



UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT LATIN

U.I.N.L

GRUPE DETRAVAIL POUR L'ETUDE COMPAREE
DROIT CIVIL - COMMON LAW

GLOSSAIRE

avec traduction des termes juridiques également en
français, allemand, espagnol, hollandais et italien

Publié avec le concours de BANCA POPOLARE di SONDRIO



EDITEUR FONDATION I.R.E.N.E. - LUXEMBURG
27/10 '04 09:12 FAX 02 8258347 ATTILIO NEGRI 102

Ni l'.J.NJL, ni les auteurs impliqués dans la préparation du Glossaire ne peuvent être tenus responsables d'un quelconque dommage résultant de l'emploi des termes contenus dans le Glossaire.

Droits de reproduction strictement réservés. Cet ouvrage ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit sans l'autorisation écrite de l'éditeur :

UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT LATIN U.I.N.L
Secrétariat Administratif
Via Flaminia 158-A
00196 Rome (Italie)
téléphone 0039-06-3208 384
Télécopie 0039-06-3609 1499
E-mail :uinl@notariato.it

Avant-propos

Le Groupe de Travail Droit Civil / *Common Law* de l'UINL a été créé pour veiller à ce que les traditions du droit civil et de la *common law*, dans le cadre desquelles opèrent les notaires, permettent à ceux-ci de nouer des rapports, d'échanger des idées et d'œuvrer pour parvenir à une meilleure compréhension réciproque de leurs traditions et de leurs systèmes juridiques respectifs.

Il est généralement admis que les régimes juridiques mondiaux relèvent de deux traditions, ou familles, distinctes – la tradition du droit civil, prédominante en Europe continentale et en Amérique Latine, qui repose sur le droit romain et recourt à l'utilisation de codes matériels et procéduraux, et la tradition de la *common law*, prédominante dans les cultures anglo-américaines, influencée par la *common law* de l'Angleterre et développée par les décisions des juges faisant jurisprudence.

Certains systèmes juridiques présentent une conjugaison de ces deux traditions ; ils relèvent alors de plus d'une influence : certains reposent sur une base de droit romain mais sont influencés ensuite par la *common law*, ou, *vice versa*, ils reposent sur le *common law* et subissent l'influence du droit civil. Citons à cet égard dans le monde, les juridictions du Japon, de l'Ecosse, de l'Afrique du Sud, de la Louisiane, du Québec et du Zimbabwe. En outre, l'influence internationale croissante de certains Traités élaborés dans le cadre de l'Organisation Mondiale du Commerce ou de l'Union Européenne, s'est traduite par l'apparition d'éléments substantiels de droit supranational ou international qui estompent les distinctions entre les systèmes légaux et exigent des professionnels du droit qui opèrent dans le cadre de ces systèmes, de se familiariser avec la tradition, les concepts et les valeurs de chacun de ces régimes.

Le Groupe de Travail Droit Civil / *Common Law* se consacre à l'élimination des fausses interprétations et à l'élaboration de mécanismes utiles et pratiques, susceptibles de permettre aux notaires, aussi bien dans les juridictions de droit civil que de *common law*, de mieux appréhender les termes utilisés dans celles-ci. Nous espérons que ce lexique, qui traite des domaines du droit suivants : contrats, actes, prêts/garanties, biens, successions et termes divers, pourra fournir des informations utiles aux notaires quand ils devront collaborer avec des collègues appartenant à un autre système juridique. Chaque section de ce lexique est précédée d'un bref aperçu qui illustre des aspects du thème principal dans le domaine du droit concerné, et ce à partir d'une perspective à la fois de droit civil et de *common law*

M. Emanuele Ferrari

Président du Groupe de Travail Droit Civil / *Common Law*

Remerciements

Le Groupe de Travail s'est prévalu des travaux suivants dans la préparation de ce lexique :

The Laws of Scotland (Législations de l'Ecosse) : Stair Memorial Encyclopaedia - Butterworths

English Private Law (Droit Privé anglais), édité par Peter Birks - Oxford

Glossary of Scottish Legal Terms (Glossaire des Termes Juridiques Ecossais) - Butterworths/Law Society of Scotland

Le Groupe de Travail, pour la session 2000-2003, était composé des membres suivants :

M.. Emanuele Ferrari (Président, Italie)

Michael P. Clancy, OBE (Secrétaire, Ecosse)

Anthony Slingsby, William Kennair, Peter Lawson, M. Lightowler, R.A.D. Urquhart (Angleterre)

Brendan Walsh, James D. Donegan, Petria McDonnell , Walter Beatty (République d'Irlande)

Marc J.G. Geleijns (Pays-Bas)

Joseph H. Saydon (Malte)

Stéphane Zecevic (France)

Rodrigo Tena Arregui, Pedro Carrion (Espagne)

Christian Hertel –DnotI (Allemagne)

APERCU GENERAL DU DROIT DES CONTRATS

Common Law

Un contrat est une convention qui est soit mise en vigueur par la loi soit reconnue par la loi comme faisant naître les droits et les obligations des parties.

Ladite convention est constituée par une offre valide de contracter à certaines conditions, qui est, par la suite, acceptée ou convenue par les parties. L'acceptation doit être notifiée et le silence ne suffit pas à présumer le consentement. Avant l'acceptation, l'offre peut être annulée ou devenir caduque. Elle peut également être rejetée.

Une fois que l'offre et l'acceptation sont conformes aux conditions requises, un accord peut cependant être trop vague pour rendre le contrat effectif : des termes essentiels peuvent ne pas être spécifiés ou il peut y avoir des termes sur lesquels convenir, y compris la formulation du contrat pour les actes les plus formels. L'accord peut être affecté par des conditions contingentes qui peuvent être soit précédentes soit suspensives si l'obligation n'est constituée qu'à la survenance de l'événement ; soit successives soit résolutoires si, à la survenance de l'événement, l'obligation est éteinte.

Aux termes du droit anglais et de nombreux systèmes de *common law* découlant du droit anglais, les contrats doivent être soit contenus soit dans un acte (« a deed ») soit étayés par une cause (*consideration*). La cause est généralement assimilée au paiement. Il s'ensuit qu'en vertu du système juridique anglais, les promesses à titre gratuit ne sont pas contraignantes. Il faut signaler que le droit écossais ne prévoit aucune disposition en la matière et que les promesses à titre gratuit sont donc impératives. Les contrats peuvent prévoir la libération des parties ainsi qu'une modification de leurs termes.

