

[Αρχική Σελίδα](#) > ... > [Οικογενειακά Και Κληρονομικά Θέματα](#) > [Κληρονομιά](#) > [Προσαρμογή Εμπράγματων Δικαιωμάτων](#) > [France](#)

Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων

Περιεχόμενο που παρέχεται από



European Judicial Network
(in civil and commercial matters)



1 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που θα μπορούσαν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους;

Σύμφωνα με το γαλλικό δίκαιο, «η εμπράγματη ασφάλεια μπορεί να υφίσταται εκ του νόμου, βάσει δικαστικής απόφασης ή συμβατικής διάταξης, ανάλογα με το αν έχει συσταθεί βάσει νόμου λόγω της φύσης της αξίωσης, βάσει δικαστικής απόφασης ασφαλιστικών μέτρων ή βάσει σύμβασης. Συστήνεται επί κινητών ή ακινήτων, ανάλογα με το αν αφορά κινητή ή ακίνητη περιουσία. Είναι γενική όταν συστήνεται επί του συνόλου κινητών και ακινήτων ή μόνο επί κινητών ή ακινήτων. Είναι ειδική όταν συστήνεται μόνο επί ορισμένων ή προσδιορισμένων αντικειμένων, είτε κινητών είτε ακινήτων. » (άρθρο 2324 του αστικού κώδικα).

Καταρχήν, η εμπράγματη ασφάλεια δεν εξαλείφεται με τον θάνατο ενός εκ των μερών που αφορά η πράξη με την οποία συστήνεται το βάρος, δεδομένου ότι το ενεργητικό και το παθητικό της περιουσίας του θανόντος μεταβιβάζονται στους κληρονόμους του. Η καθολική μεταβίβαση της περιουσίας αιτία θανάτου αφορά κάθε ασφάλεια, είτε είναι συμβατική είτε έχει συσταθεί με δικαστική απόφαση ή εκ του νόμου.

Ως εκ τούτου, η κληρονομική διαδοχή καθαυτή δεν δημιουργεί νέα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητής περιουσίας, αλλά μεταβιβάζει υφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα στον κληρονόμο μέσω της μεταβίβασης της κληρονομιάς περιουσίας.

Κατά το άρθρο 2329 του Αστικού Κώδικα, τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών περιουσιακών στοιχείων τα οποία μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο κληρονομικής διαδοχής είναι:

«1° προνόμια επί κινητών·

2° ενέχυρο σε ενσώματα αγαθά·

3° ενέχυρο σε άυλα αγαθά·

4° παρακράτηση ή εκχώρηση κυριότητας ως εξασφάλιση».

Επιπλέον, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων τα οποία μπορούν να μεταβιβαστούν ή να συσταθούν αιτία θανάτου είναι:

- το δικαίωμα κυριότητας και τα σχετικά με αυτήν δικαιώματα,
- το δικαίωμα χρήσης ή οίκησης,
- δικαίωμα επιφανείας,
- δουλείες,
- το δικαίωμα εμφύτευσης.

Οι εμπράγματα ασφάλειες επί ακινήτων, όπως προνόμια, ενέχυρα και υποθήκες (άρθρο 2375 του αστικού κώδικα), μπορούν επίσης να μεταβιβάζονται ή να συστήνονται στο πλαίσιο της εκκαθάρισης της κληρονομίας. Το ακίνητο μεταβιβάζεται στους διαδόχους του βεβαρημένο με εμπράγματη ασφάλεια.

2 Καταχωρίζονται τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα σε μητρώο δικαιωμάτων επί ακίνητης ή κινητής περιουσίας και, σε καταφατική περίπτωση, είναι η εν λόγω καταχώριση υποχρεωτική; Σε ποιο/-α μητρώο/-α καταχωρίζονται και ποιες είναι οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της καταχώρισης;

Στον τομέα του δικαίου των εμπράγματων ασφαλειών επί κινητών, το βάρος συστήνεται επί περιουσιακού στοιχείου και, ως εκ τούτου, ο θάνατος ενός εκ των μερών τα οποία αφορά η σύσταση της εμπράγματης ασφάλειας δεν συνεπάγεται την εξάλειψή της.

Ωστόσο, η ασφάλεια αυτή είναι δημόσια, καταχωρισμένη σε μητρώο για να είναι αντιτάξιμη έναντι όλων, και εναπόκειται στους κληρονόμους του οφειλέτη ή του ιδιοκτήτη να υποβάλουν αίτηση στον αρμόδιο γραμματέα, ώστε το όνομα του νέου δικαιούχου να εγγραφεί στο μητρώο εμπράγματων ασφαλειών επί κινητών και άλλων συναφών συναλλαγών.

