

Adaptation des droits réels - Portugal

TABLE DES MATIÈRES

- 1 Quels sont les droits réels qui pourraient naître d'une succession en vertu du droit de l'État membre?
- 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?
- 3 Quels sont les effets liés à l'inscription des droits réels?
- 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?



1 Quels sont les droits réels qui pourraient naître d'une succession en vertu du droit de l'État membre?

OBSERVATION PRÉLIMINAIRE

À titre préliminaire, il convient de signaler que les droits réels peuvent être des droits de jouissance ou de garantie.

D'autre part, outre les droits réels sur des objets corporels, une partie de la doctrine défend l'existence de droits réels sur des objets immatériels.

Enfin, la loi portugaise consacre le principe du *numerus clausus* ou de l'exhaustivité des droits réels (article 1306 du code civil).

DROITS POUVANT FAIRE L'OBJET DE LA SUCCESSION

Peuvent faire l'objet de la succession la masse de droits qui n'expirent pas au décès de leur titulaire mais se poursuivent au-delà

L'article 2025 du code civil portugais aborde ainsi l'objet de la succession:

«1- Les relations juridiques qui doivent s'éteindre au décès de leur titulaire, de par leur nature ou en vertu de la loi, ne constituent pas un objet de succession.

2 – Les droits auxquels il peut être renoncé peuvent également s'éteindre au décès du titulaire, de par sa volonté».

À titre d'exemple, l'usufruit et le droit réel d'usage et d'habitation sont des droits réels qui s'éteignent avec le décès de leur titulaire, en vertu de la loi (articles 1476, paragraphe 1, point a) et 1485, du code civil).

La version actualisée du [code civil](#) peut être consultée en portugais.

À l'exception de l'usufruit, du droit réel d'usage et d'habitation, des droits réels relevant de l'une des situations prévues à l'article 2025 du code civil, ou d'autres cas expressément prévus par d'autres dispositions légales, les autres droits réels peuvent, en règle générale, faire l'objet d'une succession.

Il existe des limitations concernant certains droits comme, par exemple, les droits réels sur des armes déclarées qui ne peuvent faire l'objet de succession que sous certaines conditions mentionnées à l'article 37 du régime juridique des armes à feu et des munitions, dont le dispositif est libellé comme suit:

«1 - L'acquisition par succession mortis causa de toute arme déclarée est permise moyennant l'autorisation du directeur national de la police de sécurité publique (Policia de Segurança Pública, PSP).

2 - Aux fins du paragraphe précédent, l'existence d'armes doit être déclarée à la PSP dans les 90 jours suivant le décès du propriétaire précédent ou la découverte des armes par quiconque en est le détenteur.

3 - Le directeur national de la PSP peut autoriser l'enregistrement de l'arme au nom de l'administrateur successoral jusqu'à ce que les biens du testateur soient partagés, auquel cas il est obligatoire de confier l'arme à la garde de la PSP.

4 - Si l'administrateur successoral ou un autre héritier remplit les conditions légales pour la détention de l'arme, il peut demander un enregistrement à son nom, celle-ci restant en sa possession.

5 - À la demande de l'administrateur successoral, l'arme peut être transmise à qui remplit les conditions de sa détention, l'acquéreur étant choisi par l'intéressé, ou elle peut être mise aux enchères demandées par la PSP, la valeur de l'adjudication étant remise à la succession après déduction des charges.

6 - Après le partage, l'arme sera remise à l'héritier bénéficiaire, pour autant qu'il remplisse les conditions légales de sa détention.

7 - Après 10 ans sans réclamation du bien, celui-ci sera déclaré perdu au profit de l'État.»

Le régime juridique des armes à feu et des munitions approuvé par la [loi n° 5/2006, du 23 février 2006](#), peut être consulté en portugais.

DROITS DE JOUISSANCE

La loi prévoit les droits de jouissance suivants (articles 1302 à 1575 du code civil et régime juridique de l'habitation périodique mentionnés ci-dessous):

- droit de propriété
- la copropriété
- la propriété horizontale
- l'usufruit
- le droit réel d'usage et d'habitation
- le droit réel d'habitation périodique
- le droit de superficie
- les servitudes foncières.