L'intention contractuelle est importante : les accords ne sont pas tous contraignants selon l'acceptation contractuelle du terme et, fréquemment, dans le système juridique anglais, les accords peuvent être constitués « sous réserve d'un contrat » qui indique que l'intention contractuelle est spécifiquement exclue de tous les accords précédents.

La *common law* anglaise prévoit que les contrats soient rédigés sous une forme spécifique. Par exemple, les baux fonciers d'une durée supérieure à trois ans doivent être contenus dans un acte. Les accords de crédits à la consommation et la plupart des contrats de vente de droits fonciers doivent être obligatoirement rédigés par écrit. Les garanties doivent être rédigées par écrit tandis que d'autres contrats doivent être uniquement prouvés par écrit. En cas de manquement à la rédaction par écrit, les conséquences différeront selon le type de contrat envisagé.

Les conditions peuvent être expresses ou tacites et de nombreux contrats doivent observer des conditions type, y compris les conditions visant à limiter ou à exclure la responsabilité pour négligence, les dispositions en matière de paiement, les clauses d'arbitrage et les dispositions relatives à l'enregistrement ou à l'inscription des actes y relatifs. Le Unfair Contract Terms Act de 1977 interdit les conditions qui excluent ou limitent la responsabilité ; des clauses relatives au droit applicable et des clauses de compétence peuvent également être introduites.

L'erreur en tant que facteur de nullité est admise dans la *common law* à condition qu'elle porte sur des termes essentiels du contrat ; quand, par exemple, les parties commettent les mêmes erreurs ou commettent chacune des erreurs qui généreront des malentendus. Les erreurs qui ne portent pas sur la substance même du contrat n'entacheront pas le contrat de nullité.

Celui qui a été incité à stipuler un contrat par une fausse déclaration pourra se prévaloir de moyens de recours, soit par la réclamation de dommages-intérêts, soit par la résiliation du contrat. A cet égard, quiconque réclame des dommages-intérêts doit prouver qu'il y a eu dol ou négligence dans l'expression d'une déclaration ou violation du Misrepresentation Act de 1967. Toute personne a également la faculté de réclamer des dommages-intérêts pour inexécution du contrat ; il y a lieu à résiliation non seulement en cas de fausse déclaration mais aussi en cas d'inexécution du contrat. Un contrat peut être déclaré nul s'il est stipulé par une personne sous la contrainte ou si le consentement est vicié.

La doctrine de *common law* du *personal bar* (l'interdiction de se retirer unilatéralement) s'applique aux contrats et toute personne qui accepte cette pratique, même si elle soupçonne l'infraction, peut cependant être considérée comme liée par le contrat. La *common law* refuse de consentir tout effet juridique aux contrats qui sont contraires à la loi ou à l'ordre public. Par suite, un contrat stipulé dans le cadre de la perpétration d'un crime ou d'une infraction civile ne pourra être exécuté. De même, un contrat contraire à l'ordre public – par exemple qui encourage l'immoralité sexuelle, limite la liberté de mariage, exclue la compétence des tribunaux, entrave le cours de la justice ou favorise la prévarication ou la corruption – ne pourra être

exécuté. Selon la *common law*, des conditions contractuelles qui représentent une atteinte à la liberté du commerce sont nulles, mais si elles sont raisonnables et ne sont pas contraires à l'intérêt public, leur validité pourra être reconnue.

Une caractéristique particulière de la *common law* est la doctrine du lien de droit issu du contrat. La règle générale est que les droits issus d'un contrat peuvent être exécutés ou invoqués uniquement par les parties au contrat et non par des tiers. Il existe certaines exceptions, y compris les exceptions obtenues au titre du *Contracts (Rights of Third Parties) Act* de 1998. Dans le droit écossais un tiers est habilité à exercer un *jus quesitum tertio*. Les droits contractuels peuvent être transmis par cession légale en vertu du Law of Property Act de 1825.

L'exécution, dans la *common law*, éteint le contrat et habilite la partie qui a respecté ses prestations à exiger que l'autre partie exécute les siennes. Par contre, l'inexécution donne à la partie lésée le droit de résilier le contrat.

Il y a rupture de contrat quand une partie ne remplit pas ou refuse de remplir les obligations prévues par ledit contrat ou est incapable de constituer un contrat. Dans ce cas, la partie innocente peut choisir ou de résilier ou de confirmer le contrat ou de réclamer des dommages-intérêts pour rupture de contrat.

Droit Civil

Disposition Générale

Un contrat est une convention entre deux ou plusieurs personnes en vertu de laquelle une obligation est constituée, réglementée ou résiliée.

L'obligation doit être valide. Les conditions essentielles de la validité du contrat sont les suivantes :

- a) le consentement ou l'adhésion
- aa) la cause
- aaa) l'objet
- aaaa) la forme quand celle-ci est requise par la loi
- a) le consentement (en tant que résultat de l'offre et de l'acceptation) lie les parties
- aa) la cause du contrat doit être licite

La différence entre "cause" et "*consideration*" est essentiellement la suivante : dans le droit civil, la cause concerne la validité du contrat et non pas la création du lien juridique qui naît de l'accord.

La cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

aaa) l'objet : désigne une chose que l'une des parties s'est engagée à donner ou à faire ou à ne pas faire. Il doit être déterminé ou déterminable : les choses futures peuvent faire l'objet d'un contrat.

aaaa) La forme peut être orale ou écrite.

Quand la forme écrite est requise, elle peut concerner la validité ou la preuve du contrat. En outre pour un grand nombre d'actes il est requis l'acte notarié pour leur validité ou leur enregistrement .

LES EFFETS DES CONTRATS

Les contrats ont force exécutoire à l'égard des parties contractantes. Ils ne peuvent être révoqués que par consentement mutuel ou en vertu de motifs admis par la loi. Le contrat doit être exécuté de bonne foi.

Un contrat n'est valable qu'à l'égard des parties contractantes et il n'impose pas d'obligations ni ne confère de droits aux personnes qui n'y sont pas parties, à l'exception des cas prévus par la loi.

Quand les choses aliénées sont certaines et déterminées, la propriété ou d'autres droits sur celles-ci sont transmis et acquis avec le consentement des parties contractantes ; lesdites choses restent placées sous la responsabilité de l'aliénataire même avant leur remise.

