

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

Adaptation des droits réels

Contenu fourni par



European Judicial Network
(in civil and commercial matters)

 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. 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 code civil allemand). 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 code civil allemand. 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 code civil allemand). Il en est de même pour les libéralités (article 2113, paragraphe 2, du code civil allemand). Le testateur peut toutefois exonérer l'héritier grevé de certaines de ces restrictions par acte de disposition pour cause de mort. L'«héritier grevé exonéré» peut ainsi vendre des biens immobiliers et jouir du produit obtenu. Une dérogation à l'interdiction de donation prévue à l'article 2113, paragraphe 2, du code civil allemand n'est pas possible. Dans le cas d'une vente de terrains, le prix de vente doit donc correspondre à la valeur marchande. 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 (par exemple une hypothèque du terrain hérité). L'inscription au registre du commerce n'est pas, en principe, une condition préalable à la validité des transactions successives, mais constitue simplement le fondement de l'effet de bonne foi du registre.

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 (mention de l'héritier subséquent, article 51 de la loi relative à la tenue du registre foncier). Une éventuelle exonération de l'héritier grevé est également inscrite dans le registre foncier.

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 ou d'un certificat successoral européen.

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?

Conformément à l'article 31 du règlement (UE) n° 650/2012, les droits réels inconnus du droit allemand sont en principe adaptés à une institution juridique allemande comparable. Le droit allemand ne prévoit pas de règles de procédure spécifiques pour l'adaptation des droits réels.

■ Dernière mise à jour: 24/02/2026

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.