription au registre du commerce:

La procédure d'inscription des entités au registre du commerce est régie par la loi sur le registre du commerce (Journal officiel de la République de Slovénie n° [E 49/06](#), [E 33/07](#) – ZSReg-B et [E 19/15](#)). L'inscription au registre du commerce a uniquement un caractère déclaratoire parce que l'héritier n'acquiert pas le statut d'associé par la seule inscription au registre des sociétés: la succession du *de cuius*, y compris sa participation sociale, est transmise de plein droit à ses héritiers au moment de son décès.

Inscription à d'autres registres:

Au registre des comptes courants:

Le registre des comptes courants est une base de données unique informatisée des comptes courants et de leurs titulaires, qu'il s'agisse d'entités commerciales ou de personnes physiques. Lorsqu'une personne devient titulaire d'un compte courant, les données afférentes à son compte sont inscrites au registre.

Au registre des titres dématérialisés:

Le titulaire acquiert un titre dématérialisé lorsque ce dernier est inscrit sur son compte dans le registre central des titres dématérialisés.

Au registre E-RISK, au registre des bateaux de mer et au registre des aéronefs:

Le registre des véhicules immatriculés contient toutes les informations concernant un véhicule particulier qui doivent figurer sur la carte grise (permis de circulation), son immatriculation, la carte grise délivrée, le propriétaire du véhicule ou la personne au nom de laquelle le véhicule est immatriculé, les contrôles techniques, les assurances obligatoires et autres informations. L'inscription au registre des véhicules immatriculés n'a pas d'effet de publicité car il ne s'agit pas d'un registre public. Il en va de même pour les fichiers des armes civiles (les unités administratives tiennent un fichier des permis de port d'arme délivrés, tandis que le ministère de l'intérieur tient un registre central des permis de port d'arme délivrés, ainsi que le fichier des autorisations délivrées aux marchands d'armes et aux exploitants de champs de tir). À l'inverse, une inscription au registre des bateaux de mer et au registre des aéronefs a un effet de publicité.

Au registre des œuvres protégées par le droit d'auteur:

L'inscription a pour effet que, jusqu'à preuve du contraire, les droits correspondants sur les œuvres enregistrées sont présumés exister et appartenir à la personne désignée dans le registre comme étant leur titulaire. Le registre est public.

Au fichier des personnes assurées et des bénéficiaires des droits découlant de l'assurance retraite et invalidité:

Le fichier des personnes assurées comprend: le fichier des bénéficiaires des droits découlant de l'assurance retraite et invalidité obligatoire, le fichier des paiements des prestations, le registre des personnes tenues de cotiser à l'assurance retraite et invalidité obligatoire et la liste des expertises. La loi régissant le fichier des personnes assurées ne prévoit pas que ce fichier est public ni que l'inscription à celui-ci a un effet de publicité.

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?

Il n'existe en droit national ni règles ni procédures spécifiques pour l'adaptation d'un droit réel.

Dernière mise à jour: 07/01/2020

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.

Adaptation des droits réels - Slovaquie

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

A – Droits de propriété (articles 123 à 151 du code civil):

1/ propriété exclusive

2/ copropriété (propriété divise et indivise des époux)

B – Droits sur les biens de tiers (articles 151a à 151v du code civil):

1/ sûreté réelle (constitution de la créance, sous-gage)

2/ servitudes

3/ droit de rétention

Le droit de propriété est transmis par voie de succession du de cujus à l'héritier (ou aux héritiers) à la date du décès du de cujus. Le transfert du **droit de propriété** sur des biens immobiliers requiert **toujours** l'enregistrement au cadastre.

La **sûreté réelle** sert à garantir une créance et ses accessoires en permettant au créancier qui en bénéficie de se payer ou de demander à être payé sur l'objet de la sûreté si la créance n'est pas dûment honorée à temps.

La sûreté réelle est constituée par un contrat écrit, par un accord approuvé par les héritiers sur le règlement de la succession, par une décision judiciaire ou administrative ou par la loi, et prend généralement naissance lors de son enregistrement dans le registre.