Quand les choses aliénées sont incertaines ou indéterminées, le transfert de propriété s'effectue quand lesdites choses sont devenues certaines ou ont été déterminées.

Quand un bien meuble ou un droit sur ce bien fait l'objet d'une promesse, par des contrats successifs, à plusieurs personnes, la personne à laquelle le bien est transféré aura un droit de priorité sur l'autre partie ou les autres parties.

Si le bien meuble ou le droit sur ledit bien n'est pas remis, la partie contractante qui a un titre de propriété certifié en a la possession.

Quand un bien immobilier ou un droit sur ledit bien fait l'objet d'une promesse, par des contrats successifs, à plusieurs personnes, la personne qui a enregistré son droit de propriété aura un droit de priorité sur les autres.

Quiconque peut stipuler un contrat au profit d'un tiers. La personne ne peut le révoquer si le tiers a signifié son intention de se prévaloir dudit contrat.

Quiconque pourra licitement stipuler avec soi-même s'il est dûment habilité à le faire et quand l'objet est certain et déterminé.

Un contrat peut être :

- bilatéral ou synallagmatique quand les parties ont des obligations réciproques
- unilatéral quand une partie promet de faire ou de ne pas faire quelque chose : si le détenteur de la promesse ne refuse pas ladite promesse, le contrat lie les parties contractantes
- conditionnel ou futur
- divisible ou intégral
- commutatif
- type

Dans les contrats de Droit civil, la conclusion d'un contrat oblige les parties.

Les dons sont, en Droit civil, assimilés à des contrats.

La promesse faite *erga omnes* est considérée comme une offre effective qui oblige la personne qui s'est engagée : cette dernière peut la révoquer selon les mêmes modalités qui ont constitué la promesse.

RESOLUTION DU CONTRAT

Le contrat peut être résolu par :

- la rupture
- la survenance de force majeure
- la survenance d'évènements qui rendent le contrat impraticable ou son exécution impossible
- l'énorme disproportion entre les obligations des parties contractantes

Le contrat est **entaché de nullité** quand on constate :

- l'absence des conditions essentielles à sa validité
- la cause illicite
- que le motif (à savoir la raison qui incite les parties à conclure le contrat) est à la fois illicite et commun aux parties contractantes.
- l'objet n'est ni déterminé ni déterminable, est illicite et irréalisable.

L'annulation d'un contrat découle soit de l'incapacité des parties contractantes soit de vices de consentement, de l'erreur, de la violence et du dol.

a) l'erreur se distingue comme suit :

- l'erreur relative à la loi emportera la nullité du contrat si elle était l'unique motif qui a conduit à la stipulation du contrat
- l'erreur relative à la nature légale ou à l'objet du contrat

- l'erreur relative à l'identité de la partie contractante ou à la substance même de la chose objet du contrat.
Dans tous les cas, l'erreur doit être identifiable par la partie contractante.

b) violence

Il y a consentement extorqué avec violence quand celle-ci est susceptible d'influencer une personne raisonnable et de susciter chez ladite personne la peur d'être elle-même exposée (ou son conjoint, ses descendants ou ascendants) ou sa propriété à de graves lésions. Dans ce cas, il sera tenu compte de l'âge, du sexe et des conditions personnelles de la personne.

c) dol

Le dol est cause de nullité quand les manoeuvres exercées par l'une des parties contractantes avaient pour but d'obtenir le consentement de l'autre partie qui, sinon, n'aurait pas conclu le contrat.

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Contrat	Acceptance	1) Acquiescement tacite ou accord acquis par le non rejet d'une chose offerte. 2) Le fait d'accepter une offre sous réserve que certaines conditions soient remplies	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	1) Acquiescement tacite ou accord acquis par le non rejet d'une chose offerte; 2) L'acte d'accepter une offre sous réserve que certaines conditions soient remplies [aanvaarding]	Manifestation de volonté exprimée par une personne ou une entité juridique qui indique son accord à une offre contractuelle [acceptation]	Acte d'adhésion à tous les termes d'une offre. Il peut être exprimé expressément ou déduit d'une certaine conduite [accettazione]	<i>Idem</i> Italie [aceptación]	Un contrat est constitué par une offre [Angebot] et une acceptation [Annahme]. L'acceptation peut être explicite ou implicite/tacite
Contrat	At will	Contrat pouvant être éteint par les deux parties sous réserve d'un préavis raisonnable en opposition avec l'extinction à l'expiration d'un délai fixé	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Contrat qui implique la possibilité de le résilier unilatéralement [eenzijdig ontbindbaar]	N/A	<i>Idem</i> Allemagne [recesso unilaterale]	Faculté accordée dans certains contrats à l'une des parties de se retirer unilatéralement de l'obligation [desestimie nto]	freies Kündigungsrecht Une partie peut mettre fin à un contrat à son gré uniquement s'il en a été ainsi convenu dans le contrat
Contrat	Breach of contract	Non-exécution par une partie à un contrat de l'une des conditions qui oblige ladite partie	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Non-exécution par une partie à un contrat de l'une des conditions qui oblige ladite partie. [contractbreuk]	Violation d'un contrat due au manquement de l'une des parties contractantes [rupture, violation]	Résiliation d'un contrat au motif de la non exécution de la part d'une partie à un contrat de tout terme de son obligation [inadempimento del contratto]	La non-exécution par une partie à un contrat de l'un des termes de son obligation . [Incumplimiento de contrato]	Depuis 2002 seulement, la non-exécution d'un contrat [Pflichtverletzung] est le concept fondamental de la responsabilité contractuelle. Auparavant, le droit allemand faisait une distinction entre

