

Etusivu>Kauppa-, maksukyvttömyys- ja kiinteistörekisterit>EU-maiden kiinteistörekisterit Tagállami szintű ingatlan-nyilvántartások

Ranska

Történelmi okokból Franciaország két ingatlan-nyilvántartási rendszerrel (*publicité foncière*) rendelkezik: az általános nyilvántartási rendszerrel, valamint a Bas-Rhin, Haut-Rhin és Moselle megyei rendszerrel.

E három megyében az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási hivatalok (*bureaux fonciers*) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban (*livre foncier*) tartják nyilván, míg Franciaország többi részén az ingatlan-nyilvántartó hatóságok (*services de publicité foncière [SPF]*) felelősek az ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartási mutatóba (*fichier immobilier*) történő bejegyzéséért.

Milyen információkat nyújt a francia ingatlan-nyilvántartás?

Az ingatlan-nyilvántartási mutató jogi okiratokat és határozatokat tesz közzé.

A teljesség igénye nélkül ezek közé tartoznak az ingatlanok tulajdonjogát átruházó okiratok (*immeuble*), például az adásvételi okiratok (*acte de vente*) vagy a felosztási dokumentumok (*acte de partage*), még ha feltételesek is, a dologi jogot átruházó vagy keletkeztető okiratok (*droit réel*), mint például ingatlan-ajándékozási vagy ingatlan hasznélvezetét átruházó okiratok (*donation ou cession d'usufruit*), ingatlanulajdonra vonatkozó bírósági határozatok, közigazgatási hatóságok ingatlan-átruházást korlátozó határozatai (*droit de disposer*), hosszú távú bérleti okmányok (*baux de longue durée*), tulajdonjogot korlátozó rendelkezések, például elidegenítési tilalom (*clause d'inaliénabilité*) vagy ingatlanon létesített biztosítékok (*suretés*), mint például a jelzálogjog (*hypothèques*) és elsőbbséget élvező követelések (*privilèges*).

Az elzász-moseli ingatlan-nyilvántartásban jogokat igazoló dokumentumok találhatók.

Az ingatlan-nyilvántartásban a jogi okiratból vagy ténybeli helyzetből fakadó ingatlan-tulajdonjogokat (tulajdonjog megszerzése elbirtoklással [*usucapion*] vagy gyarapítás útján [*accession*]) tartják nyilván. Ezenfelül rögzítik az épülettulajdonos jogait (*droit de superficie*) és a bérletből fakadó minden egyéb dologi jogot (*bail*), a hasznélvezeti jogot (*usufruit*), használati jogot (*droit d'usage*), lakhatási jogot (*droit d'habitation*), szolgalmi jogot (*servitudes*), elsőbbséget élvező követelést (*privilège*), jelzálogjogot (*hypothèque*), a bérlok és mezőgazdasági termelők jogait (*droits des locataires et du fermier*) a 12 éves bérlet tekintetében, valamint egyes bírósági határozatokból következő jogokat stb.

Hogyan végezzünk keresést a francia ingatlan-nyilvántartásban?

Franciaországban Bas-Rhin, Haut-Rhin és Moselle megyék kivételével az ingatlan-nyilvántartási mutatót az ingatlan-nyilvántartó hatóságok kezelik. Ezek a hatóságok egymástól függetlenek. Franciaország fokozatosan csökkenti az ingatlan-nyilvántartó hatóságok számát. Míg a közelmúltig 354 ilyen hatóság létezett, ma már csak 120 van.

Aki információt kíván szerezni egy ingatlan jogi helyzetével kapcsolatban, az ingatlan helye szerinti ingatlan-nyilvántartó hatósághoz kell fordulnia. Tájékozódás céljából kikérheti az egymást követő tulajdonosok nevét és az árakat, amelyen az ingatlant értékesítették. Kérésre minden hatóság rendelkezésre bocsátja az ingatlanra vagy az illetékeségi területén belüli ingatlan tulajdonosára vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartási mutatóból származó információkat és a jogi dokumentumok (*copies des actes*) másolatát. Ezek az információk nem ingyenesek. Az ár az információkérések típusától és számától függ. Az információk jelenleg nem központosítottak. Következésképpen a különböző illetékeségi területeken található ingatlanokra vonatkozó információk megszerzése érdekében minden illetékes ingatlan-nyilvántartó hatósághoz külön kérelmet kell benyújtani.

Ezek az információk most már teljes mértékben digitalizáltak és számítógépesítettek. Egyes francia közjegyzők (*notaires*) egyidejűleg hozzáférnek az összes franciaországi ingatlan-nyilvántartó hatóság birtokában lévő adatokhoz a Közjegyzők Legfelsőbb Tanácsa (*Conseil supérieur du notariat*) által kezelt szerveren keresztül, mivel folyamatban van egy új informatikai eszköz bevezetése. Az ingatlan-nyilvántartási mutatóhoz való ilyen közvetlen hozzáférés más jogi szakemberek vagy magánszemélyek számára nem áll rendelkezésre.

Bas-Rhin, Haut-Rhin és Moselle megyében 2008 óta teljes mértékben számítógépesítették az ingatlan-nyilvántartást. Az ingatlan-nyilvántartás és a jelzálog-nyilvántartás (*registre des dépôts*) személyesen vagy távoli eléréssel is szabadon megtekinthető. Bárki, aki megtekinti ezeket az adatokat, másolatot kaphat az illetékes nyilvántartótól (*greffe*) vagy közintézménytől (*établissement public*). Másolatot közintézmény kizárólag tájékoztatási céllal állít ki. Ezek a szolgáltatások nem ingyenesek.

Az egyeztetési jogok a kérelmező státuszától függően eltérőek. Egyes szakemberek, például a közjegyzők szélesebb körű egyeztetési jogokkal rendelkeznek (a személyekkel és ingatlanokkal kapcsolatos összes ingatlan-nyilvántartási adatban végezhetnek keresést). A személy neve szerinti egyeztetés más szakemberek, például ügyvédek, vagy bármely olyan személy előtt nyitva áll, aki végrehajtható okirattal (*titre exécutoire*) vagy bírói engedéllyel rendelkezik. Az ingatlan szerinti egyeztetés mindenki számára nyitva áll.

Utolsó frissítés: 01/03/2023

E lap nemzeti nyelvű változatát az adott tagállam tartja fenn. Az Európai Bizottság szolgálata készíti el a fordításokat a többi nyelvre. Előfordulhat, hogy az eredeti dokumentumon az illetékes tagállami hatóság által végzett változtatásokat a fordítások még nem tükrözik. Az Európai Bizottság nem vállal semmifajta felelősséget az e dokumentumban szereplő vagy abban hivatkozott információk vagy adatok tekintetében. Az ezen oldalért felelős tagállam szerzői jogi szabályait a Jogi nyilatkozatban tekintheti meg.