

[Etusivu](#) > ... > [Perhe- ja Perintöoikeudelliset Asiat](#) > [Perintöasiat](#) > [Esineoikeuksien Muuntaminen](#) > [France](#)

Sisällön tuottaja:



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

Esineoikeuksien muuntaminen



1 Mitkä esineoikeudet voisivat tulla kyseeseen perimyksen yhteydessä tämän jäsenvaltion lainsäädännön nojalla?

Ranskan lainsäädännön mukaan *esinevakuus voi perustua joko lakiin, turvaamistoimena annettuun tuomioon tai sopimukseen. Esinevakuus voidaan antaa sekä irtaimen että kiinteään omaisuuden muodossa. Se voi koskea irtaimistoa ja kiinteistöjä yleensä tai pelkästään irtaimistoa tai pelkästään kiinteistöjä. Se voidaan myös kohdentaa tiettyyn erikseen määritettyyn tai määritettävissä olevaan irtaimeen omaisuuteen tai kiinteistöön* (siviililain 2324 §).

Periaatteessa vakuus pysyy voimassa, vaikka joku vakuusjärjestelyn osapuolista kuolisi, koska tällöin vainajan varat ja vastuut siirtyvät perillisille. Tämä kuoleman johdosta tapahtuva varojen ja vastuiden siirtyminen kattaa kaikenlaiset vakuudet riippumatta siitä, perustuvatko ne lakiin, tuomioon vai sopimukseen.

Näin ollen perimyksen yhteydessä ei synny uusia esineoikeuksia irtaimeen omaisuuteen, vaan omaisuuden siirtyessä perilliselle esineoikeudet vain siirtyvät toiselle henkilölle.

Siviililain 2329 §:n mukaan seuraavat irtainta omaisuutta koskevat esineoikeudet voivat siirtyä perimyksen kautta toiselle henkilölle:

- 1° irtaimistoon liittyvä etuoikeus
- 2° irtaimesta aineellisesta omaisuudesta muodostuva pantti
- 3° irtaimesta aineettomasta omaisuudesta muodostuva vakuus
- 4° omistusoikeus, joka on pidätetty tai luovutettu vakuudeksi.

Lisäksi seuraavat kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet voidaan siirtää tai luoda kuoleman johdosta:

- omistusoikeus ja siihen liittyvät oikeudet
- käyttö- tai asumisoikeus
- tontinvuokraoikeus
- rasitteet
- pitkäaikainen vuokrasopimus.

Myös kiinteistöihin liittyvät esinevakuudet, kuten etuoikeudet, pantit ja kiinnitykset (siviililain 2375 §), voidaan siirtää tai muodostaa osana kuolinpesän selvittämistä. Kiinteistö siirtyy perittävän oikeudenomistajille esinevakuuden rasittamana.

2 Onko nämä esineoikeudet tallennettu johonkin kiinteää tai irtainta

omaisuutta koskevaan rekisteriin? Jos on, onko tallentaminen pakollista? Mihin rekisteriin/rekistereihin esineoikeudet on tallennettu? Mitkä ovat tallentamisen edellytykset? Mitä menettelyä noudatetaan?

Irtaimen omaisuuteen liittyvät esinevakuudet koskevat asianomaista omaisuuserää, minkä vuoksi vakuusjärjestelyyn osallistuvan osapuolen kuolema ei johda vakuuden lakkaamiseen.

Vakuus on kuitenkin julkinen, ja se on merkitty julkiseen rekisteriin, jotta siihen voidaan vedota kaikkia vastaan. Siksi velallisen tai omistajan perillisillä on velvollisuus pyytää toimivaltaista rekisterinpitäjää merkitsemään uuden edunsaajan nimi esinevakuuksia ja niihin liittyviä liiketoimia koskevaan rekisteriin.