									l'impossibilité [Unmöglichkeit], le manquement, [Verzug] et d'autres violations du contrat [positive Forderungsverletzung].
Contrat	Clause	Disposition contenue dans un acte ou un instrument	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Disposition contenue dans un acte ou un instrument [clausule/artikel]	Disposition particulière d'un contrat [clause]	Disposition contenue dans un contrat [clausola]	Disposition contenue dans un acte ou un instrument [Cláusula]	Disposition contenue dans un contrat, y compris dans un contrat type [Klausel or Vertragsklausel]
Contrat	Condition	Clause d'un contrat ou d'une disposition qui qualifie une obligation. Cette Clause est très importante dans le droit des contrats et doit être évaluée attentivement	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Clause ou disposition d'un contrat qui qualifie une obligation [voorwaarde]	Modalité d'un acte juridique faisant dépendre l'existence d'un droit d'un événement futur dont la réalisation est incertaine [condition]	[condizione] Clause visant à suspendre ou à annuler l'exécution d'un contrat ; elle doit être licite et réalisable. La condition peut être suspensive « sospensiva » ou résolutoire « risolutiva » [condizione]	Clause visant à suspendre ou à annuler l'exécution d'une obligation ou d'une disposition patrimonial en cas de survenance d'un événement futur ou incertain. [condición]	Un contrat ou une obligation peut dépendre d'une condition précédente [aufschiebende Bedingung] ou d'une condition successive [auflösende Bedingung]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Contrat	Contrat	Convention qui oblige les parties et crée des droits et des obligations. Dans le droit écossais les promesses ont force exécutoire	Convention ayant force obligatoire en vertu de la loi. Dans le droit anglais les promesses à titre gratuit n'ont pas force exécutoire	Idem Angleterre et Pays de Galles	Accord d'acceptation mutuelle de la part de deux ou de plusieurs parties qui établit, modifie ou éteint une ou plusieurs obligations à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose [contract or overeenkomst]	Convention faisant naître une ou plusieurs obligations qui crée ou transmet un droit de propriété [contrat]	Un contrat est une convention entre deux ou plusieurs personnes par laquelle une obligation est créée, régie ou éteinte [contratto]	Convention d'acceptation mutuelle de la part de deux ou plusieurs parties qui établit, modifie ou éteint une ou plusieurs obligations [contrato]	Un contrat [Vertrag], étant l'acceptation mutuelle de deux ou de plusieurs parties, peut générer une obligation [schuldrechtlicher Vertrag] ou créer ou transférer un droit réel [dinglicher Vertrag]
Contrat	Delegation	Substitution avec le consentement du créancier d'un nouveau débiteur à l'ancien. Ce terme se réfère aussi aux contrats autrement qu'à titre de paiement	Novation	Idem Angleterre et Pays de Galles	Substitution avec le consentement du créancier d'un nouveau débiteur à l'ancien après notification de l'ancien et du nouveau débiteur au créancier [schuldovertopping]	Accord remplaçant une obligation par une autre [délégation]	Substitution avec le consentement du créancier d'un nouveau débiteur à l'ancien [delegazione]	Substitution avec le consentement du créancier d'un nouveau débiteur à l'ancien [asunción de deuda]	Le débiteur peut être remplacé par un nouveau débiteur uniquement avec le consentement du créancier [vertragliche Schuldübernahme]
Contrat	Implied	Non déclaré ou non exprimé. Ce terme se réfère non seulement aux modalités de conduite agréées par les parties	Non déclaré ou non exprimé	Idem Angleterre et Pays de Galles	Non déclare ou non exprimé [impliciet]	Contrat tacite [tacite]	Ce terme se réfère aux dispositions légales ou d'usage conventionnel. Les premières sont considérées comme primant dans tous les cas	Idem Italie [cláusula implícita o sobreentendida]	Une déclaration ou un contrat ne doit pas être obligatoirement explicite ; il peut également être implicite ou tacite [still-schweigend]

							même si elles sont tacites. [clausole imposte dalla legge]. Les secondes sauf disposition contraire [clausole d'uso]		

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Contrat	Obligation	Lien de droit ou rapport entre deux personnes naissant d'une promesse unilatérale, d'un accord ayant force légale ou issu de la décision d'un tribunal qui confère à un créancier des droits et des obligations ayant force exécutoire	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Lien de droit ou rapport entre deux ou plusieurs parties naissant d'une promesse unilatérale, d'un accord ayant force de loi ou d'une décision d'un tribunal qui confère à un créancier des droits et des obligations ayant force exécutoire [verplichting]	Lien de droit entre deux ou plusieurs parties ayant force exécutoire et qui impose des obligations concertées dont la violation est sanctionnée par la loi [obligation]	Engagement issu d'une promesse unilatérale ou d'un contrat ou de la décision d'un juge de faire ou de ne pas faire quelque chose [obbligazione]	Droit ou lien de droit ou rapport entre deux personnes, issu d'une promesse unilatérale, d'un accord ayant force de loi ou de la décision d'un tribunal qui confère à un créancier des droits et des obligations ayant force exécutoire [obligación]	L'obligation d'un débiteur [schuldrechtliche Verpflichtung] ou le droit personnel correspondant du créancier [Anspruch] peut naître d'un contrat (ou d'une promesse unilatérale [vertragliches Schuldverhältnis] ou d'une disposition légale [gesetzliches Schuldverhältnis]).
Contrat	Prescription	Règles de droit en vertu desquelles certains droits et obligations sont constitués ou éteints par l'écoulement d'un délai	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Règles de droit en vertu desquelles certains droits et obligations sont constitués ou éteints par l'écoulement d'un délai [verjaring]	Consolidation ou extinction d'un droit légal par l'écoulement d'un délai fixé [prescription]	Extinction ou acquisition de droits en vertu de l'écoulement d'un délai [prescrizione]	Règles de droit en vertu desquelles certains droits ou obligations sont établis ou éteints par l'écoulement d'un délai [prescripción]	Après un certain délai, le débiteur d'une obligation peut invoquer le droit de prescription [Verjährung], tandis que les droits réels

									peuvent être établis ou éteints par prescription [Ersitzung].
Contrat	Presumption	Déduction quant à l'existence d'un fait découlant de l'admission ou de la preuve de l'existence d'un autre fait	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Déduction quant à l'existence d'un fait issu de l'admission ou de la preuve de l'existence d'un autre fait [rechts-vermoeden]	Mode de raisonnement juridique en vertu duquel l'établissement d'un fait a induit un autre fait qui n'est pas prouvé [présomption]	Déduction d'un fait découlant d'un fait précédent. Elle peut être <i>iuris et de iure</i> (définitive) et ne peut être contredites ou <i>iuris tantum</i> (simple) en l'absence de preuve contraire [presunzione]	Déduction quant à l'existence d'un fait découlant de l'admission de la preuve de l'existence d'un autre fait. La preuve contraire peut être admissible (<i>iuris tantum</i>) ou pas (<i>iuris et de iure</i>). [presunción]	La déduction issue d'une présomption [Vermutung] peut être réfutable [widerlegbar] ou irréfutable [unwiderleglich]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Contrat	Rescind	Eteindre ou annuler un contrat	Le droit de résiliation d'un contrat partiellement exécuté à condition qu'il existe des obligations inexécutées. La résiliation est admise aussi aux cas de fraude, erreur ou dol, violence et captation. La résiliation se distingue du refus unilatéral de la prestation	<i>Idem</i> Ecosse	Eteindre ou annuler un contrat [ontbinden]	Mettre fin à un contrat pour inexécution d'une obligation de l'une des parties au contrat [résilier]	Résiliation d'un contrat pour disproportion entre les obligations des parties contractantes [rescissione per lesione] Voir également <i>breach of contract</i>	Mettre fin ou annuler un contrat. [Rescisión]	La résiliation unilatérale d'un contrat [Rücktritt] met fin au contrat sur le champ et exige des parties qu'elles se remboursent mutuellement les sommes qu'elles ont reçues au titre de l'exécution du contrat. A distinguer de la révocation [Widerruf] ou de l'annulation [Anfechtung], qui annulent le contrat rétro-activement et de la cessation d'une obligation continue (par exemple location) [Kündigung] et de la cessation par consentement mutuel [Vertragsaufhebung]
Contrat	Retention	Suspension par l'une des parties	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Suspension par l'une des parties	Droit accordé par la loi à un	1) Disposition emportant la	Droit accordé à une partie à un	Droit de retenir un objet

		à un contrat de l'exécution de son obligation en vertu dudit contrat jusqu'à ce que l'autre partie exécute son obligation, le créancier conservant le bien meuble jusqu'au paiement de la dette due par son propriétaire			à un contrat de l'exécution de son obligation en vertu dudit contrat jusqu'à ce que l'autre partie exécute son obligation ; le créancier conservant le bien le bien meuble jusqu'au paiement de la dette due par son propriétaire [retentierecht]	créancier de garder un objet appartenant à son débiteur bien qu'il ne l'ait pas reçu par un contrat de nantissement jusqu'au paiement de ce qui lui est dû [rétention]	cession d'un bien meuble (par ex. Une vente par versements échelonnés) réalisée uniquement quand le paiement est effectué [riserva di proprietà] 2) Droit de garder un objet jusqu'au paiement de ce qui est dû par la partie qui suspend l'exécution de son obligation aux termes du contrat [ritenzione (diritto di)]	contrat de suspendre l'exécution de son obligation aux termes du contrat jusqu'au moment où l'autre partie exécute son obligation et de conserver le bien meuble jusqu'au paiement de sa dette par son propriétaire. [Retención]	[Zurückbehaltungsrecht]
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Contrat	Transfer	Céder ou remettre volontairement un bien ou des droits sur un bien d'une personne à une autre	<i>Idem</i> Ecosse	1. Voir Ecosse 2. Instrument par lequel s'effectue la cession d'un bien enregistré	Céder ou remettre volontairement un bien ou des droits sur un bien d'une personne à une autre [levering]	Transmission d'un droit entre vifs [cession]	Passage de biens ou des droits sur un bien [alienazione - trasferimento]	Transmettre ou remettre volontairement un bien ou des droits sur un bien d'une personne à une autre [Transferencia]	Le transfert d'un droit contractuel est appelé [Abtretung] , le transfert de propriété [Eigentums-übertragung or short Übertragung]
document	Affidavit	Déclaration écrite faite sous serment et signée	Récemment il a été remplacé par un document écrit non assermenté	<i>Idem</i> Ecosse	Déclaration écrite faite sous serment et signée pour servir de preuve [beëdigde verklaring]	Certificat de déclaration faite devant une autorité compétente et présenté pour servir de preuve [attestation]	Déclaration faite sous serment par la partie/les parties devant un notaire ou autre autorité attestant certains faits ou circonstances, surtout à l'usage des autorités publiques (D.P.R.28/12/2000 n.445) [attestazione, dichiarazione sostitutiva di atto notorio]	Acte notarié dans lequel à la demande du déclarant lui-même figurent les contenus d'une déclaration vérifiés par une personne préalablement identifiée [acta de referencia o manifestaciones]	Le [eidesstattliche Versicherung] allemand diffère d'une attestation en ce qu'il peut être consenti uniquement devant l'autorité publique compétente ou devant un notaire afin de l'utilisation exclusive devant les autorités publiques qui peuvent également être une autorité étrangère.
document	Conveyance	Acte formel qui transmet des biens héréditaires ou des biens meubles, souvent appelé acte translatif de	1) Transfert d'un bien immobilier 2) Acte par lequel le transfert est effectué	Instrument en vertu duquel s'effectue le transfert d'un bien non enregistré	Transfert d'un bien immobilier [levering van onroerend goed]	Acte qui formalise le transfert d'un bien immobilier autrement qu'à titre de don ou d'héritage	L'instrument en vertu duquel un bien immobilier est transféré autrement	<i>Idem</i> France [transmisión de propiedad a título oneroso]	Transfert de propriété [Eigentums-übertragung] . Le transfert des biens immobiliers

