

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

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?

Selon le droit français, « *la sûreté réelle est légale, judiciaire ou conventionnelle, selon qu'elle est accordée par la loi à raison de la qualité de la créance, par un jugement à titre conservatoire, ou par une convention. Elle est mobilière ou immobilière, selon qu'elle porte sur des biens meubles ou immeubles. Elle est générale lorsqu'elle porte sur la généralité des meubles et des immeubles ou des seuls meubles ou des seuls immeubles. Elle est spéciale lorsqu'elle ne porte que sur des biens déterminés ou déterminables, meubles ou immeubles.* » (Article 2324 du code civil).

En principe, les sûretés survivent au décès de l'un des acteurs de l'opération de garantie grâce à la transmission de l'actif et du passif du défunt à ses héritiers. La transmission universelle à cause de mort concerne toutes les sûretés, qu'elles soient conventionnelles, légales ou judiciaires.

Ainsi, la succession en tant que telle ne crée pas de nouveaux droits réels mobiliers mais transfère les droits réels existants à l'héritier par la transmission de patrimoine.

Selon l'article 2329 du code civil, les droits réels mobiliers pouvant faire l'objet d'une succession sont :

- « 1° Les privilèges mobiliers ;
- 2° Le gage de meubles corporels ;
- 3° Le nantissement de meubles incorporels ;
- 4° La propriété retenue ou cédée à titre de garantie. »

Par ailleurs, les droits réels immobiliers qui peuvent être transmis ou constitués par décès sont :

- le droit de propriété et ses démembrements,
- le droit d'usage ou d'habitation,
- le droit de superficie,
- les servitudes,
- l'emphytéose.

Les sûretés réelles immobilières que sont les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques, (article 2375 du code civil) peuvent être également transmises ou constituées dans le cadre du règlement d'une succession. Le bien immobilier passe à ses successeurs grevé de la sûreté réelle.

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 matière de droit des sûretés mobilières, la garantie porte sur un bien et donc le décès d'un des acteurs de la garantie n'emporte pas fin de celle-ci.

Toutefois, cette garantie est publique, inscrite dans un registre pour être opposable à tous, et il appartient aux héritiers du débiteur ou du propriétaire de procéder à une formalité de modification auprès du greffier compétent afin que le nom du nouveau bénéficiaire soit porté au registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes.

Le droit français permet à l'héritier de procéder à cette modification par l'application de l'article R. 521-16 du code de commerce : « *Lorsque la demande d'inscription modificative porte sur des informations qui concernent le débiteur ou le propriétaire du bien lorsqu'il n'est pas le débiteur et qui sont visées au 2°, 3° et au 4° de l'article R. 521-6, le greffier remplace les informations inscrites par ces informations. Pour les opérations de crédit-bail en matière mobilière, seules les informations qui concernent le débiteur sont remplacées. Dans les autres cas, le greffier reporte en marge de l'inscription initiale les informations modificatives avec la date de cette inscription.* »

Les pièces justificatives à apporter devront être celles permettant au nouveau bénéficiaire de justifier de sa qualité d'héritier de l'ancien débiteur ou propriétaire.

Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation conformément à l'article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Ces droits réels immobiliers transmis ou constitués par décès font l'objet d'une inscription dans un registre au travers du système de la publicité foncière s'ils résultent :

- d'une succession ab intestat qui emporte uniquement la transmission de la propriété ou constitution d'un usufruit,
- d'une succession testamentaire qui permet le legs de n'importe quel droit réel immobilier (servitude, droit d'usage et d'habitation).

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, cette inscription est faite pour des raisons historiques au livre foncier tenu par un magistrat, le juge du livre foncier (loi du 1^{er} janvier 1924). A Mayotte, depuis le 1^{er} janvier 2008, l'immatriculation de tous les immeubles au livre foncier tenu par le service de la conservation de la propriété immobilière est imposée, ainsi que l'inscription de toutes les mutations et inscriptions de droits sur ces immeubles (article 2509 du code civil).

Pour le reste de la France, une publication est réalisée au fichier immobilier, centralisant les renseignements et comportant des fiches personnelles et des fiches d'immeubles, tenu par les services de la publicité foncière.

En application du 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, la publication est obligatoire pour les attestations notariées établies en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers.

Le 6° de l'article 69 du décret du 14 octobre 1955 étend le champ d'application de l'attestation notariée :

- à l'usufruit légal accordé au conjoint survivant par l'article 767 du Code civil,
- aux transmissions de droit réels immobiliers résultant de donations faites entre époux au profit du survivant, soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage,
- aux attributions de droits réels immobiliers résultant, au profit du survivant des époux, des clauses d'un contrat

de mariage assignant à chacun d'eux, des parts inégales dans la communauté, conformément aux articles 1520 et suivants du Code civil.

Aux termes de l'article 33 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le délai d'accomplissement de la formalité est de quatre mois à compter du jour où le notaire a été requis. La responsabilité des successibles peut être engagée, conformément au premier alinéa de l'article 30-4 du même décret, si le notaire est requis plus de six mois après le décès, ou, dans les cas où un événement ultérieur modifie la dévolution de la succession, la masse héréditaire ou l'option des successibles, plus de six mois après cet événement.

C'est au notaire, rédacteur de l'acte qu'incombe le dépôt au service de la publicité foncière.

La publication résulte de l'insertion de l'acte dans le registre des publications pour les actes constitutifs, déclaratifs ou translatifs de droits.

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

Suite à l'inscription, l'acquéreur à titre successoral est présumé possesseur légitime et a le droit de jouir de la même protection que son cédant vis-à-vis de tout tiers acquéreur potentiel qui n'aurait pas requis l'inscription de son droit.

En droit général français, la publicité foncière permet d'informer les tiers grâce au principe de libre accès au fichier immobilier consacré à l'article 2449 du code civil, et de régler les conflits de droits réels immobiliers. Elle ne crée pas le droit réel immobilier et n'est que la condition nécessaire pour que ces actes soient opposables aux tiers.

Le défaut de publicité des transmissions ou constitution de droits réels immobiliers à cause de mort n'est pas sanctionné par l'inopposabilité aux tiers, à l'exception des legs particuliers, contrairement aux actes ou décisions portant mutations ou constitutions de droits réels entre vifs.

La sanction de l'inopposabilité n'a pas vocation à s'appliquer puisque les successeurs universels ou à titre universel continuent la personne du défunt. Les tiers ne peuvent donc pas considérer que le défunt est toujours titulaire de droit et ils ne sont dès lors pas fondés à ignorer cette transmission ou constitution. En Alsace-Moselle, les effets de la publicité sont proches du droit commun français, mais quelques spécificités sont à noter notamment :

- la publicité n'a pas pour objet les actes, mais les droits,
- tous les droits soumis à publicité le sont aux fins d'opposabilité aux tiers (article 38 de la loi du 1^{er} juin 1924),
- les droits publiés bénéficient d'une présomption d'exactitude en raison du contrôle opéré par le juge du livre foncier. La charge de la preuve repose donc sur celui qui conteste les droits publiés.

A Mayotte, l'immatriculation d'un immeuble au livre foncier donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété qui atteste de la qualité de propriétaire. L'inscription des droits réels immobiliers sur le livre foncier les rend opposables aux tiers.

Ces règles sont législatives.

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?

En droit français, il n'existe ni règle ni procédure spécifique portant sur l'adaptation d'un droit réel inconnu.

■ Dernière mise à jour: 03/09/2024

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.