Имотни регистри в държавите от ЕС

Franciaország

Кадастри и имотни регистри в държавите членки — Франция

По исторически причини Франция има две системи за регистриране на имоти (*publicité foncière*): общата правна система и тази на департаментите Bas-Rhin, Haut-Rhin и Moselle.

В тези три департамента регистрирането на имоти се извършва в отделен имотен регистър (*livre foncier*), който се води от бюра по вписванията (*bureaux fonciers*), докато в останалата част от Франция службите по вписванията (*services de publicité foncière (SPF)*) отговарят за регистрирането на имотите в общия имотен регистър (*fichier immobilier*).

Каква информация може да бъде намерена в имотните регистри на Франция?

В общия имотен регистър се публикуват правни инструменти и решения.

Те включват, като пример, инструменти за прехвърляне на собствеността върху недвижим имот (*immeuble*), като актове за продажба (*acte de vente*) или делба (*acte de partage*), дори ако са сключени под условие, инструменти за прехвърляне или учредяване на вещно право (*droit réel*), като дарения или прехвърляне на плодоползване (*donation ou cession d'usufruit*) върху недвижим имот, съдебни решения, отнасящи се до недвижими имоти, решения на административни органи, с които се ограничава правото на разпореждане с недвижимо имущество (*droit de disposer*), договори за дългосрочен наем (*baux de longue durée*), клаузи, ограничаващи правото на собственост, като клаузи за неотчуждаемост (*clause d'inaliénabilité*), или обезпечения върху недвижими имоти (*suretés*), като ипотеки (*hypothèques*) и повечето привилегировани вземания (*privilèges*).

В имотния регистър на Alsace-Moselle се публикуват документи, с които се удостоверяват права.

В този регистър се вписва правото на собственост върху недвижимо имущество, произтичащо от правен инструмент или фактическо положение (придобиване на право на собственост чрез придобивна давност (*usucapion*) или присъединяване (*accession*). Вписват се и правото на строеж (*droit de superficie*) и всички други вещни права, произтичащи от отдаването под наем (*bail*), плодоползването (*usufruit*), правото на ползване (*droit d'usage*), правото на обитаване (*droit d'habitation*), сервитутите (*servitudes*), привилегированите вземания (*privilège*), ипотеките (*hypothèque*), правата на наемателите и земеделските стопани (*droits des locataires et du fermier*) във връзка с договори за наем за срок от 12 години, правата, произтичащи от определени съдебни решения, и др.

Как да направите справка в имотните регистри на Франция?

Във Франция, с изключение на департаментите Bas-Rhin, Haut-Rhin и Moselle, имотният регистър се управлява от службите по вписванията. Тези органи са независими едни от други. Франция постепенно намалява броя на службите по вписванията. Докато до неотдавна съществуваха 354, понастоящем те са едва 120.

Всеки, който желае да получи информация за правното положение на имот, трябва да отправи искане до службата по вписванията по мястото, където се намира имотът. Можете да получите информация за имената на последователните собственици на имота и за цената, получена при отделните продажби. При поискване всеки орган предоставя информация и копия от правните инструменти (*copies des actes*) от общия имотен регистър, отнасящи се до имот или до лице, което притежава имущество в рамките на неговата юрисдикция. Тази информация не е безплатна. Разходите варират в зависимост от вида и броя на исканията. Понастоящем информацията не е централизирана. Следователно, за да получите информация за имоти, намиращи се на територията на различни юрисдикции, трябва да подадете отделно искане до всяка съответна служба по вписванията.

Тази информация понастоящем е напълно цифровизирана и компютризирана. Тъй като в момента се въвежда нов ИТ инструмент, някои френски нотариуси (*notaires*) разполагат едновременно с достъп до данните, съхранявани от всички служби по вписванията във Франция, посредством сървър, управляван от Висшия нотариален съвет (*Conseil supérieur du notariat*). Този пряк достъп до общия имотен регистър не е на разположение на други юристи или физически лица.

В департаментите Bas-Rhin, Haut-Rhin и Moselle имотният регистър е напълно компютризиран от 2008 г. насам. Справка в имотния регистър и в ипотечния регистър (*registre des dépôts*) може да се прави свободно както лично, така и дистанционно. Всеки, който прави справка с тези данни, може да получи копие, издадено от съответния регистър (*greffe*) или публична институция (*établissement public*). Публичните институции издават копия само с информативна цел. Тези услуги не са безплатни.

Правото на справка се различава в зависимост от статуса на молителя. Определени специалисти, като например нотариусите, разполагат с по-широко право на справка (те могат да извършват търсене във всички данни от имотния регистър, отнасящи се както до лица, така и до имоти). Възможността за извършване на справка по името на дадено лице е достъпна за други специалисти, като например адвокатите, или за всяко лице с изпълнителен лист (*titre exécutoire*) или разрешение от съдия. Справката по имот е достъпна за всички.

Последна актуализация: 18/10/2022

Версията на националния език на тази страница се поддържа от съответната държава-членка. Преводите са направени от Европейската комисия. Възможно е евентуални промени, въведени в оригинала от компетентните национални органи, все още да не са отразени в преводите.

Европейската комисия не поема каквато и да е отговорност по отношение на информация или данни, които се съдържат или споменават в този документ. Моля, посетете рубриката „Правна информация“, за да видите правилата за авторските права за държвата-членка, отговорна за тази страница.