		propriété foncière				[transfert de propriété à titre onéreux]	qu'à titre de don .Il est requis l' acte notarié et l'enregistrement dans le registre foncier [atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso]		exige une déclaration de consentement par devant notaire [Auflassung] et l'enregistrement dans le registre cadastral [Eintragung]
--	--	--------------------	--	--	--	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
document	Deed	Acte formel souscrit et authentifié conformément aux formalités prescrites qui dispose des conditions d'un accord, d'un contrat ou d'une obligation	Acte formel souscrit et authentifié conformément aux formalités prescrites. Le deed peut : a. transférer droits immobiliers b. créer des obligations c. confirmer ou transférer droits	<i>Idem</i> Ecosse	Document écrit qui exprime une manifestation de volonté et destiné à produire des effets de droit. Tantôt il est requis l'acte dressé par le notaire [notariële akte] tantôt stipulé directement entre les parties [onderhandse akte]	Instrument écrit qui exprime une manifestation de volonté et destiné à produire des effets de droit. On distingue l'acte authentique qui est rédigé par un notaire et l'acte sous seing privé qui est stipulé directement entre les parties contractantes [acte authentique] ou [acte sous seing privé]	Acte destiné à produire des effets de droit dont il n'y a pas d'équivalence exacte en droit civil. La loi établit les cas où l'acte doit être dressé par le notaire [atto pubblico] ou stipulé directement entre les parties [scrittura privata]	Acte destiné à produire des effets de droit dont il n'y a pas d'équivalence exacte en droit civil. La loi établit les cas où l'acte doit être dressé par le notaire [escritura] ou stipulé directement entre les parties [documento privado] en conférant aux deux types de document des effets absolument différents	Il n'existe pas d'équivalent exact (ni de traduction) du concept de <u><i>common law</i></u> " <u><i>deed</i></u> " en droit civil, de même qu'il n'y a pas dans le <i>common law</i> un équivalent exact du concept de droit civil d'acte authentique [<u><i>öffentliche Urkunde</i></u>] ou d'« instrument notarial » [<u><i>notarielle Urkunde</i></u> or <u><i>notarielle Niederschrift</i></u>]. Cependant, il s'agit, dans les deux cas, de documents formels [<u><i>Urkunden</i></u>].
document	Endorse	Ecrire au verso d'un document	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Ecrire au verso d'un chèque ou d'une lettre de change afin d'en transférer le montant [endosseren]	Moyen de transférer tout instrument commercial qu'il soit négociable ou pas [endosser]	<i>Idem</i> Pays-Bas (girata) voir aussi Negotiable instrument	<i>Idem</i> Pays-Bas [endoso]	Un instrument négociable (par exemple une lettre de change) peut être endossé par le tiré [Annahme – appelé également

									endossement Indossament]
Document	Negotiable instrument	Acte constitutif de la preuve du droit à une somme d'argent transférable par simple remise ou par endossement et remise	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Acte constitutif de la preuve du droit à une somme d'argent transmissible par simple remise ou par endossement et remise [vordering aan toonder]	Acte conférant à son détenteur un droit à court terme d'obtenir un paiement et utilisé pour ledit paiement [titre négociable]	Acte constitutif d'une obligation de payer une somme d'argent transmissible par simple remise et endossement Note: dans le droit italien actions et obligations, lettres de change/connaissances sont aussi assimilées à des instruments négociables [Titolo di credito]	<i>Idem</i> Pays-Bas et <i>idem</i> note Italie [título valor]	[Wertpapier]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
document	Notarial instrument	Tout instrument rédigé et exécuté par un notaire	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Acte authentique rédigé et exécuté devant un notaire [notariële akte]	Acte établi par un notaire, qui est un officier public, dont le contenu et celui de ses grosses revêtues de la formule exécutoire ont force de loi jusqu'à inscription de faux [acte authentique]	Acte établi par un notaire conformément à la loi dont l'authenticité porte sur les affirmations des parties qui se présentent devant lui et sur tout autre fait ou toute autre chose que le notaire atteste avoir eu lieu en sa présence ou avoir été faite par lui [atto pubblico] Note: L'acte notarié ne peut être privé de son authenticité qu'en cas d'inscription de faux . Il est titre exécutoire ainsi comme un arrêt de Tribunal sous certaines conditions. [atto pubblico]	Acte public authentique, (rédigé par un notaire). Il comprend à la fois les dossiers dont l'objet est constitué par des affaires légales et des actes dont l'objet est constitué par les faits directement appréciés par le notaire [Instrumento público]	Un instrument notarié [notarielle Urkunde] est l'exemple le plus important d'un acte authentique [öffentliche Urkunde]. Les instruments notariés comprennent la simple certification de signature [Unterschrifts-beglaubigung] et l'instrument notarié au sens plus restreint du terme [notarielle Niederschrift]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
document	Recitals	Terme inconnu dans le droit écossais	Déclaration préliminaire qui introduit la clause essentielle d'un acte (généralement une cession foncière ou la cession d'un bail). Cette déclaration fait partie de l'acte et doit être formulée avec diligence	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Déclaration préliminaire qui introduit la clause essentielle d'un acte [overwegingen]	Introduction d'un acte juridique qui explique les dispositions énonçant les faits et les motifs de la rédaction de l'acte [préambule, exposé]	Déclaration préliminaire qui énonce l'exposé des motifs d'un acte (premissa-narrative)	<i>Idem</i> France [exposición]	Un instrument notarié commence généralement par la désignation du notaire, des parties et du moment et de la date de l'acte notarié [Urkundseingang]
document	Title	1) Droit de propriété en matière patrimoniale 2) Acte ou tout autre instrument constitutif de la preuve de ce droit	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Droit de propriété ou acte donnant naissance à un droit, par ex. un titre de propriété valide est une condition légale pour le transfert de biens immobiliers et de biens meubles [titel]	Acte attestant le droit de propriété [titre de propriété]	Droit ou acte attestant le droit de propriété (généralement un acte notarié) [titolo]	Droit de propriété ou acte faisant naître un droit [Título]	(1) propriété [Eigentum] ou (2) moyen d'acquérir la propriété [Erwerbsart], en particulier l'acte qui transfère le titre de propriété [Erwerbsurkunde]

APERCU GENERAL SUR LE DROIT DU PRET

Common Law

Définition

Un prêt est la méthode par laquelle une somme d'argent (le principal) est mise à la disposition par une partie (prêteur) d'une autre partie (emprunteur) à charge de l'obligation pour l'emprunteur de restituer le principal et d'utiliser l'argent en fonction du rapport temps/coût /risque (intérêt). D'autres frais peuvent être perçus par les prêteurs commerciaux qui comprennent généralement les frais bancaires couvrant le retrait et l'avance du prêt. Ce lexique se réfère aux prêts d'argent et non pas aux biens meubles et droits mobiliers.

Forme

Un prêt peut être consenti oralement ou par écrit. Les prêts doivent être remboursables à une date fixée ou par tranches ou à la demande. L'inscription du prêt par écrit n'emporte pas la force exécutoire mais elle facilite l'identification des conditions souscrites par les parties et de leurs intentions. Il y a plusieurs façons de constituer un prêt selon les circonstances et la personnalité juridique de l'emprunteur. Les instruments écrits habituellement utilisés en Angleterre et au Pays de Galles comprennent :

Le billet à ordre

C'est une simple reconnaissance de dette. Il s'agit d'un instrument négociable dont la forme et le contenu sont régis par les dispositions du Bill of Exchange Act de 1882. Il indique le nom des parties au prêt, le montant du principal, les intérêts éventuels imputés ainsi que la date ou les dates de la restitution du principal et des intérêts. Si le billet à ordre n'est pas conforme aux conditions requises par le Bills of Exchange Act de 1882, il peut être déclaré nul. Habituellement, une simple signature suffit à sa rédaction.

Notes de prêt

Habituellement utilisées par les sociétés anglaises comme instrument de garantie pour enregistrer les conditions d'un prêt, surtout dans des circonstances où la société achète des actions ou des actifs et une partie de la cause est soumise au paiement différé. Ces notes produisent généralement des intérêts à un taux commercial. Elles peuvent être souvent avalisées ou garanties par les biens de la société émettrice ou par un tiers. Elles sont habituellement exécutées comme un acte.

Actions remboursables

Il s'agit d'un type d'actions ordinaires émises par une société contre une souscription en liquide. Les actions sont habituellement émises sous réserve de la condition (généralement prévue par les articles du Statut de la société) qu'elles seront remboursées (amorties) par la société au titulaire à une date fixée ou après préavis. La commission perçue pour l'utilisation de l'argent peut être un taux d'intérêt (fixe ou variable) payable à intervalles ou peut être liée à un pourcentage des profits de la société (actions de participation remboursables). En cas de liquidation de la société, les titulaires sont généralement remboursés avant les autres actionnaires. Les certificats établis au titre des actions sont généralement exécutés comme un acte.

Accord de prêt

Il s'agit sans doute de l'instrument le plus communément utilisé ; il comprend tous les termes du prêt et toutes les conditions relatives à la garantie (voir ci-dessus). Il peut être exécuté soit comme un acte soit par simple signature, conformément, pour les sociétés, aux formalités pertinentes relatives à la capacité et à l'autorité.

Cadre réglementaire

Les prêts, en Angleterre et au Pays de Galles, sont régis en partie par « Statute Law » (Loi du Parlement) et en partie par la *Common Law*.

Certains prêts consentis aux consommateurs (y compris les particuliers et les partenariats) sont régis par Statut pour la protection des emprunteurs. En particulier, les prêts inférieurs à £ 25.000 peuvent être régis par les conditions fixées par la Législation en matière de Crédit aux Consommateurs et prévoient obligatoirement des délais « de réflexion ». Certains prêts consentis par des sociétés sont régis par la législation des sociétés qui, entre autres, interdit de consentir des prêts aux directeurs et à d'autres parties associées sauf dans le cas où le montant du prêt ne dépasse pas une somme prescrite par les Statuts de ladite société ou par la loi (précisément £5.000 actuellement).

Sûreté

Les prêts peuvent faire l'objet de garanties supplémentaires ou de nantissements consentis par l'emprunteur ou par un tiers au nom de l'emprunteur. Les prêts consentis à des particuliers peuvent être garantis en outre par une hypothèque ou un droit sur les biens détenus par l'emprunteur ou un tiers. Un tiers peut fournir une garantie aux obligations de l'emprunteur et peut également constituer une sûreté selon les conditions décrites ci-dessus. Il existe des dispositions légales relatives à l'enregistrement de certains types de garanties consenties par des particuliers et des sociétés, mais ce sujet devrait faire l'objet d'un document à part, plus détaillé. L'inobservation de ces dispositions peut emporter la nullité de ce type de sûreté.

Exécution

L'exécution des prêts est régie tout d'abord par la loi des contrats et relève des conditions du prêt individuel. Une fois émise et introduite une demande de remboursement du prêt arrivé à échéance, la procédure sera normalement introduite devant la County Court or la High Court, selon le montant du prêt. Après avoir obtenu un jugement en faveur du prêteur, plusieurs moyens d'exécution sont praticables : soit recourir aux services d'un fonctionnaire du tribunal (comme un huissier ou un responsable de la police (sheriff) en cas de saisie des biens de l'emprunteur) ou conformément à la législation en matière d'insolvabilité et à la procédure visant à obtenir une décision de recouvrement des fonds en cas de liquidation d'une société ou de faillite d'un particulier ou de plusieurs individus. Il existe des procédures abrégées qui permettent d'éviter l'ouverture de procédures devant les tribunaux dans les cas où il apparaît évident qu'il n'existe aucun recours pour récupérer la créance. Si un emprunteur fait l'objet d'une « demande statutaire » et n'obtempère pas au paiement dans les vingt et un jours successifs, le prêteur peut agir directement pour obtenir l'exécution (voir les explications ci-dessus) sans autres démarches ultérieures pour obtenir le jugement. Si une sûreté a été consentie sur le prêt, des démarches peuvent également être entreprises pour exécuter les garanties ou les hypothèques qu'un tiers détient sur les biens, mais ces mesures pour inexécution devraient faire l'objet d'explications plus exhaustives dans un document à part.

Aucune des procédures décrites dans cet article n'exige l'intervention d'un notaire dès lors que les versements des tranches sont régis par les législations de l'Angleterre et du Pays de Galles et que l'exécution a lieu dans cette juridiction.

Droit Civil

Définition

Un prêt est un accord par lequel une somme d'argent (le principal) est mise à la disposition par une partie (prêteur) d'une autre partie (emprunteur) à charge de l'obligation pour l'emprunteur de rembourser le principal et pour le prêteur de percevoir une rémunération pour l'usage de l'argent en fonction du rapport temps/coût/risque (intérêt). D'autres commissions peuvent être perçues par des prêteurs commerciaux qui comprennent généralement les frais bancaires nécessaires pour couvrir les retraits et le paiement anticipé du prêt. Ce lexique se réfère aux prêts d'argent et non pas aux biens meubles et droits mobiliers.

Forme

Un prêt peut être constitué oralement ou par écrit. Les prêts peuvent être remboursés à une date fixée ou par tranches ou à la demande. Sa force exécutoire ne dépend pas de l'enregistrement par écrit du prêt - comme ce peut être le cas pour les sûretés – mais il facilite l'identification des termes du prêt et des intentions des parties. Il y a plusieurs façons de constituer un prêt, selon les circonstances et la personnalité juridique de l'emprunteur et du prêteur. L'instrument écrit généralement utilisé est l'accord de prêt ou l'accord de facilité de crédit. Des instruments négociables comme les billets à ordre et les obligations (sans parler des diverses catégories d'actions dans les sociétés) peuvent faire partie d'un arrangement financier ou d'un prêt sur obligation mais ils ne sont pas assimilés à des prêts proprement dits dès lors qu'ils ne sont pas considérés comme des accords, facteur essentiel du prêt aux termes du droit civil.