Ranskan lainsäädännön mukaan perillinen voi tehdä tämän muutoksen kauppalaain R. 521-16 §:n nojalla: *”Jos päivityspyyntö koskee R. 521-6 §:n 2, 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja tietoja, jotka koskevat velallista tai omaisuuden omistajaa, joka ei ole velallinen, kirjaaja päivittää tiedot. Irtaimen omaisuuden leasing-vuokrauksen osalta päivitetään ainoastaan velallista koskevat tiedot. Muissa tapauksissa kirjaaja merkitsee muuttuneet tiedot alkuperäisen kirjauksen marginaaliin yhdessä päivämäärän kanssa.”*

Uuden edunsaajan on toimitettava asiakirjatodisteet, jotka osoittavat hänen olevan entisen velallisen tai omistajan perillinen.

Kiinteään omaisuuteen kohdistuvien esineoikeuksien siirto tai muodostaminen kuoleman johdosta on osoitettava notaarin vahvistamalla todistuksella (*attestation notariée*), josta käy ilmi, ovatko perilliset tai testamentinsaajat ottaneet perinnön vastaan ja jossa tarvittaessa täsmennetään perinnön vastaanottamiseen liittyvät yksityiskohdat 4. tammikuuta 1955 annetun asetuksen nro 55-22 29 §:n mukaisesti.

Kuoleman johdosta siirretyt tai sen seurauksena muodostetut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet on kirjattava kiinteistörekisteriin, jos ne johtuvat seuraavista:

- lakimääräinen perimys, josta seuraa ainoastaan omistusoikeuden siirto tai käyttö- ja tuotto-oikeuden muodostaminen,
- testamenttiin perustuva perimys, joka mahdollistaa minkä tahansa kiinteään omaisuuteen kohdistuvan esineoikeuden (rasite, käyttöoikeus ja asumisoikeus) testamenttisaannon.

Tietyissä departementeissa (Bas-Rhin, Haut-Rhin ja Moselle) rekisterimerkintä tehdään historiallisista syistä tuomarin ylläpitämään kiinteistökirjaan (*livre foncier*) (1.1.1924 annettu laki). Mayottella kaikki rakennukset on täytynyt 1. tammikuuta 2008 lähtien rekisteröidä kiinteään omaisuuden suojelusta vastaavan yksikön ylläpitämään kiinteistökirjaan, johon merkitään myös kaikki näihin rakennuksiin liittyvien oikeuksien siirrot ja uudet rekisteröinnit (siviililain 2509 §).

Muualla Ranskassa tiedot julkaistaan kiinteistörekisterissä (*fichier immobilier*), johon kootaan keskitetysti kiinteistötietopalvelujen ylläpitämät tiedot henkilöistä ja rakennuksista.

Notaarin vahvistamat todistukset, joissa vahvistetaan kiinteistöön liittyvien esineoikeuksien siirto tai muodostaminen kuoleman johdosta, on tehtävä julkisiksi 4. tammikuuta 1955 annetun asetuksen nro 55-22 28 §:n 3 momentin nojalla.

Notaarin vahvistaman todistuksen soveltamisalaa on laajennettu mainitun asetuksen 69 §:n 6 momentissa seuraavasti:

- siviililain 767 §:ssä leskelle myönnetty laillinen käyttö- ja tuotto-oikeus,
- kiinteään omaisuuteen liittyvien esineoikeuksien siirto, joka perustuu puolisoiden välisiin lahjoihin lesken hyväksi joko avioehtosopimuksen nojalla tai avioliiton aikana,
- siviililain 1520 §:ssä ja sitä seuraavissa pykälissä tarkoitettut, kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet lesken hyväksi sellaisen avioehtosopimuksen nojalla, jossa puolisoiden osuudet yhteisomistuksen piiriin kuuluvasta omaisuudesta määritetään erisuuruiseksi.

Määräaika kiinteistörekisteriin liittyvän muodollisuuden täyttämiseksi on 4. tammikuuta 1955 annetun asetuksen nro 55-22 33 §:n nojalla neljä kuukautta päivästä, jona asia vietiin notaarin käsiteltäväksi. Saman asetuksen 30-4 §:n 1 momentin mukaan perilliset voidaan saattaa vastuuseen, jos asia viedään notaarin käsiteltäväksi yli

kuuden kuukauden kuluttua kuolemasta tai jostakin myöhemmästä tapahtumasta, joka vaikuttaa jäämistöomaisuuden siirtymiseen, jäämistön sisältöön tai perillisten valinnanmahdollisuuksiin.

