

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

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 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) sur des biens immobiliers, de même 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 rejeter la demande, faire savoir aux demandeurs que l'inscription demandée est impossible 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: 29/10/2024

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.