Les **servitudes** limitent le propriétaire d'un bien immobilier au profit d'une autre personne en obligeant ledit propriétaire à tolérer quelque chose, à faire quelque chose ou à s'abstenir de faire quelque chose. Les droits correspondant aux servitudes sont liés soit à la propriété d'un bien immobilier déterminé (droit de passage sur un terrain, par exemple), soit à une personne donnée (droit viager d'habitation).

Les servitudes liées à la propriété d'un bien immobilier (droits réels) sont transmises à l'acquéreur avec la propriété. Les servitudes liées à une personne (droits personnels) disparaissent au décès de la personne en faveur de laquelle elles avaient été établies.

Le **droit de rétention** permet à une personne qui est tenue de remettre un bien mobilier à une autre personne de conserver ce bien afin de garantir la créance pécuniaire qu'elle détient sur cette dernière. Il est cependant interdit de conserver le bien de manière arbitraire ou frauduleuse. En vertu du droit de rétention, le créancier a le droit, dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice, à un désintéressement préférentiel au moyen du bien retenu, avant les autres créanciers, y compris les créanciers munis d'une sûreté réelle.

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?

A – Les **droits de propriété** sur des biens immobiliers résidentiels et non résidentiels font toujours l'objet d'une inscription obligatoire au cadastre, qui a une portée générale. Dans le cas de contrats de transfert de droits immobiliers, le droit de propriété prend naissance lors de l'inscription dans ce registre, l'inscription ayant un effet constitutif. En cas de décès, les effets de l'inscription sont différents, en ce sens que cette inscription conditionne la déclaration du transfert du droit de propriété à l'héritier avec effet rétroactif à la date du décès dans le cadre de la procédure successorale. La procédure est régie par la loi n° 162/1995 Rec. relative au cadastre, et l'inscription du transfert du droit de propriété à l'issue de la procédure successorale est obligatoire. La demande d'inscription au cadastre est déposée par le notaire à qui la juridiction a confié la procédure successorale ou par toute autre personne habilitée (héritier). Elle est introduite auprès du service local du cadastre de l'administration de district compétente.

Les droits de propriété sur certains biens mobiliers font l'objet d'une inscription obligatoire dans des registres appropriés, à savoir: - le registre du commerce (loi n° 530/2003 Rec. relative au registre du commerce), tenu par les tribunaux de district au siège des tribunaux régionaux;

- le registre des véhicules à moteur, tenu par l'inspection des transports de chaque district de police;

- le service de la propriété industrielle, situé à Banská Bystrica, qui enregistre, pour toute la Slovaquie, les brevets, marques, dessins, modèles et autres éléments relevant de la propriété industrielle;

- le dépositaire central de titres, compétent pour le transfert de titres en compte courant pour toute la Slovaquie;

- le registre maritime, dans lequel le ministère des transports et de la construction enregistre les bateaux de plaisance pour toute la Slovaquie.

B – Droits sur les biens de tiers

Les droits sur les biens de tiers qui limitent la manière dont un propriétaire peut disposer de ses biens sont également inscrits dans des registres. Une sûreté réelle sur des biens immobiliers résidentiels ou non résidentiels **prend naissance** lors de son inscription générale au cadastre.

1/ Une sûreté réelle sur un bien mobilier prend naissance lors de son enregistrement dans le registre central notarial des sûretés réelles [articles 73d à 73i de la loi n° 323/1992 Rec. sur les notaires et le notariat (code des notaires) et règles internes de la chambre des notaires], tenu par la chambre des notaires. Cependant, s'il existe un registre spécifique pour le bien concerné, l'inscription est effectuée dans le registre correspondant (voir point A ci-dessus). L'enregistrement, dans le registre des sûretés réelles, de la sûreté réelle, des modifications de données concernant cette sûreté et du lancement de la procédure de réalisation de la sûreté, de même que la radiation de la sûreté dudit registre, sont effectués par un notaire, sur demande d'une personne habilitée en vertu d'une réglementation particulière. La personne qui dépose une demande d'enregistrement est tenue de prouver son identité au notaire; si la demande est introduite par une personne autre que la personne habilitée, celle-ci doit démontrer qu'elle est autorisée à agir. La personne qui dépose une demande d'enregistrement d'une sûreté réelle est tenue de fournir au notaire toutes les données prévues par la loi, lesquelles sont inscrites dans le registre des sûretés réelles. Si la sûreté réelle a été établie par un accord approuvé par les héritiers sur le règlement de la succession ou par une décision judiciaire ou administrative, la personne qui dépose la demande d'enregistrement de cette sûreté est également tenue de présenter au notaire la décision génératrice de la sûreté.