Το γαλλικό δίκαιο επιτρέπει στον κληρονόμο να προβεί στην τροποποίηση αυτή κατ' εφαρμογή του άρθρου R. 521-16 του εμπορικού κώδικα: «Όταν η αίτηση τροποποίησης αφορά πληροφορίες που αφορούν τον οφειλέτη ή τον κύριο του ακινήτου, όταν αυτός δεν είναι οφειλέτης, και οι οποίες μνημονεύονται στα σημεία 2, 3 και 4 του άρθρου R. 521-6, ο γραμματέας αντικαθιστά τις καταχωρισθείσες πληροφορίες με τα νέα στοιχεία. Στην περίπτωση πράξεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορούν κινητά περιουσιακά στοιχεία, αντικαθίστανται μόνον οι πληροφορίες που αφορούν τον οφειλέτη. Σε άλλες περιπτώσεις, ο γραμματέας καταχωρίζει τις τροποποιητικές πληροφορίες μαζί με την ημερομηνία της καταχώρισής τους, στο περιθώριο της αρχικής εγγραφής. ».

Τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίζονται πρέπει να αποδεικνύουν ότι ο νέος δικαιούχος είναι κληρονόμος του πρώην οφειλέτη ή κυρίου.

Κάθε μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων αιτία θανάτου επί ακινήτων πρέπει να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφική βεβαίωση στην οποία δηλώνεται αν οι κληρονόμοι ή κληροδόχοι έχουν αποδεχθεί την κληρονομιά και διευκρινίζονται, κατά περίπτωση, οι λεπτομέρειες της αποδοχής αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 29 του διατάγματος 55-22 της 4ης Ιανουαρίου 1955.

Τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων που μεταβιβάζονται ή συστήνονται αιτία θανάτου καταχωρίζονται σε μητρώο μέσω του κτηματολογίου, εφόσον προκύπτουν από:

- εξ αδιαθέτου διαδοχή που συνεπάγεται μόνο τη μεταβίβαση της κυριότητας ή τη σύσταση επικαρπίας,
- κληρονομική διαδοχή που επιτρέπει την κληροδοσία οποιουδήποτε εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου (δουλεία, δικαίωμα χρήσης και δικαίωμα οίκησης).

Στους νομούς Bas-Rhin, Haut-Rhin και Moselle, η καταχώριση αυτή γίνεται, για ιστορικούς λόγους, στο κτηματολόγιο που τηρείται από δικαστή, τον κτηματολογικό δικαστή (νόμος της 1ης Ιανουαρίου 1924). Στη Μαγιότ, από την 1η Ιανουαρίου 2008, απαιτείται η καταχώριση όλων των ακινήτων στο κτηματολόγιο που τηρείται από το Υπουργείο Διατήρησης Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και η καταχώριση όλων των πράξεων μεταβίβασης και σύστασης δικαιωμάτων επί των εν λόγω ακινήτων (άρθρο 2509 του Αστικού Κώδικα).

Στην υπόλοιπη Γαλλία, γίνεται δημοσίευση στο βιβλίο ακινήτων, το οποίο συγκεντρώνει όλες τις πληροφορίες και περιέχει προσωπικά αρχεία και αρχεία για τα ακίνητα, τα οποία τηρούνται από τις κτηματολογικές υπηρεσίες.

Κατά το άρθρο 28 παράγραφος 3 του διατάγματος 55-22, της 4ης Ιανουαρίου 1955, η δημοσίευση είναι υποχρεωτική για τα συμβολαιογραφικά πιστοποιητικά που συντάσσονται με σκοπό την αναγνώριση της μεταβίβασης ή της σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων αιτία θανάτου.

Το άρθρο 69 παράγραφος 6, του διατάγματος της 14ης Οκτωβρίου 1955 επεκτείνει το πεδίο εφαρμογής του συμβολαιογραφικού πιστοποιητικού στα εξής:

- τη νόμιμη επικαρπία που συστήνεται υπέρ του επιζώντος συζύγου δυνάμει του άρθρου 767 του Αστικού Κώδικα,
- μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων που προκύπτουν από δωρεές μεταξύ συζύγων υπέρ του επιζώντος συζύγου, είτε βάσει προγαμιαίου συμβολαίου είτε κατά τη διάρκεια του γάμου,
- σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων τα οποία απορρέουν, προς όφελος του επιζώντος συζύγου, από ρήτρες προγαμιαίου συμβολαίου βάσει των οποίων περιέρχονται σε καθέναν από τους συζύγους άνισα μερίδια στην κοινωνία, σύμφωνα με το άρθρο 1520 επ. του Αστικού Κώδικα.

Κατά το άρθρο 33 του διατάγματος 55-22, της 4ης Ιανουαρίου 1955, η προθεσμία για τη συμπλήρωση των διατυπώσεων είναι τέσσερις μήνες από την ημερομηνία κατά την οποία ζητήθηκε η συνδρομή του συμβολαιογράφου. Σύμφωνα με το άρθρο 30-4, πρώτο εδάφιο του διατάγματος αυτού, μπορεί να στοιχειοθετηθεί ευθύνη των κληρονόμων εάν ο συμβολαιογράφος κληθεί έξι και πλέον μήνες μετά τον θάνατο ή, σε περίπτωση επακόλουθου γεγονότος που μεταβάλλει την επαγωγή της κληρονομιάς, την κληρονομιάα περιουσία ή το δικαίωμα αποδοχής ή αποποίησης των κληρονόμων, έξι και πλέον μήνες μετά το γεγονός αυτό.