Asiakirjan laativa notaari myös tallettaa sen kiinteistörekisteripalveluun.

Julkivarmistus on toteutettu, kun asiakirja on lisätty perustamis-, ilmoitus- tai muutosasiakirjojen julkiseen rekisteriin.

3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?

Kun esineoikeus on merkitty rekisteriin, omaisuuden perijä katsotaan sen lailliseksi omistajaksi. Tämä tarkoittaa, että hän voi käyttää oikeutta vapaasti ja että hän nauttii samaa suojaa kuin alkuperäinen omistaja suhteessa mahdollisiin muihin luovutuksensaajiin, jotka eivät ole rekisteröineet oikeuksiaan.

Ranskan yleisen oikeuden mukaan kiinteistörekisterimerkintä on pätevä tapa ilmoittaa esineoikeuksista kolmansille osapuolille, koska siviililain 2449 §:n nojalla yleisöllä on kiinteistörekisteriin vapaa pääsy. Näin voidaan ratkaista riidat, jotka koskevat esineoikeutta kiinteään omaisuuteen. Merkintä kiinteistörekisterissä ei luo esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, mutta se on välttämätön edellytys sille, että näihin asiakirjoihin voidaan vedota kolmansia osapuolia vastaan.

Jos kuoleman johdosta tapahtuvaa kiinteään omaisuuteen kohdistuvien esineoikeuksien siirtoa tai muodostamista ei ole julkistettu, se ei tarkoita, ettei siihen voitaisi vedota kolmansia osapuolia vastaan (paitsi jos kyseessä on erityistestamentti), toisin kuin silloin kun kyseessä on oikeustoimi tai päätös, joka koskee esineoikeuksien siirtämistä tai muodostamista elävien kesken.

Seuraamusta, jonka mukaan julkistamattomaan tietoon ei voida vedota, ei tässä tapauksessa sovelleta, koska yleisseuraannon tai yleistestamentin saaja on vainajan seuraaja. Kolmannet eivät näin ollen voi olettaa, että vainaja olisi edelleen oikeudenhaltija, eikä heillä näin ollen ole perusteita jättää tällaista oikeuksien siirtoa tai muodostamista huomiotta. Alsace-Mosellen hallintoalueella julkisvarmistuksen vaikutukset ovat samankaltaiset kuin Ranskan yleisen lainsäädännön mukaan, mutta lisäksi on otettava huomioon joitakin erityisiä seikkoja:

- julkivarmistus ei koske asiakirjoja vaan oikeuksia,
- kaikkiin julkistettuihin oikeuksiin on mahdollista vedota kolmansia osapuolia vastaan (1.6.1924 annetun lain 38 §),
- oletus julkistettujen oikeuksien oikeellisuudesta perustuu kiinteistörekisterituomarin valvontaan. Todistustaakka on siis sillä, joka haluaa kiistää julkistetut oikeudet.

Mayottella rakennuksen merkitsemistä kiinteistökirjaan seuraa omistajan aseman osoittavan asiakirjan laatiminen. Kun kiinteään omaisuuteen liittyvät esineoikeudet on merkitty kiinteistökirjaan, niihin on mahdollista vedota kolmansia osapuolia vastaan.

Nämä säännöt perustuvat lainsäädäntöön.

4 Onko olemassa erityisiä sääntöjä ja menettelyjä, joiden mukaisesti voidaan muuntaa esineoikeutta, johon henkilöllä on oikeus perimyksen sovellettavan lain nojalla, jos sen jäsenvaltion laissa, jossa tähän oikeuteen vedotaan, ei tunneta kyseistä esineoikeutta?

Ranskan lainsäädännössä ei ole vahvistettu sääntöjä eikä menettelyjä tuntemattoman esineoikeuden mukauttamisesta.

Päivitetty viimeksi: 05/11/2025

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät Euroopan oikeudellisen verkoston kansalliset yhteysviranomaiset. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Komissio tai Euroopan oikeudellinen verkosto eivät ole vastuussa tiedoista, joita esitetään tai joihin viitataan tällä sivustolla. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion

tekijänoikeussäännöt.