2/ Les servitudes réelles prennent naissance lors de leur inscription au cadastre.

3/ Le droit de rétention ne portant que sur des biens mobiliers ne fait l'objet d'aucun enregistrement.

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

En cas du décès du de cujus, le droit de propriété est transmis à l'héritier à la date du décès du de cujus. L'inscription dans les registres n'a qu'un effet déclaratoire.

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?

Le 1er décembre 2015, une nouvelle disposition – l'article 67a de la loi n° 97/1963 Rec. relative au droit international privé et procédural – est entrée en vigueur, permettant l'adaptation d'un droit réel, d'une mesure ou d'une injonction prévu(e) par une décision étrangère. S'il est décidé de constater la force exécutoire d'une décision étrangère en matière successorale comportant un tel droit réel, la loi prévoit l'adaptation du droit réel inconnu dans le cadre de la procédure concernée.

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.

Adaptation des droits réels - Suède

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

Quiconque entre en possession d'un bien par succession jouit en principe dudit bien en *pleine propriété*. Si le de cujus était marié, les biens successoraux échoient au conjoint survivant avec le *droit pour celui-ci d'en disposer librement*. Cela signifie que le conjoint survivant peut, de son vivant, faire ce que bon lui semble du bien, même le consommer entièrement, mais ne peut pas en disposer par testament. Il ne peut pas non plus, par donation ou par une autre disposition de même nature, procéder à une réduction substantielle de son patrimoine sans tenir dûment compte des héritiers du conjoint prédécédé.

Le de cujus peut aussi disposer par testament qu'un tiers jouit de l'*usufruit* du bien. Sauf disposition testamentaire contraire, l'usufruitier gère le bien et a le droit d'en recueillir le produit, mais doit aussi prendre à sa charge toutes les dépenses que requiert le bien. L'usufruitier doit également respecter les droits et intérêts du nu propriétaire et ne peut céder l'usufruit. Le nu propriétaire ne peut céder le bien ou en disposer autrement sans le consentement de l'usufruitier.

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?

Quiconque acquiert un bien immobilier en tant que propriétaire doit demander l'inscription de l'acquisition (enregistrement) au registre des biens immobiliers, géré par l'Institut national de la cartographie et du cadastre ([Lantmäterimyndigheten](#)). La demande doit en principe être présentée dans un délai de trois mois après l'acquisition. Le demandeur de l'enregistrement doit déposer le titre de propriété et les autres documents requis pour attester de l'acquisition, c'est-à-dire, en cas d'achat, l'acte de vente, entre autres. Si le bien est acquis par succession, il suffit en principe, dans certains cas (s'il n'y a qu'un seul héritier), de déposer l'original et une copie certifiée conforme de l'inventaire des biens successoraux. Dans d'autres cas, il y a lieu de déposer également l'original et une copie certifiée conforme de l'acte de partage successoral. D'autres documents peuvent aussi devoir être déposés, par exemple le consentement du juge des tutelles si l'un des héritiers est incapable. Dans certains cas, l'enregistrement peut être demandé par dépôt du testament ayant acquis force exécutoire.

Un usufruit acquis par un acte écrit doit être inscrit au registre des biens immobiliers. La demande d'inscription se fait auprès de l'Institut national de la cartographie et du cadastre ([Lantmäterimyndigheten](#)), auquel il y a lieu de remettre l'acte conférant l'usufruit.

Les droits réels sur des biens mobiliers ne font pas l'objet d'un enregistrement.

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

Le dernier à avoir demandé l'enregistrement est considéré comme le propriétaire du bien immobilier.

Tout usufruit inscrit au registre est en principe opposable au nouveau propriétaire du bien.

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 ainsi que de la loi de l'État membre dans lequel ce droit est invoqué et qui ne connaît pas le droit réel en question?

Non.

Dernière mise à jour: 31/05/2019

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.