Le régime juridique de l'habitation périodique a été approuvé par le [décret-loi n° 275/93, du 5 août 1993](#), qui peut être consulté en portugais.

DROITS DE GARANTIE

Le code civil prévoit les droits de garantie suivants:

- la cession de salaire – article 656
- la mise en gage – article 666
- l'hypothèque – article 686
- les privilèges immobiliers – articles 743 et 744
- le droit de rétention – articles 754 et 755.

DROITS RÉELS SUR DES OBJETS CORPORELS

L'article 1302 du code civil prévoit que seuls les objets corporels mobiliers ou immobiliers (y compris les eaux) peuvent faire l'objet du droit de propriété régi par ce code.

DROITS RÉELS SUR DES OBJETS IMMATÉRIELS

L'article 1303 du code civil fait référence à la propriété intellectuelle et renvoie sa réglementation au code de la propriété industrielle. Selon une partie de la doctrine, la propriété intellectuelle est une notion qui inclut les droits d'auteur et droits connexes, et la propriété industrielle. La législation portugaise maintient les deux désignations: propriété intellectuelle (dans le code civil) et propriété industrielle (dans le code de la propriété industrielle).

Conformément à l'article premier du code de la propriété industrielle, relèvent du domaine de la propriété industrielle et commerciale l'industrie et le commerce proprement dits, les industries de la pêche, agricoles, forestières, de l'élevage et les industries extractives, ainsi que tous les produits naturels ou manufacturés et les services.

La doctrine n'est pas unanime quant à la question de savoir si le droit national admet le droit de propriété et d'autres droits réels sur des objets immatériels - par exemple, la propriété de l'établissement commercial ou la propriété intellectuelle. Cette divergence est soumise à l'interprétation des tribunaux.

Le code de la propriété industrielle régit les droits des brevets, modèles d'utilité, produits semi-conducteurs, dessins ou modèles, marques, récompenses, logos, appellations d'origine et indications géographiques, ainsi que leur modification et transmission.

Les droits découlant de brevets et de modèles d'utilité ainsi que d'enregistrements de topographies de produits semi-conducteurs, de dessins, modèles et marques et d'autres signes distinctifs du commerce peuvent être donnés en gage - article 6 du code de la propriété industrielle.

La version actualisée du [code de la propriété industrielle](#) peut être consultée en portugais.

En ce qui concerne les sociétés commerciales, la succession des droits sur les parts ou apports sociaux, du fait du décès de l'un des associés, et leurs exigences sont régies par le code des sociétés commerciales, à savoir:

- à l'article 184 en ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société en nom collectif
- aux articles 198, 225 et 252 en ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société commerciale à responsabilité limitée
- aux articles 469 et 475 en ce qui concerne la succession pour cause de mort d'un associé d'une société en commandite

La version actualisée du [code des sociétés commerciales](#) peut être consultée en portugais.

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?

Oui, en règle générale, ces droits sont inscrits dans un registre, comme expliqué ci-après.

SERVICES DU CADASTRE

Dans les services du cadastre sont consignés les faits liés à la situation juridique des bâtiments, dont les droits réels suivants (articles 1 et 2 du code du registre foncier):

- les faits juridiques établissant la constitution, la reconnaissance, l'acquisition ou la modification des droits de propriété, d'usufruit, d'utilisation et d'habitation, de superficie ou de servitude;
- les faits juridiques établissant la constitution ou la modification de la propriété horizontale et du droit d'habitation périodique;
- les opérations de transformation foncière résultant du lotissement, de la structuration de la copropriété et du remembrement, ainsi que leurs modifications;
- la promesse d'aliénation ou de nantissement, les pactes de préférence et la disposition testamentaire de préférence, sous réserve de leur efficacité réelle, ainsi que la cession de la position contractuelle résultant de ces faits;
- la cession de biens aux créanciers;
- l'hypothèque, leur cession ou modification, la cession du degré de priorité du registre concerné et la cession de salaire;
- le transfert de crédits garantis par une hypothèque ou une cession de salaire, lorsqu'il y a lieu d'effectuer un transfert de garantie;
- le bail de plus de six ans et ses transferts ou contrats de sous-location, à l'exception du bail à ferme;
- le nantissement de créances garanties par une hypothèque ou une cession de salaire et d'autres actes ou mesures portant sur les mêmes créances;
- toute autre restriction au droit de propriété, soumise à enregistrement en vertu de la loi;

