

Početna stranica>Registri – poslovni registri, registri nesolventnosti i zemljišne knjige>**Zemljišne knjige u zemljama EU-a**
Kadasters in de EU-landen

Francuska

Om historische redenen kent Frankrijk twee stelsels van kadastrale registratie: het stelsel van gemeen recht en het stelsel dat in de departementen Bas-Rhin, Haut-Rhin en Moselle wordt toegepast.

In deze drie departementen vindt de kadastrale registratie plaats in het kadaster dat wordt bijgehouden door de kadasterkantoren, terwijl dit in de rest van Frankrijk gebeurt door de kadastrale registratiediensten (SPF), die het vastgoedregister bijhouden.

Welke informatie is te vinden in het vastgoedregister en het kadaster?

In het vastgoedregister worden er akten gepubliceerd.

Zo wordt bijvoorbeeld elke akte tot overdracht van eigendom van een onroerend goed (bijvoorbeeld een verkoopakte of een akte van verdeling), zelfs indien deze voorwaardelijk is, in het register gepubliceerd, alsook elke akte waarbij een zakelijk recht wordt overgedragen of tot stand wordt gebracht (bijvoorbeeld schenking of overdracht van vruchtgebruik op een onroerend goed), rechterlijke beslissingen betreffende een onroerend goed, beslissingen van bestuurlijke instanties waarbij het beschikkingsrecht wordt beperkt, langlopende huurovereenkomsten, bedingen waarbij het eigendomsrecht wordt beperkt (bijvoorbeeld een beding van onvervreemdbaarheid) en zekerheden die op een onroerend goed worden gevestigd (bijvoorbeeld hypotheek of de meeste voorrechten).

In het kadaster van Alsace-Moselle worden er rechten gepubliceerd.

Het eigendomsrecht op een onroerend goed dat voortvloeit uit een akte, maar ook uit een feitelijke situatie (eigendomsrecht dat voortvloeit uit verkrijgende verjaring of natrekking) wordt ingeschreven in het kadaster. Er vindt bijvoorbeeld ook inschrijving plaats van: een recht van opstal of elk ander zakelijk recht dat voortvloeit uit een huurovereenkomst; vruchtgebruik; gebruik; bewoning; erfdienstbaarheden; voorrechten; hypotheek; de rechten van pachters en landbouwers bij pachtovereenkomsten van twaalf jaar; rechten die voortvloeien uit bepaalde rechterlijke beslissingen enz.

Hoe raadpleegt u het vastgoedregister en het kadaster?

Buiten de drie Franse departementen Bas-Rhin, Haut-Rhin en Moselle wordt het vastgoedregister in Frankrijk bijgehouden door de kadastrale registratiediensten (SPF). Deze SPF's zijn onafhankelijk van elkaar. Frankrijk bouwt het aantal SPF's op zijn grondgebied geleidelijk af. Terwijl er tot voor kort nog 354 SPF's waren, zijn er momenteel 120 SPF's.

Eenieder die inlichtingen wenst over de juridische status van een onroerend goed, moet daartoe een verzoek indienen bij de SPF waarvan het betrokken onroerend goed afhangt. Zo kunnen bijvoorbeeld de namen van de opeenvolgende eigenaars en de prijs van de verschillende verkopen worden opgevraagd. Elke SPF verstrekt iedere aanvrager informatie en afschriften van de akten die zijn ingeschreven in het vastgoedregister met betrekking tot een gebouw of een persoon die bezitter is van een gebouw binnen zijn rechtsgebied. Voor deze informatie moet er worden betaald. De kosten variëren naar gelang van het type en het aantal aanvragen. Deze informatie is momenteel niet gecentraliseerd. Om informatie over onroerende goederen in verschillende gebieden te verkrijgen, moeten er dus evenveel aanvragen worden gedaan als er betrokken SPF's zijn.

Dit register is nu volledig gedigitaliseerd en geautomatiseerd. In het kader van een informaticasysteem dat momenteel wordt veralgemeend, hebben sommige Franse notarissen via een door de hoge raad voor het notariaat beheerde server gelijktijdig toegang tot de gegevens van alle SPF's in Frankrijk. Deze directe toegang tot gegevens in het vastgoedregister staat niet open voor andere beoefenaars van juridische beroepen noch voor particulieren.

In de departementen Bas-Rhin, Haut-Rhin en Moselle is het kadaster sinds 2008 volledig geautomatiseerd. De gegevens in het kadaster en het register van indieningen kunnen vrij worden geraadpleegd, ter plaatse of op afstand. Eenieder die deze gegevens raadpleegt, kan een door het register of de openbare instelling afgegeven afschrift verkrijgen. Het afschrift wordt door de openbare instelling uitsluitend ter informatie verstrekt. Er moet worden betaald voor deze diensten.

Het recht op raadpleging verschilt naargelang van de status van de aanvrager. Sommige beroepsbeoefenaren, zoals notarissen, hebben een ruimer recht op raadpleging (mogelijkheid om alle registergegevens betreffende zowel personen als onroerende goederen te doorzoeken). Raadpleging op naam van een persoon staat open voor een aantal andere beroepsbeoefenaren, zoals advocaten, of in het bijzonder voor personen met een executoriale titel of een rechterlijke machtiging. Raadpleging per onroerend goed staat open voor iedereen.

Laatste update: 01/03/2023

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken lidstaten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. De Europese Commissie aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot informatie of gegevens in dit document. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.