Αποτελεί καθήκον του συμβολαιογράφου που συντάσσει την πράξη να την καταθέσει στην κτηματολογική υπηρεσία.

Η δημοσιότητα επέρχεται ως αποτέλεσμα της καταχώρισης της πράξης στο μητρώο δημοσιεύσεων για τις πράξεις σύστασης, αναγνώρισης ή μεταβίβασης δικαιώματος.

3 Ποια αποτελέσματα συνδέονται με την καταχώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων;

Μετά την καταχώριση, το πρόσωπο που απέκτησε δικαίωμα βάσει τίτλου κληρονομικής διαδοχής τεκμαίρεται νόμιμος δικαιούχος και απολαμβάνει την ίδια προστασία που απολάμβανε ο προηγούμενος κάτοχος του δικαιώματος έναντι κάθε τρίτου που το διεκδικεί αλλά δεν μερίμνησε για την καταχώρισή του.

Σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις της γαλλικής νομοθεσίας, η δημοσιότητα των ακινήτων καθιστά δυνατή την ενημέρωση των τρίτων μέσω της αρχής της ελεύθερης πρόσβασης στο κτηματολόγιο, η οποία κατοχυρώνεται στο άρθρο 2449 του αστικού κώδικα, καθώς και την επίλυση διαφορών σχετικά με εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων. Δεν δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, αποτελεί απλώς την αναγκαία προϋπόθεση για το αντίταξιμο των πράξεων αυτών έναντι τρίτων.

Η έλλειψη δημοσιότητας της μεταβίβασης ή της σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτου αιτία θανάτου δεν έχει ως δυσμενή συνέπεια τη μη αντιξιμότητα έναντι τρίτων —με εξαίρεση την περίπτωση των ειδικών κληροδοσιών— σε αντίθεση με πράξεις ή αποφάσεις που αφορούν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων μεταξύ ζώντων.

Η δυσμενή συνέπεια της μη αντιταξιμότητας δεν έχει εφαρμογή, δεδομένου ότι οι καθολικοί διάδοχοι ή διάδοχοι με γενικό τίτλο διαδέχονται τον θανόντα. Επομένως, οι τρίτοι δεν μπορούν να θεωρούν ότι ο κληρονομούμενος εξακολουθεί να είναι ο δικαιούχος και, ως εκ τούτου, δεν έχουν βάσιμο λόγο να αγνοήσουν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση. Στην περιφέρεια Alsace-Moselle, τα αποτελέσματα της δημοσιότητας είναι παρόμοια με το κοινό γαλλικό δίκαιο, αλλά πρέπει να επισημανθούν ορισμένες ιδιαιτερότητες, και ειδικότερα:

- Το αντικείμενο της δημοσιότητας δεν είναι οι πράξεις, αλλά τα δικαιώματα,
- Όλα τα δικαιώματα που υπόκεινται σε δημοσιότητα είναι αντίταξιμα έναντι τρίτων (άρθρο 38 του ^{νόμου} της 1ης Ιουνίου 1924),
- Για τα δικαιώματα που έχουν καταχωριστεί υφίσταται τεκμήριο ακρίβειας λόγω του ελέγχου που ασκεί ο κτηματολογικός δικαστής. Επομένως, το βάρος απόδειξης φέρει το πρόσωπο που αμφισβητεί τα δικαιώματα που έχουν δημοσιευτεί.

Στη Μαγιότ, η καταχώριση ενός ακινήτου στο κτηματολόγιο έχει ως αποτέλεσμα τη θέσπιση τίτλου ιδιοκτησίας που πιστοποιεί την ιδιότητα του κυρίου. Η καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων στο κτηματολόγιο τα καθιστά αντίταξιμα έναντι τρίτων.

Οι κανόνες αυτοί είναι νομοθετικοί.

4 Προβλέπονται ειδικοί κανόνες και διαδικασίες για την προσαρμογή εμπράγματος δικαιώματος το οποίο ορισμένο πρόσωπο διαθέτει βάσει του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου στην περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι γνωστό στη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο γίνεται η επίκλησή του;

Στο γαλλικό δίκαιο δεν υπάρχει συγκεκριμένος κανόνας ή διαδικασία για την προσαρμογή άγνωστου εμπράγματος δικαιώματος.

■ Τελευταία επικαιροποίηση: 05/11/2025

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται ο αντίστοιχος αρμόδιος επαφής του ΕΔΔ. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο δεν αναλαμβάνουν καμία απολύτως ευθύνη όσον αφορά πληροφορίες ή δεδομένα που περιέχονται ή αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα