

Per ragioni storiche, in Francia convivono due distinti sistemi di pubblicità immobiliare: il sistema di diritto comune e quello in atto nei dipartimenti del Basso Reno, dell'Alto Reno e della Mosella.

In questi tre dipartimenti la pubblicità immobiliare avviene attraverso l'iscrizione al catasto presso gli uffici del catasto, mentre nel resto della Francia avviene presso i *services de publicité foncière* (uffici di pubblicità immobiliare o SPF) addetti al registro immobiliare.

Quali informazioni si possono trovare nel registro immobiliare e nel catasto?

Il registro immobiliare è preposto alla pubblicazione degli atti.

Tra questi figurano, ad esempio, atti di trasferimento di proprietà di un bene immobile (ad es. un atto di vendita o un atto di divisione), anche se condizionati, oppure atti di trasferimento o di costituzione di un diritto reale (ad es. una donazione o cessione di usufrutto in un bene immobile), decisioni giudiziarie relative a un bene immobile, decisioni delle autorità amministrative che limitano il diritto di disporre, contratti di locazione a lungo termine, clausole che limitano il diritto di proprietà (ad es. una clausola di inalienabilità) e garanzie su un bene immobile (ad es. le ipoteche o la maggior parte dei privilegi).

Il catasto dell'Alsazia-Mosella serve invece alla pubblicazione di diritti.

In esso è iscritto il diritto di proprietà su un immobile derivante non solo da un atto, ma anche da una situazione di fatto (diritto di proprietà per usucapione o accessione). Sono iscritti al catasto anche, ad esempio, la superficie o qualsiasi altro diritto reale conferito da un contratto di locazione, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitù, i privilegi, le ipoteche, i diritti dei locatari e dell'affittuario per i contratti di locazione di 12 anni, i diritti derivanti da talune decisioni giudiziarie, ecc.

Come si consultano il catasto e il registro immobiliare?

Al di fuori dei tre dipartimenti francesi del Basso Reno, dell'Alto Reno e della Mosella, in Francia il registro immobiliare è tenuto dai *services de la publicité foncière* (uffici di pubblicità immobiliare o SPF). Questi uffici sono indipendenti gli uni dagli altri. La Francia sta gradualmente riducendo il numero di SPF sul territorio nazionale: a fronte dei 354 di poco tempo fa, oggi se ne contano solo 120.

Chiunque desideri ottenere informazioni sulla condizione giuridica di un immobile deve rivolgersi all'SPF da cui dipende il bene in questione, per conoscere, ad esempio, il nome dei proprietari che si sono succeduti e il prezzo delle varie vendite. Ciascun ufficio rilascia a chi ne faccia richiesta le informazioni e le copie degli atti iscritti nel registro immobiliare relativi a un bene immobile o a una persona proprietaria di un bene immobile di sua competenza. Tali informazioni non sono fornite a titolo gratuito, ma ad un costo che varia a seconda del tipo e del numero di richieste. Allo stato attuale queste informazioni non sono centralizzate e pertanto, per informarsi su beni immobili situati in giurisdizioni diverse, è necessario presentare tante richieste quanti sono gli uffici interessati.

Questo registro ora è completamente digitalizzato e informatizzato. Nell'ambito di un programma di informatizzazione in via di generalizzazione, una parte dei notai francesi ha la possibilità di accedere simultaneamente ai dati posseduti da tutti gli SPF di Francia, tramite un server gestito dal *Conseil Supérieur du Notariat* (Consiglio superiore del notariato). L'accesso diretto ai dati del registro immobiliare non è consentito ad altri professionisti del diritto, né ai privati. Per quanto riguarda i dipartimenti del Basso Reno, dell'Alto Reno e della Mosella, il catasto è completamente informatizzato già dal 2008. L'accesso ai dati del catasto e del registro dei depositi, sia sul posto che da remoto, avviene liberamente. Chiunque consulti tali dati può anche richiederne una copia, rilasciata dalla cancelleria o dall'istituzione pubblica. La copia è rilasciata dall'istituzione pubblica a solo scopo informativo. Tali servizi non sono forniti a titolo gratuito.

I diritti di consultazione variano a seconda del richiedente. Alcuni professionisti, come i notai, usufruiscono di un diritto di consultazione più ampio, con la possibilità di effettuare ricerche sulla totalità dei dati catastali riguardanti sia le persone che i beni immobili. La ricerca per nominativo è consentita anche ad altri professionisti, come gli avvocati, o in particolare a chiunque sia in possesso di un titolo esecutivo o di un'autorizzazione del giudice. La ricerca per bene immobile è invece aperta a tutti.

Ultimo aggiornamento: 01/03/2023

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.