- Les faits juridiques ayant pour effet l'extinction de droits, de charges ou d'un passif ayant fait l'objet d'un enregistrement.

L'enregistrement des faits susmentionnés est obligatoire, à l'exception de ceux énumérés à l'article 8-A du code du registre foncier.

Conformément à l'article 687 du code civil, l'hypothèque doit être enregistrée sous peine de ne pas produire d'effets, même vis-à-vis des parties.

Les conditions d'inscription au registre foncier sont spécifiées dans les dispositions légales suivantes du code du registre foncier:

- la soumission à l'obligation d'enregistrement, les délais et la légitimation des droits immobiliers figurent aux articles 8-B, 8-C, 8-D et 9;
- l'inscription préalable, la continuité de l'inscription - notamment le principe du traitement successif et la dispense d'inscription préalable dans le registre des achats sur la base du partage et/ou de la succession - figurent aux articles 34 à 35;
- la qualité pour demander l'enregistrement et la possibilité de représentation sont prévues aux articles 36 à 39;
- la forme et les moyens de présentation de la demande d'enregistrement - en particulier la possibilité d'effectuer l'enregistrement par voie électronique - sont prévus aux articles 41 à 42-A;
- les documents à soumettre sont ceux prévus aux articles 43 à 46.

Le [code du registre foncier](#) peut être consulté en portugais.

Des informations plus détaillées sur les demandes en matière de registres foncier, du commerce et automobile sont disponibles, notamment en ce qui concerne le mode d'envoi de la demande, les conditions requises et les services disponibles [en ligne](#).

BUREAUX DU REGISTRE DU COMMERCE

Dans les bureaux du registre du commerce sont inscrits des faits destinés à donner une publicité à la situation juridique des commerçants individuels, des sociétés commerciales, des sociétés civiles à forme commerciale et des sociétés privées à responsabilité limitée. L'enregistrement de certains faits concernant la situation juridique des coopératives, des entreprises publiques, des groupements d'intérêt économique et des groupements européens d'intérêt économique est également réalisé dans les bureaux du registre du commerce.

Dans lesdits bureaux sont obligatoirement inscrits au registre les faits mentionnés à l'article 15 du code du registre du commerce, à savoir:

«article 15 (Faits soumis à l'enregistrement obligatoire)

1 - L'enregistrement des faits visés à l'article 3, paragraphes 1, points a) à c) et e) à z) et 2, à l'article 4, à l'article 5, points a), e) et f), aux articles 6, 7 et 8 et à l'article 10, points c) et d) est obligatoire.

2 - Sous réserve des dispositions des paragraphes suivants, l'enregistrement des faits visés au paragraphe précédent doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle ils ont été désignés.

3 - L'enregistrement des faits visés à l'article 5, points a), e) et f) doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du décret qui les a établis.

4 - La demande d'enregistrement de la reddition des comptes de sociétés et d'établissements privés à responsabilité limitée doit être effectuée au plus tard le 15^e jour du 7^e mois suivant la date de clôture de l'exercice annuel.

5 - Les actions, décisions, procédures et ordonnances conservatoires prévues à l'article 9 sont également soumises à un enregistrement obligatoire.

6 - L'enregistrement de la procédure conservatoire n'est pas obligatoire si l'enregistrement de l'ordonnance conservatoire requise est déjà demandé et son enregistrement n'est pas obligatoire si l'enregistrement de l'affaire principale est déjà demandé.

