

Adaptarea drepturilor reale

Conținut furnizat de

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters) Franța

1 Care sunt drepturile reale ar putea lua naștere în urma unei succesiuni în temeiul legii statului membru?

În temeiul dreptului francez, „garanția reală este legală, judiciară sau convențională, în funcție de modul în care este acordată: prin lege, pe baza statutului creației, printr-o hotărâre care impune o măsură asigurătorie sau printr-un acord. Aceasta este mobilă sau imobilă, în funcție de bunurile la care se referă - mobile sau imobile. Aceasta este generală atunci când se referă la ansamblul bunurilor mobile și imobile sau numai la bunuri mobile sau numai la bunuri imobile. Aceasta este specială în cazul în care se referă numai la bunuri specifice sau determinabile, indiferent dacă sunt mobile sau imobile.” (articolul 2324 din Codul civil).

În principiu, garanțiile reale nu încetează în momentul decesului uneia dintre părțile implicate în operațiunea de garantare, întrucât activele și pasivele persoanei decedate sunt transmise moștenitorilor săi. Transmiterea universală a drepturilor pentru cauză de moarte se referă la toate garanțiile reale, fie că sunt convenționale, legale sau judiciare.

Astfel, succesiunea ca atare nu creează noi drepturi reale asupra bunurilor mobile, ci transferă drepturile reale existente moștenitorului prin transmiterea patrimoniului.

În conformitate cu articolul 2329 din Codul civil, drepturile reale asupra bunurilor mobile care pot face obiectul unei moșteniri sunt următoarele:

„1° privilegiile mobiliare;

2° garanția reală asupra bunurilor mobile corporale;

3° garanția reală asupra bunurilor mobile necorporale;

4° retenția sau cedarea dreptului de proprietate cu titlul de garanție.”

În plus, drepturile reale asupra bunurilor imobile care pot fi transferate sau constituite prin deces sunt:

- dreptul de proprietate și dezmembrămintele acestuia;
- dreptul de folosință sau de abitație;
- dreptul de suprafață;
- servituțile;
- contractul de locațiune pe termen lung (emfiteoza).

Garanțiile reale imobiliare, cum ar fi privilegiile, gajul imobiliar și ipotecile (articolul 2375 din Codul civil) pot fi, de asemenea, transmise sau constituite în cadrul dezbaterei unei succesiuni. Bunul imobil este transferat succesorilor săi grevat de garanția reală.

2 Sunt aceste drepturi înscrise într-un registru al drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile sau mobile și, în caz afirmativ, înscrierea este obligatorie? În ce registru (registre) sunt înscrise și care sunt cerințele și procedura de înscriere?

În domeniul dreptului garanțiilor reale mobiliare, garanția se referă la un activ și, prin urmare, decesul uneia dintre părțile implicate în garanție nu atrage după sine încetarea garanției.

Totuși, această garanție este publică, fiind înscrisă într-un registru pentru a fi opozabilă tuturor, iar moștenitorii debitorului sau ai proprietarului trebuie să solicite modificările necesare greșierului competent, astfel încât numele noului beneficiar să fie înscris în registrul valorilor mobiliare și al altor tranzacții conexe.

Dreptul francez permite moștenitorului să efectueze această modificare prin aplicarea articolului R. 521-16 din Codul comercial: „În cazul în care cererea de modificare se referă la informații referitoare la debitor sau la proprietarul bunului – în cazul în care acesta nu este debitor – și care sunt menționate la articolul R. 521-6 alineatele (2), (3) și (4), greșierul înlocuiește informațiile introduse cu aceste informații. În cazul operațiunilor de leasing referitoare la bunuri mobile, se înlocuiesc numai informațiile referitoare la debitor. În celelalte cazuri, greșierul trece pe marginea înscrierii inițiale informația de modificare, cu data înscrierii inițiale.”

Noul beneficiar trebuie să aducă documente justificative prin care să dovedească faptul că este moștenitorul fostului debitor sau proprietar.

Orice transmitere sau constituire prin deces a unor drepturi reale asupra bunurilor imobile trebuie atestată printr-un certificat notarial, care să menționeze dacă succesorii sau legatarii au acceptat succesiunea și să precizeze, dacă este cazul, modalitățile acestei acceptări în conformitate cu articolul 29 din Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955.

Aceste drepturi reale asupra bunurilor imobile transmise sau constituite prin deces sunt înscrise într-un registru prin intermediul sistemului de carte funciară în cazul în care rezultă:

dintr-o succesiune *ab intestat* care implică numai transferul dreptului de proprietate sau crearea unui uzufruct;

dintr-o succesiune testamentară care permite legarea oricărui drept real imobiliar (servitute, drept de folosință și drept de abitație).

