


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

Adaptation des droits réels

Contenu fourni par



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

 **Bulgarie**

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

Tous les droits réels pourraient naître d'une succession en vertu de la législation bulgare en vigueur. Aucune disposition spéciale ne limite ou n'exclut certains d'entre eux du patrimoine du de cujus qui est transmis à ses héritiers après son décès.

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?

Selon l'article 112 de la loi sur la propriété, sont obligatoirement inscrits:

1/ tous les actes par lesquels est effectué le transfert de propriété ou est constitué, transféré, modifié ou supprimé un autre droit réel sur des biens immobiliers, ainsi que les actes par lesquels de tels droits sont reconnus;

2/ les contrats par lesquels est transférée une succession contenant des biens immobiliers;

3/ les actes de renonciation à des droits réels sur des biens immobiliers;

4/ les contrats de partage de biens immobiliers, ainsi que les procès-verbaux de répartition judiciaire relatifs à de tels biens;

5/ les demandes des créanciers du de cujus ou des légataires pour la séparation des biens immobiliers du de cujus;

6/ les accords dans le cadre de litiges relatifs aux actes soumis à inscription et les décisions de justice définitives qui remplacent les actes de la lettre a, point 1, ainsi que les décisions de constatation de l'existence d'actes soumis à inscription en vertu des lettres précédentes;

7/ des copies des testaments communiqués ayant pour objet un bien immobilier et des droits sur un bien immobilier;

8/ les demandes d'annulation de décisions de justice soumises à inscription.

L'inscription des actes indiqués est obligatoire.

En principe, elle a un effet déclaratif qui consiste, en vertu de l'article 1^{er} du règlement sur les inscriptions, à

rendre publics les actes soumis à inscription.

Dans certains cas seulement – ceux indiqués à l'article 114 de la loi sur la propriété, lorsque des demandes introductives d'instance expressément indiquées dans cette disposition sont inscrites, l'inscription a également un effet de protection en ce qu'elle assure l'opposabilité des droits du demandeur à tous les droits acquis par des tiers après l'inscription.

L'inscription est effectuée sur ordre du juge chargé des inscriptions par le bureau des inscriptions du lieu où se trouve le bien immobilier, par le classement des actes soumis à inscription dans des registres accessibles au public, qui se composent de:

1/ classement des actes notariés dans le cadre de l'article 4, lettre a, et

2/ classement de tous les autres actes dans le cadre de l'article 4.

L'inscription des actes notariés dans le cadre de l'article 4, lettre a, du règlement sur les inscriptions [tous les actes par lesquels est transféré le droit de propriété (vente, donation, échange, dation en paiement, expropriation avec obligation de garde et d'alimentation, etc.) ou par lesquels est constitué, transféré, modifié ou supprimé un autre droit réel (droit d'usage, propriété sur un bâtiment, etc.) sur des biens immobiliers, ainsi que des actes par lesquels sont reconnus de tels droits (des actes notariés de constat, des actes ayant la force d'actes notariés de constat, les actes de propriété d'État, les actes de propriété municipale, et autres expressément prévus par la loi] est effectuée sur demande écrite du notaire dont ces actes émanent. L'inscription de tous les autres actes et copies d'actes dans le cadre de l'article 4 est effectuée à la demande écrite des parties, d'un notaire ou de toute partie intéressée par l'inscription.

L'inscription des actes notariés établis par le juge chargé des inscriptions et de la copie des testaments communiqués par celui-ci est effectuée d'office.

Pour l'inscription des actes notariés dans le cadre de l'article 4, lettre a, deux originaux identiques sont présentés.

Pour l'inscription de tous les autres actes dans le cadre de l'article 4, sont présentés l'original et une copie certifiée conforme de celui-ci ou deux copies de ce type si l'original ne peut pas être présenté, ou deux copies certifiées conformes par un notaire dans le cas des testaments communiqués ayant pour objet un bien immobilier et des droits sur un bien immobilier. Lorsque l'inscription s'effectue à la demande d'un notaire, trois exemplaires identiques, ou trois copies, sont présentés.

Est admise également l'inscription d'extraits certifiés conformes, qui doivent contenir les conditions essentielles de l'acte à inscrire.

L'inscription est effectuée sur ordre du juge chargé des inscriptions immédiatement après l'enregistrement de l'acte au registre d'entrée prévu à cet effet. On inscrit sur l'acte lui-même son numéro d'enregistrement au registre, la date, ainsi que le volume et la page du registre foncier dans lequel il est inscrit.

Les services d'inscription disposant d'un logiciel de traitement pour la tenue d'inscriptions accessoires pour les biens inscrivent aussi le numéro de cette inscription dans les actes soumis à inscription.

L'acte est classé dans le livre concerné et, dans un délai de 3 jours, le deuxième exemplaire de l'acte inscrit est restitué au demandeur.

Si l'inscription est effectuée à la demande d'un notaire, les troisième exemplaire et suivants de l'acte inscrit sont restitués après inscription des données prévues au paragraphe 1 sur chacun d'eux.

L'inscription d'un acte établi par le juge chargé des inscriptions est effectuée immédiatement après l'adoption de l'acte lui-même. Le juge chargé des inscriptions ne peut pas, sous peine de voir sa responsabilité engagée, ordonner une autre action quelconque entre le moment de l'adoption par lui des actes soumis à inscription et celui de leur inscription elle-même.

Lors de l'inscription de contrats de mariage, d'actes de partage, d'accord, d'échange de biens immobiliers situés dans des districts (*rayon*) différentes, deux copies au moins sont présentées pour chaque district, et les frais

nécessaires sont également appliqués.

Une fois l'inscription dûment effectuée, les exemplaires concernant d'autres districts sont immédiatement envoyés pour inscription au lieu où se trouvent les biens, avec notification du paiement des taxes dues. Ces actes sont inscrits sur ordre du juge chargé des inscriptions dans chaque district où une inscription est demandée.

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

Sont soumis à inscription les actes par lesquels est transféré un droit de propriété ou est constitué, transféré, modifié ou supprimé un autre droit réel sur un bien immobilier, ainsi que les actes de reconnaissance de tels droits, sauf dans les hypothèses de l'article 5 du règlement sur les inscriptions (cas non soumis à inscription). Tous ces actes sont soumis à la règle de l'article 113 de la loi sur la propriété, qui prévoit que, jusqu'à leur inscription, ils ne sont pas opposables à des tiers qui ont auparavant acquis du même propriétaire des droits réels sur le bien immobilier et les ont inscrits.

En ce sens, la loi lie l'effet de l'opposabilité au fait de l'inscription en ce qui concerne tous les actes de disposition de droits réels sur des biens immobiliers pour lesquels une telle inscription est prévue. Le but de l'inscription de ces actes est d'apporter de la clarté, de la précision et de la stabilité quant à la possession de droits réels sur des biens immobiliers, ainsi que de réglementer la concurrence entre les actes octroyant à des personnes différentes des droits sur le même bien dont le détenteur précédent des droits est une seule et même personne. L'inscription de ces actes a donc un effet déclaratif et un effet de protection.

Comme déjà mentionné au point 2, l'inscription présente cet effet déclaratif et de protection pour tous les actes indiqués à l'article 112 de la loi sur la propriété et à l'article 4 du règlement sur les inscriptions et, lors de la résolution d'un litige concernant la concurrence entre deux des actes en question, l'élément déterminant est précisément le moment 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?

La législation bulgare ne contient pas de règles ou de procédures expresses d'adaptation de droits réels inconnus.

■ Dernière mise à jour: 31/08/2021

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.