7 - L'enregistrement des actions et des procédures conservatoires de suspension des délibérations sociales doit être demandé dans un délai de deux mois à compter de la date de leur introduction.

8 - L'enregistrement des décisions finales rendues dans les actions et procédures visées au paragraphe précédent doit être demandé dans un délai de deux mois à compter du jugement définitif.»

Les conditions d'inscription au registre du commerce sont spécifiées aux articles 28 à 53 du code du registre du commerce.

Conformément à l'article 32, paragraphes 1 et 2 du code du registre du commerce:

- seuls peuvent être enregistrés les faits énoncés dans des documents qui les valident juridiquement;
- les documents rédigés en langue étrangère ne peuvent être acceptés que s'ils sont traduits, sauf s'ils désignent des faits soumis à enregistrement par transcription, s'ils sont rédigés en anglais, en espagnol ou en français et que le responsable compétent parle couramment cette langue.

En ce qui concerne les obligations fiscales, il ressort de l'article 51, paragraphe 1, du code du registre du commerce qu'aucun acte soumis à des charges à caractère fiscal ne peut être définitivement enregistré sans que les droits de l'administration fiscale soient payés et garantis.

Le [code du registre du commerce](#) peut être consulté en portugais.

REGISTRE DES VALEURS MOBILIÈRES

Parmi d'autres que la loi qualifie ainsi, sont des valeurs mobilières:

- En ce qui concerne les actions
- les obligations;
- les titres de participation;
- les parts d'organismes de placement collectif;
- les droits détachés des valeurs mobilières visées aux points précédents, pour autant que leur mise en évidence couvre la totalité de l'émission ou de la série ou soit prévue dans l'acte d'émission;
- les droits de souscription;
- d'autres documents représentatifs de situations juridiques homogènes, pour autant qu'ils soient susceptibles d'être transférés sur le marché.

Les valeurs mobilières sont nominatives (article 52 du code des valeurs mobilières).

L'acquisition de valeurs mobilières ainsi que la constitution, la modification ou l'extinction de l'usufruit, du nantissement ou d'autres situations juridiques surchargeant les valeurs mobilières sont enregistrées (en règle générale auprès de l'entité émettrice ou d'une entité de gestion) et peuvent faire l'objet d'une succession.

L'enregistrement des valeurs mobilières, les entités qui procèdent à cet enregistrement, les conditions d'enregistrement, les effets de l'enregistrement sur la constitution, la transmission et l'exercice des droits, ainsi que la succession de ces droits, varient en fonction des catégories de valeurs mobilières indiquées ci-dessus.

Cette matière est régie par le code des valeurs mobilières approuvé par le [décret-loi n° 486/99 du 13 novembre 1999](#), dont la version mise à jour est disponible en portugais.

SERVICES D'IMMATRICULATION DES VÉHICULES

L'enregistrement de faits relatifs à la situation juridique des véhicules à moteur et de leurs remorques est effectué dans les services d'immatriculation des véhicules.

Aux fins de l'immatriculation, sont considérés comme véhicules les véhicules à moteur et leurs remorques qui, en vertu du code de la route, sont soumises à l'immatriculation.

L'article 117 du code de la route cite les véhicules et les remorques soumis à l'obligation d'immatriculation. Le code de la route approuvé par le [décret-loi n° 114/94 du 3 mai 1994](#), dans sa version mise à jour, peut être consulté en portugais.

L'article 5 du code d'immatriculation des véhicules prévoit ce qui suit en ce qui concerne l'immatriculation et son caractère obligatoire:

«Article 5

1 - Sont soumis à enregistrement:

- a) le droit de propriété et d'usufruit;*
- b) la réserve de propriété stipulée dans des contrats de cession de véhicules automobiles;*
- c) l'hypothèque, la modification et la cession de celle-ci, ainsi que la cession du degré de priorité de l'enregistrement respectif;*
- d) le leasing financier et la cession des droits en résultant;*
- e) la location pour une durée supérieure à un an, lorsque le contrat respectif entraîne l'existence d'une attente de transmission de la propriété;*

f) l'affectation du véhicule à la procédure de location sans chauffeur;
g) le transfert de droits ou de créances enregistrées et la mise en gage, saisie immobilière et la saisie-arrêt de ces créances;
h) la saisie conservatoire sur les biens meubles, la saisie immobilière, l'inventaire, le gel, la saisie judiciaire ou toute autre mesure ou acte judiciaire ou administratif affectant la libre disposition de véhicules;
i) les charges d'inaliénabilité ou d'indisponibilité prévues par la législation fiscale;
j) l'extinction ou la modification de droits ou de charges précédemment enregistrés, la modification de la composition du nom ou de la dénomination et le changement de résidence habituelle ou de siège des propriétaires, usufruitiers et locataires des véhicules;
l) tout autre fait juridique soumis par la loi à enregistrement.

2 - L'enregistrement des faits visés aux points a), b), d), e), f) et i) et l'enregistrement du changement de nom ou de dénomination et de la résidence habituelle ou du siège des propriétaires, usufruitiers et locataires des véhicules sont obligatoires.

3 - L'enregistrement immobilier, en cas de succession héréditaire, est levé lorsque le véhicule est destiné à être vendu par l'héritier ou les héritiers.»

Les véhicules automobiles à moteur ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement - Article 8 du code d'immatriculation des véhicules.

Les conditions pour procéder à l'immatriculation des véhicules sont définies à l'article 11 du code d'immatriculation des véhicules:

«Article 11

1 - Aucun acte soumis à annotation sur la carte grise ou ayant pour objet l'extinction ou la modification des faits qui y sont consignés ne peut être accompli sans la présentation de la carte déjà délivrée.

2 - Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas:

a) en cas de perte ou de destruction de la carte grise;

b) dans les cas de demandes d'immatriculation de véhicules organisées par l'internet.

3 - Si l'immatriculation est demandée par une partie intéressée qui n'est pas titulaire de la carte grise, le conservateur doit le notifier au titulaire de ce document, conformément au paragraphe 2 de l'article précédent, sans préjudice de la réalisation de l'enregistrement.

4 - S'il n'est pas procédé à la notification ou si ladite carte n'est pas remise au service d'immatriculation dans le délai imparti, le responsable du service doit demander la saisie de ce document à toute autorité administrative ou de police.»

L'immatriculation des véhicules est régie par le décret-loi n° 54/75 du 12 février 1975 qui peut être consulté à l'adresse http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=598&tabela=leis

REGISTRE AÉRONAUTIQUE NATIONAL

L'immatriculation d'un aéronef ou d'un équipement autonome (moteur, rotor, hélice, etc.) se fait au registre aéronautique national.

La demande d'inscription est faite au moyen du formulaire accompagné de la documentation suivante:

1. contrat d'achat et de vente ou justificatif de la vente («*Bill of Sale*»);
2. certificat de retrait de l'immatriculation du registre aéronautique du pays de l'immatriculation précédente/ou certificat de non-enregistrement;
3. certificat de dédouanement dans le cas d'un aéronef importé d'un pays tiers;
4. deux photographies de l'aéronef, dont une de face et une de profil, avec les marques de nationalité et d'immatriculation peintes, au format 9x12, sans bordure et imprimées en couleurs naturelles.

Les documents délivrés dans des pays étrangers doivent comporter la signature des parties prenantes, qui doit faire l'objet d'une reconnaissance notariale et d'une légalisation par apposition de l'apostille, conformément aux dispositions des articles 3 et 4 de la Convention de La Haye du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers ratifiée par le décret-loi n° 48450 du 24 juin 1968, ou d'une reconnaissance notariale et légalisation par un agent diplomatique ou consulaire portugais présent dans ces pays.

Les documents délivrés au Portugal par une personne morale doivent comporter les signatures des représentants légaux reconnues en vertu de la loi et portant la mention «dûment habilités et dans l'exercice de leurs compétences».

Des renseignements complémentaires sont disponibles sur le [site web de l'autorité nationale de l'aviation civile](#).

REGISTRE DES NAVIRES

Le registre des navires est régi par le règlement général relatif aux capitaineries – [décret-loi n° 265/72 du 31 juillet 1972](#) – dans sa dernière version qui peut être consultée à l'adresse http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1721&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=&

Sont applicables en outre le décret-loi n° 96/89 du 28 mars 1989 portant création du registre maritime international de Madère et l'ordonnance n° 715/89 du 23 août 1989 qui en régit certains aspects.

Il ressort de ce cadre juridique que:

- les navires nationaux, à l'exception de ceux qui appartiennent à la marine, font obligatoirement l'objet d'un enregistrement immobilier afin de pouvoir exercer l'activité qui détermine leur classement;
- les navires marchands doivent également faire l'objet d'un enregistrement au registre du commerce en vertu de la législation ad hoc;
- L'enregistrement des navires nationaux s'effectue dans les bureaux maritimes, à l'exception des bateaux de plaisance dont l'enregistrement s'effectue dans les organismes mentionnés dans la législation en vigueur;
- dans le cas de nouvelles acquisitions ou de nouvelles constructions, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime mentionné dans l'autorisation respective;
- dans le cas d'acquisitions ou de constructions de remplacement, est compétent pour l'enregistrement le bureau maritime où étaient enregistrées les unités remplacées;
- un navire construit ou acheté dans un port d'une partie du territoire national peut être vendu ou immatriculé dans un autre port de la même ou d'une autre partie du territoire, à condition de disposer de l'autorisation correspondante;
- les petites embarcations se trouvant à bord, même s'il s'agit d'embarcations de sauvetage, les petits bateaux de pêche auxiliaires et les petits bateaux de plaisance sans moteur ni voile, tels que les canots, skiffs, bateaux pneumatiques et pédalos, utilisés jusqu'à 300 m de la laisse de basse mer, sont dispensés d'immatriculation mais restent soumis à la juridiction de l'autorité maritime, à laquelle revient de délivrer des licences pour leur exploitation.

Les conditions pour procéder à l'immatriculation des navires sont énoncées à l'article 77 du règlement général relatif aux capitaineries.

En particulier, en ce qui concerne l'immatriculation de navires en cas de succession à cause de mort:

- en cas de succession, la réforme de l'immatriculation est fondée sur l'attestation de l'acte de succession ou de la carte de répartition et du jugement d'homologation respectif, accompagnée d'un document, passé par le service des contributions compétent, prouvant que la taxe successorale concernée est acquittée, assurée ou qu'elle n'est pas due (article 82, paragraphe 2 du règlement général relatif aux capitaineries);
- Les navires étrangers acquis par voie de succession ou dans le cadre d'actions intentées devant les tribunaux portugais sont immatriculés au bureau maritime établi par une autorité supérieure (article 75, paragraphe 3, du règlement général relatif aux capitaineries).

Registre des armes

En ce qui concerne les armes à feu et les munitions, leur déclaration et enregistrement par la PSP est obligatoire.

Le régime juridique des armes à feu et des munitions, déjà cité plus haut, s'applique, et les conditions de déclaration et d'enregistrement y sont énoncées.

La succession à cause de mort est soumise aux conditions prévues à l'article 37 du régime juridique des armes à feu et des munitions susmentionné.

Enregistrement de la propriété intellectuelle à l'Institut national de la propriété industrielle

La délivrance de brevets, modèles d'utilité, produits semi-conducteurs, et les enregistrements de dessins ou modèles, de marques, de récompenses, de logos, d'appellations d'origine et d'indications géographiques relèvent de l'Institut national de la propriété industrielle auquel doivent être adressées les demandes respectives.

Les conditions et les effets de la demande de concession ou d'enregistrement sont prévues au code de la propriété industrielle pour chacune des catégories susmentionnées, sans préjudice de la législation de l'Union et des conventions internationales applicables.

