

Főoldal>Nyilvántartások – cégek, fizetésektelenség, ingatlan>Tagállami szintű ingatlan-nyilvántartások

Katastry nemovitostí v zemích EU

Franciaország

Z historických důvodů má Francie dva systémy registrace pozemků (*publicité foncière*): obecný právní systém a systém zavedený v departementech Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle.

V těchto třech departementech jsou pozemky zapsány v pozemkových knihách (*livre foncier*), které jsou vedeny katastrálními úřady (*bureaux fonciers*), zatímco ve zbytku Francie působí orgány katastru nemovitostí (*services de publicité foncière (SPF)*), které jsou odpovědné za zápis pozemku do katastrálního rejstříku (*fichier immobilier*).

Co nabízí francouzský katastr nemovitostí?

V katastrálním rejstříku se zveřejňují právní listiny a rozhodnutí.

Mezi ně například patří listiny, jimiž se převádí vlastnictví k nemovitým věcem (*immeuble*), jako jsou kupní smlouvy (*acte de vente*) nebo smlouvy týkající se dělení nemovitostí (*acte de partage*), i pokud jsou podmíněné, listiny, kterými se převádějí nebo vznikají věcná práva k nemovitým věcem (*droit réel*), jako jsou darovací smlouvy nebo poživací právo (*donation ou cession d'usufruit*), soudní rozhodnutí týkající se nemovitých věcí, rozhodnutí správních orgánů, kterými se omezuje právo nakládat s nemovitostmi (*droit de disposer*), dlouhodobé nájemní smlouvy (*baux de longue durée*), doložky, kterými se omezují vlastnická práva jako například doložka nezczizitelnosti (*clause d'inaliénabilité*) nebo zajištění nemovitých věcí (*suretés*), jako jsou hypotéky (*hypothèques*) a přednostní pohledávky (*privileges*).

V pozemkových knihách v Alsasku-Moselsku se zveřejňují listiny, ve kterých jsou zaznamenána práva.

V pozemkových knihách se zaznamenávají vlastnická práva k nemovitým věcem vzniklá na základě právní listiny nebo faktické situace (nabytí vlastnických práv vydržením (*usucapion*) nebo přírůstkem (*accession*)). Rovněž se zaznamenávají práva stavby (*droit de superficie*) a další věcná práva vzniklá na základě nájemní smlouvy (*bail*), poživacího práva (*usufruit*), práva uživatele (*droit d'usage*), práva užívání (*droit d'habitation*), právo průchodu přes majetek cizí (*servitudes*), přednostní pohledávky (*privilege*), hypotéky (*hypothèque*), práva pachtýřů a farmářů (*droits des locataires et du fermier*), pokud jde o nájem na dobu dvanácti let a práva vzniklá na základě některých soudních rozhodnutí.

Jak ve francouzském katastru nemovitostí vyhledávat

Ve Francii je s výjimkou departementů Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle rejstřík katastru nemovitostí spravován katastrálními úřady. Tyto úřady jsou na sobě nezávislé. Francie postupně počet katastrálních úřadů snižuje. Zatímco donedávna jich bylo 354, v současnosti jich je jen 120.

Každý, kdo si přeje získat informace o právním stavu nemovitosti, musí podat žádost u katastrálního úřadu v místě, kde se nemovitost nachází. Pro informační účely je možné získat jména jednotlivých po sobě jdoucích vlastníků a ceny, za které byla nemovitost prodávána. Každý úřad poskytuje na vyžádání informace a kopie právních listin (*copies des actes*), které jsou v rejstříku katastru nemovitostí uloženy a které se vztahují k nemovitosti v rámci působnosti tohoto úřadu nebo k osobě, která je vlastníkem této nemovitosti. Tyto informace nejsou poskytovány bezplatně. Cena se liší podle typu a počtu požadavků. Informace nejsou v současné době centralizované. V důsledku toho musíte za účelem získání informací o nemovitostech nacházejících se v různých oblastech působnosti podat zvláštní žádost každému příslušnému orgánu katastru nemovitostí.

Tyto informace jsou nyní plně digitalizovány a zpracovávány počítačem. Někteří francouzští notáři (*notaires*) mají současně přístup k údajům uchovávaným všemi katastrálními úřady ve Francii, a to prostřednictvím serveru spravovaného Vysokou radou notářů (*Conseil supérieur du notariat*), jelikož se v současné době zavádí nový IT nástroj. Tento přímý přístup k rejstříku katastru nemovitostí není k dispozici jiným právníkům ani jednotlivcům.

V departementech Bas-Rhin, Haut-Rhin a Moselle jsou pozemkové knihy od roku 2008 plně digitalizovány. Do pozemkových knih a evidence hypoték (*registre des dépôts*) lze bezplatně nahlížet, a to osobně nebo pomocí vzdáleného přístupu. Každý, kdo do těchto údajů nahlíží, může získat kopii vydanou příslušnou registraturou (*greffe*) nebo veřejnou institucí (*établissement public*). Kopie vydávají veřejné instituce pouze pro informační účely. Tyto služby nejsou poskytovány bezplatně.

Práva nahlédnout do pozemkových knih se liší podle situace žadatele. Někteří odborníci, například notáři, mají širší práva, pokud jde o vyhledávání těchto informací (mohou provádět vyhledávání všech údajů katastru nemovitostí týkajících se osob i nemovitostí). Vyhledávání na základě jména osoby mohou provádět i další odborníci, jako jsou právníci, nebo jakákoli osoba, která má exekuční titul (*titre exécutoire*) nebo povolení soudce. Možnost vyhledávání na základě nemovitosti je otevřena všem.

Poslední aktualizace: 01/03/2023

Originální verzi stránky (v jazyce příslušného členského státu) provozuje daný členský stát. Překlad pořídily útvary Evropské komise. Je možné, že změny, které v originální verzi případně provedly orgány daného členského státu, nebyly ještě do překladů zapracovány. Evropská komise vylučuje jakoukoli odpovědnost za jakékoli informace nebo údaje obsažené nebo uvedené v tomto dokumentu. Předpisy v oblasti autorských práv členských států odpovědných za tuto stránku naleznete v právním oznámení.