

Domov>Poslovni registri, zemljiške knjige in registri insolventnosti>Zemljiške knjige v državah članicah EU

Registos prediais nos países da UE

Francija

Por razões históricas, a França dispõe de dois regimes de registo cadastral (*publicité foncière*): o regime de direito comum e o que é aplicado nos departamentos do Baixo Reno, do Alto Reno e do Mosela.

Nestes três departamentos, o registo cadastral é efetuado no cadastro (*livre foncier*) mantido pelas repartições do registo predial (*bureaux fonciers*), ao passo que no resto da França é efetuado nos serviços de registo cadastral (*services de publicité foncière* – SPF), que mantêm o ficheiro de imóveis (*fichier immobilier*).

Que informações se podem encontrar no registo predial francês?

O ficheiro de imóveis publica instrumentos jurídicos e decisões.

Assim, a título de exemplo, dele constam todos os atos translativos de propriedade de um bem imóvel (*immeuble*), por exemplo uma escritura de venda (*acte de vente*) ou de partilha (*acte de partage*), mesmo que esses atos sejam condicionais, todos os atos translativos ou constitutivos de um direito real (*droit réel*), por exemplo doação ou cessão de usufruto (*donation ou cession d'usufruit*) de um bem imóvel, as decisões judiciais relativas a bens imóveis, as decisões das autoridades administrativas que restrinjam o direito de dispor (*droit de disposer*), os contratos de arrendamento a longo prazo (*baux de longue durée*), as cláusulas que limitam o direito de propriedade, como as cláusulas de inalienabilidade (*clause d'inaliénabilité*), as garantias constituídas sobre um bem imóvel (*suretés*), por exemplo hipotecas ou a maioria dos privilégios.

O cadastro de Alsácia-Mosela publica documentos que comprovam direitos.

O direito de propriedade de um bem imóvel resultante de um instrumento jurídico, mas também de uma situação de facto (direito de propriedade criado por usucapião ou por acessão) é inscrito no cadastro predial. Inclui também, por exemplo, o direito de propriedade (*droit de superficie*) ou qualquer outro direito real conferido por um contrato de arrendamento (*bail*), o usufruto (*usufruit*), uso (*droit d'usage*), habitação (*droit d'habitation*), servidões (*servitudes*), privilégios, hipotecas, direitos dos arrendatários e caseiros (*droits des locataires et du fermier*) no caso dos contratos de arrendamento por 12 anos de arrendamento, direitos decorrentes de determinadas decisões judiciais, etc.

Como consultar o registo predial francês?

Para além dos três departamentos franceses do Baixo Reno, do Alto Reno e do Mosela, o ficheiro de imóveis em França é mantido pelos serviços de registo cadastral (*services de la publicité foncière* - SPF). Estes SPF são independentes uns dos outros. A França está a reduzir gradualmente o número de SPF no seu território. Até há pouco tempo, contava com 354 mas, neste momento, existem apenas 120.

Qualquer pessoa que pretenda obter informações sobre a situação jurídica de um bem imóvel deve dirigir-se ao SPF do local em que o imóvel se encontra. Pode, por exemplo, conhecer os nomes dos sucessivos proprietários e o preço das diferentes vendas. Cada serviço deve fornecer a qualquer pessoa que o solicite informações e cópias dos instrumentos jurídicos constantes do ficheiro de imóveis relativos a um bem imóvel ou a uma pessoa proprietária de um bem imóvel na sua jurisdição. Essas informações não são gratuitas e os seus custos variam em função do tipo e do número de pedidos. Estas informações atualmente não estão centralizadas. Por conseguinte, para ter acesso às informações relativas a bens imóveis situados em diferentes jurisdições, é necessário apresentar tantos pedidos quantos os SPF em questão.

Este ficheiro está agora totalmente digitalizado e informatizado. Graças a um dispositivo informático cuja utilização se está a generalizar, alguns notários franceses têm acesso simultâneo aos dados detidos por todos os SPF em França, através de um servidor gerido pelo Conselho Superior do Notariado. Este acesso direto aos dados do ficheiro de imóveis não está aberto a outros profissionais do direito nem a particulares.

No que diz respeito aos departamentos do Baixo Reno, do Alto Reno e do Mosela, o cadastro está totalmente informatizado desde 2008. Os dados do cadastro e do registo de hipotecas (*registre des dépôts*) podem ser consultados livremente, quer no local quer à distância. Qualquer pessoa que consulte esses dados pode obter uma cópia emitida pela secretaria (*greffe*) ou pela instituição pública (*établissement public*). A cópia é emitida pela instituição pública a título meramente informativo. Estes serviços não são gratuitos.

Os direitos de consulta diferem consoante o estatuto do requerente. Alguns profissionais, como os notários, têm um direito de consulta mais amplo (possibilidade de pesquisar todos os dados do cadastro relativos a pessoas e imóveis). A consulta por nome das pessoas está aberta a outros profissionais, como os advogados, ou, em especial, a pessoas que disponham de um título executório (*titre exécutoire*) ou de uma autorização judicial. A consulta por imóvel está aberta a todos.

Última atualização: 01/03/2023

As diferentes versões linguísticas desta página são da responsabilidade dos respetivos Estados-Membros. As traduções da versão original são efetuadas pelos serviços da Comissão Europeia. A entidade nacional competente pode, no entanto, ter introduzido alterações no original que ainda não figurem nas respetivas traduções. A Comissão Europeia declina toda e qualquer responsabilidade quanto às informações ou aos dados contidos ou referidos neste documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.