În departamentele Bas-Rhin, Haut-Rhin și Moselle, această înscriere se face, din motive istorice, în cartea funciară ținută de un magistrat – judecătorul responsabil cu cartea funciară (Legea din 1 ianuarie 1924). În Mayotte, de la 1 ianuarie 2008, este obligatorie înregistrarea tuturor imobilelor în cartea funciară ținută de Departamentul pentru conservarea bunurilor imobile, precum și înregistrarea tuturor transferurilor și înscrierilor de drepturi asupra acestor bunuri imobile (articolul 2509 din Codul civil).

Pentru restul Franței, se efectuează o publicare în registrul imobiliar, care centralizează informațiile și conține evidențe privind persoanele și imobilele și care este ținut de serviciile de carte funciară.

În temeiul articolului 28 alineatul (3) din Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955, publicarea este obligatorie pentru certificatele notariale întocmite în scopul stabilirii transferului sau al constituirii prin deces a drepturilor reale imobiliare.

Articolul 69 alineatul (6) din Decretul din 14 octombrie 1955 extinde domeniul de aplicare al certificatului notarial, acesta vizând și:

- uzufructul legal acordat soțului supraviețuitor prin articolul 767 din Codul civil;
- transferul drepturilor reale imobiliare care rezultă din donațiile făcute între soți în beneficiul supraviețuitorului, fie prin convenție matrimonială, fie în timpul căsătoriei;
- acordarea de drepturi reale imobiliare care rezultă, în beneficiul soțului supraviețuitor, din clauzele unei convenții matrimoniale prin care fiecăruia dintre aceștia i se atribuie cote inegale în cadrul comunității de bunuri, în conformitate cu articolul 1520 și următoarele din Codul civil.

În temeiul articolului 33 din Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955, termenul pentru îndeplinirea formalității este de patru luni de la data la care s-a apelat la un notar. În conformitate cu articolul 30-4 primul paragraf din decretul menționat, succesorii pot fi considerați răspunzători în cazul în care s-a apelat la un notar la mai mult de șase luni de la deces sau, în cazul în care un eveniment ulterior modifică ordinea la succesiune, masa succesorală sau opțiunea moștenitorilor, la mai mult de șase luni de la evenimentul respectiv.

Notarului care redactează actul îi revine sarcina de a-l depune la serviciul de carte funciară.

Publicarea rezultă din înscrierea actului în registrul publicațiilor pentru actele de constituire, declarare sau transmitere de drepturi.

3 Care sunt efectele înscrierii drepturilor reale?

Înregistrarea are ca efect faptul că moștenitorul este prezumat a fi un posesor legitim și are dreptul să beneficieze de același nivel de protecție ca și cedentul față de orice terț care nu a cerut înscrierea drepturilor sale.

Potrivit dreptului francez general, cartea funciară permite informarea terților prin intermediul principiului accesului liber la registrul imobiliar consacrat la articolul 2449 din Codul civil și soluționarea litigiilor privind drepturile reale imobiliare. Aceasta nu creează un drept real imobiliar și constituie doar condiția necesară pentru ca aceste acte să fie opozabile terților.

Nepublicarea transmiterii sau a constituirii drepturilor reale imobiliare în caz de deces nu se sancționează prin inopozabilitatea față de terți, cu excepția legatelor cu titlu particular, spre deosebire de actele sau hotărârile care implică transferuri sau constituirea de drepturi reale *inter vivos*.

Sanctiunea inopozabilității nu se aplică întrucât succesorii universali sau cu titlu universal se substituie persoanei decedate. Prin urmare, terții nu pot considera că defunctul este în continuare titularul drepturilor și, prin urmare, nu sunt îndreptățiți să ignore transferul sau constituirea acestor drepturi. În Alsace-Moselle, efectele publicării sunt similare dreptului francez comun, însă trebuie menționate câteva aspecte specifice, în special:

- publicarea nu vizează acte, ci drepturi;
- toate drepturile care fac obiectul publicării sunt opozabile terților (articolul 38 din Legea din 1 iunie 1924);
- drepturile publicate beneficiază de o prezumție de exactitate ca urmare a controlului efectuat de judecătorul de la biroul de carte funciară. Prin urmare, sarcina probei îi revine persoanei care contestă drepturile publicate.

În Mayotte, înregistrarea unui bun imobil în cartea funciară conduce la întocmirea unui titlu de proprietate care atestă statutul de proprietar. Înscrierea drepturilor reale imobiliare în cartea funciară le face opozabile terților.

Aceste norme sunt legislative.

4 Există norme și proceduri specifice pentru adaptarea unui drept real invocat de o persoană în temeiul legii aplicabile succesiunii pentru situația în care în legea statului membru care se invocă nu se prevede acest drept?

În dreptul francez nu există nicio normă sau procedură specifică privind adaptarea unui drept real necunoscut.

Ultima actualizare: 04/11/2025

Versiunea în limba națională a acestei pagini este administrată de punctul de contact RJE respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Nici RJE și nici Comisia Europeană nu-și asumă nicio răspundere sau responsabilitate în legătură cu informațiile sau datele pe care le conține ori la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.