Pour obtenir des informations pratiques sur la manière de soumettre et d'instruire une demande de concession ou d'enregistrement, vous pouvez consulter le site web de l'Institut national de la propriété industrielle <https://justica.gov.pt/registos/propriedade-industrial>

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

En règle générale, l'inscription des droits réels immobiliers n'a pas de nature constitutive. Toutefois, en ce qui concerne d'autres catégories de biens, cette règle peut comporter des exceptions prévues dans des dispositions légales particulières.

EFFETS DU REGISTRE FONCIER

Les effets associés à l'enregistrement des droits réels immobiliers sont ceux prévus aux articles 4 à 7 du code du registre foncier, à savoir:

«Article 4 (Efficacité entre les parties)

1 - Les faits soumis à l'enregistrement, quoique non enregistrés, peuvent être invoqués entre les parties elles-mêmes ou leurs héritiers.

2 - Font exception les faits constitutifs d'une hypothèque dont l'efficacité, entre les parties elles-mêmes, dépend de la réalisation de l'enregistrement.»

«Article 23 (Opposabilité aux tiers)

1 - Les faits soumis à enregistrement ne produisent des effets à l'égard de tiers qu'après la date de leur enregistrement.

2 - Font exception aux dispositions du paragraphe précédent:

a) L'acquisition, fondée sur la prescription acquisitive, des droits visés à l'article 2, paragraphe a), point a);

b) les servitudes apparentes;

c) les faits relatifs à des biens indéterminés, pour autant que ceux-ci ne soient pas dûment spécifiés et déterminés.

3 - L'absence d'enregistrement ne peut être opposée aux intéressés par quiconque est obligé de le promouvoir ni par leurs héritiers.

4 - Les tiers, aux fins de l'enregistrement, sont ceux qui ont acquis auprès d'un auteur commun des droits incompatibles entre eux.

5 - La durée supérieure à six ans du bail non enregistré n'est pas opposable aux tiers.»

«Article 6 (Priorité de l'enregistrement)

1 - Pour les mêmes biens, le droit inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui lui font suite, dans l'ordre chronologique des dates d'enregistrement et, à une même date, dans l'ordre chronologique des dépôts correspondants.

2 - [Supprimé].

3 - L'enregistrement converti à titre définitif conserve la priorité qu'il avait à titre provisoire.

4 - En cas de refus, l'enregistrement effectué à la suite d'un recours fondé conserve la priorité correspondant à la présentation de l'acte refusé.»

«Article 7 (Présomptions dérivées de l'enregistrement)

Le registre définitif constitue une présomption d'existence du droit au nom du titulaire inscrit, dans les termes précis définis par le registre.»

EFFETS DU REGISTRE DU COMMERCE

Les effets du registre du commerce résultent essentiellement des dispositions des articles 11 à 14 du code du registre du commerce, à savoir:

«Article 11 (Présomptions dérivées de l'enregistrement)

L'enregistrement définitif par transcription constitue une présomption d'existence de la situation juridique, dans les termes précis dans lesquels elle est définie.»

«Article 12 (Priorité de l'enregistrement)

Pour les mêmes apports ou parts sociaux, le fait inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui le suivent, selon l'ordre d'enregistrement de la demande.

«Article 13 (Efficacité entre les parties)

1 - Les faits soumis à l'enregistrement, quoique non enregistrés, peuvent être invoqués entre les parties elles-mêmes ou leurs héritiers.

2 - Font exception aux dispositions du paragraphe précédent les actes constitutifs des sociétés et leurs modifications, auxquels s'appliquent les dispositions du code des sociétés commerciales et de la législation applicable aux sociétés anonymes européennes.»

«Article 14 - (Opposabilité aux tiers)

1 - Les faits soumis à enregistrement ne produisent des effets à l'égard de tiers qu'après la date de leur enregistrement.

2 - Conformément à l'article 70, paragraphe 2, les faits soumis à enregistrement et à publication obligatoire ne produisent d'effets par rapport aux tiers qu'à compter de la date de publication.

