

[Accueil](#) > ... > [Droit de La Famille Et Droits de Succession](#) > [Successions](#) > [Adaptation Des Droits](#) >
[Réels](#) Croatia

Adaptation des droits réels



Contenu fourni par



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

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, 152/14, 81/15 et 94/17; 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. Ces articles disposent en outre que, sauf disposition contraire de la loi, 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.

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. Autrement dit, sauf disposition contraire de la loi, toute personne acquérant le bien en question sur un fondement juridique quelconque, acquiert le bien grevé du privilège.

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

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. À cette fin, l'ancien propriétaire doit avoir fait part de sa volonté de transmettre son droit de propriété à l'acquéreur, sauf disposition contraire de la loi. 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. Dès lors, 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. Par ailleurs, 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 s'il s'agit d'une personne physique 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 (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (Journal officiel de la République de Croatie n^{os} 63/19, 128/22 et 155/23). 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. La demande d'inscription d'un droit réel au registre foncier qui sera assimilée à une annotation sera déposée par toute personne témoignant d'un intérêt juridique à l'égard de l'inscription de l'annotation ou qui est fondée à agir ainsi en vertu d'une réglementation particulière. Toute demande d'inscription au registre foncier est effectuée par voie électronique par un notaire ou un avocat, qui sont aujourd'hui les canaux de communication obligatoires avec les tribunaux dans le système d'information commun sur les registres fonciers et le cadastre (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* - ZIS).

Le fascicule du registre foncier contient toute information utile sur le bien foncier et les modifications qui y ont été apportées, ainsi que les droits réels et les autres droits immobiliers en ce qui concerne les détails du bien foncier et les modifications qui y sont apportées, ainsi que d'autres faits régis par la loi sur les registres fonciers ou un autre acte spécifique, qui sont conférés et appliqués par un tribunal foncier. Il se compose d'une fiche descriptive du bien foncier (*posjedovnica*) (feuillet A), du certificat de titre (*vlastovnica*) (feuillet B, relatif au droit de propriété) et d'une fiche descriptive des servitudes et privilèges (*teretovnica*) (feuillet C)

La procédure d'inscription de droits réels sur les véhicules est prévue par le règlement sur l'immatriculation et le marquage des véhicules (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila*) (Journal officiel de la République de Croatie, n^{os} 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. Il lui incombe, à la demande des organes habilités (tribunaux, agences financières, notaires, ...), en vertu d'une réglementation particulière, d'inscrire au registre susmentionné et sur le permis de conduire 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 quinze jours à compter de l'acquisition du véhicule. La demande d'immatriculation est à adresser 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 (*Pomorski zakonik*) (Journal officiel de la République de Croatie, n^{os} 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. Ce registre se compose du registre principal et d'un fonds d'actes. Le livre principal se compose d'un fascicule comportant un feuillet A (données sur l'identité de l'engin maritime et ses principales caractéristiques techniques), d'un feuillet 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 feuillet 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 (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*) (Journal officiel de la République de Croatie, n° 137/12). 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 feuillet d'immatriculation (contenant diverses données sur l'avion), d'un feuillet sur le droit de propriété (contenant des informations sur le propriétaire, les copropriétaires ou les propriétaires conjoints), et d'un feuillet 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 des fascicules d'immatriculation. Le contenu des dossiers électroniques des fascicules d'immatriculation est identique à celui des fascicules d'immatriculation enregistrés dans le registre tenu sous forme de livre. La demande d'inscription est déposée par le propriétaire de l'avion ou par l'exploitant, accompagnée du mandat écrit du propriétaire authentifié par un notaire. Les inscriptions sont 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 un tribunal compétent ou un pouvoir public dans les limites de sa compétence, dans la forme prescrite. De plus, l'acte public prouve ce qu'il atteste ou établit. Autrement dit, 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 qu'il convient de recourir à la procédure gracieuse dans 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 croate.

■ Dernière mise à jour: 10/11/2025

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.