3 - L'absence d'enregistrement ne peut être opposée aux intéressés par leurs représentants légaux, auxquels il incombe de le promouvoir, ni par leurs héritiers.

4 - Les dispositions du présent article ne font pas obstacle aux dispositions du code des sociétés commerciales et de la législation applicable aux sociétés anonymes européennes.»

EFFETS DU REGISTRE DES TITRES IMMOBILIERS

Les effets de l'inscription des valeurs mobilières peuvent être consultés dans le code des titres immobiliers susmentionné et varient en fonction de la catégorie des titres en question. L'enregistrement peut avoir un effet constitutif quant à certaines catégories de titres immobiliers (article 73 du code des titres immobiliers susmentionné).

EFFETS DE L'ENREGISTREMENT DES AUTRES CATÉGORIES DE BIENS SUSMENTIONNÉES

Les effets de l'enregistrement des armes, des aéronefs, des navires, des automobiles, de la propriété intellectuelle/industrielle peuvent être consultés dans la législation spéciale déjà évoquée, respectivement, pour chacune de ces catégories de produits.

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?

Les normes juridiques applicables à l'adaptation de droits réels à des cas de succession sont, en principe, les articles 15 du code civil (par exemple lorsque l'adaptation est effectuée par le tribunal dans le cadre d'une procédure judiciaire) et 43-A du code du registre foncier (par exemple lorsque l'adaptation est faite par le conservateur dans l'acte d'enregistrement).

Article 15 du code civil (Qualifications):

«La compétence attribuée à une loi ne couvre que les règles qui, en raison de leur contenu et de leur fonction juridique, intègrent celles de l'institution à laquelle renvoient les règles de conflits.»

Article 43-A du code du registre foncier (Preuve de la loi étrangère)

«Lorsque la viabilité de la demande d'enregistrement doit être évaluée sur la base d'un droit étranger, le demandeur doit prouver son contenu à l'aide du document approprié.»

Outre ces normes juridiques, il existe des règles d'interprétation élaborées par la doctrine. Selon ces règles doctrinales, le concept large d'adaptation englobe au moins deux situations différentes.

L'adaptation au sens strict, qui peut se produire lorsque survient un problème technique résultant de l'application de deux lois différentes à la succession. Par exemple, dans le cas d'un enfant adoptif dont les parents adoptifs et biologiques meurent, si, par le décès des parents adoptifs, la loi du pays X et, par le décès des parents biologiques, la loi du pays Y s'appliquent respectivement aux successions ouvertes, cela peut aboutir à un résultat qui n'est souhaité par aucun des systèmes juridiques en question (par exemple l'enfant adopté n'héritera pas des parents adoptifs ni des parents biologiques). Il est indispensable que le tribunal résolve ce problème moyennant une adaptation.

Une autre situation, non plus d'adaptation au sens strict du terme, mais de substitution/transposition, se produit lorsqu'une institution inscrite dans une autre loi est remplacée par une institution connue dans l'ordre juridique interne.

Les cas d'adaptation de droits réels visés à l'article 31 du règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen s'inscrivent mieux dans la notion de substitution/transposition. Ce sera, par exemple, le cas de la substitution de l'institution du «*leasehold*» (inscrit dans la loi d'un autre État mais inexistant dans le système juridique portugais) par le droit réel de superficie (inscrit dans la législation portugaise).

Tant le tribunal, dans le cadre d'une action en justice, que l'officier d'état civil, dans le cadre du service de l'état civil, peuvent procéder à cette substitution/transposition. La décision de l'officier d'état civil peut donner lieu à un recours devant le tribunal (articles 140 à 146 du code du registre foncier).

AVERTISSEMENT:

Les informations figurant dans la présente fiche ne sont pas complètes ni n'engagent le point de contact, les tribunaux, d'autres instances ou autorités. Bien qu'elles fassent l'objet d'une mise à jour régulière, elles peuvent ne pas contenir toutes les révisions apportées par la loi et ne dispensent donc pas de la consultation des textes juridiques en vigueur à tout moment.

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.

Dernière mise à jour: 14/10/2019