Cadre réglementaire

Les prêts sont réglementés par la loi. Une disposition visant à protéger les emprunteurs consommateurs comprenant obligatoirement des délais de réflexion tels qu'ils sont régis par la loi en Angleterre et au Pays de Galles, n'est pas (encore) largement appliquée sur le continent (sauf en France, où le concept de période de réflexion existe depuis 1979).

Certains prêts ainsi qu'une disposition de garantie prévue par les sociétés sont réglementés par le droit des sociétés. Une société à responsabilité limitée hollandaise par exemple ou l'une de ses filiales ne peut fournir de sûreté ni garantir le prix, ni garantir autrement des tiers ni se lier conjointement et impérativement avec ceux-ci au motif de la souscription ou de l'acquisition par ce tiers des actions de son capital propre ou de reçus de dépôts émis à cet effet. Un prêt consenti aux fins de la souscription ou de l'acquisition d'actions sur son capital propre et des reçus de dépôts émis à cet effet peuvent être consentis uniquement par une société à responsabilité limitée privée hollandaise en fonction de ses réserves distribuables et de l'entité autorisée par son Statut.

Sûretés

En matière de sûretés, le droit civil fait une distinction entre les sûretés personnelles et les garanties et les sûretés sous forme de droits réels, comme le nantissement ou l'hypothèque (droit d'hypothèque ci-dessous appelé également en anglais « mortgage »)

Les sûretés personnelles peuvent être constituées oralement ou par écrit. Pour certaines sûretés personnelles consenties par une personne physique, la loi peut exiger le consentement du conjoint. Les sûretés réelles peuvent être constituées uniquement par écrit : pour un droit de gage il est requis soit un acte sous seing privé soit un acte notarié selon la nature du gage consenti. Pour l'hypothèque, il est toujours requis un acte notarié.

Gage

Un droit de gage est une sûreté qui peut être constituée soit par l'emprunteur soit par un tiers sur des choses mobilières ou des droits pécuniers, comme une créance personnelle, des actions sur le capital d'une société, etc. ou pour garantir une obligation de paiement. Un contrat de gage peut entraîner la dépossession du débiteur si la chose donnée en garantie appartient au débiteur ; sinon la sûreté est une sûreté sans dépossession. On fait en outre la distinction entre un gage notifié d'une part, par lequel la personne qui est en possession de la chose donnée en garantie (et qui n'est pas nécessairement celle qui consent le gage) est avisée et le gage non notifié d'autre part, par lequel la personne qui a la possession de la chose donnée en gage n'est pas avisée d'après la loi de certains pays.

Hypothèque

Un droit d'hypothèque est une sûreté qui peut être constituée par l'emprunteur ou par un tiers sur un bien enregistré en garantie du paiement de la dette. On désigne par bien enregistré tout bien dont la cession et les droits réels qu'il constitue doivent être rédigés par acte notarié ; l'enregistrement dudit acte dans des registres tenus par des autorités publiques est requis par la loi. Les biens enregistrés comprennent les biens immobiliers, les aéronefs inscrits dans un registre *ad hoc* et les bateaux et navires immatriculés dans un registre *ad hoc* et d'autres biens.

Exécution

Il est requis pour l'exécution d'une sûreté personnelle une décision de justice, dont la juridiction compétente est déterminée en fonction du montant de la somme d'argent due. Le gage et l'hypothèque assurent un droit de priorité au créancier et au créancier hypothécaire et accordent à ceux-ci, dans certains pays, le droit de mettre le bien grevé aux enchères et ce sans l'intervention du juge. Le créancier et le créancier hypothécaire récupéreront leurs créances sur les produits de la vente.

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Prêt/ Sûretés	Caution	Sûreté qui garantit un acte ou une dette ou la gestion d'un immeuble en fiducie (trust).	<i>Idem</i> Ecosse ou d'une charge foncière enregistrée dans les registres de l'administration locale. Ce terme se réfère aussi aux charges enregistrées dans le <i>Register of Mortgages</i>	Restriction dont dispose le propriétaire foncier enregistré, notifiée sans préavis à une personne qui revendique un droit quelconque sur un bien immobilier enregistré ou sur une charge enregistrée	N/A	Engagement à garantie de l'exécution d'un contrat [caution]	N/A	Engagement à garantie de l'exécution d'un contrat ou de l'administration d'une fiducie (trust) [fianza]	[Sicherheit]
Prêt/ Sûretés	Charge	(1) Injonction du tribunal d'obéir à une décision judiciaire ou à un jugement du tribunal (2) Sûreté consentie sur les biens d'une société	<i>Idem</i> Ecosse ou d'une charge foncière enregistrée dans les registres de l'administration locale. Ce terme se réfère aussi à l'enregistrement des <i>mortgages</i>	<i>Idem</i> Ecosse	Un type de charge qui n'est pas considérée comme un type de garantie [bezwinging]	Charge grevant un bien [charge]	Charge grevant un bien immobilier qui n'est pas considérée comme un type de garantie [peso, onere]	Charge grevant un bien immobilier ou des biens mobiliers qui n'est pas liée à la garantie du paiement d'une somme d'argent [carga]	(1) Décision du tribunal [gerichtliche Anweisung] (2) Une charge foncière allemande [Grundschuld] est un type de garantie non accessoire grevant un bien immobilier [Grundpfandrecht], tandis qu'une hypothèque [Hypothek] est un type de garantie accessoire.

Prêt/ Sûretés	Collateral security	Garantie complémentaire qui consolide une première garantie de l'exécution d'une obligation	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Garantie complémentaire qui consolide une première garantie de l'exécution d'une obligation [aanvullende zekerheid]	N/A	Police d'assurance ou garantie déposée ou octroyée pour garantir la dette d'une autre personne [garanzia accessoria]	<i>Idem</i> Pays-Bas [garantia superpuesta]	[Sicherheit]
Prêt / Sûretés	Creditor	Personne envers laquelle un débiteur a une obligation	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Personne envers laquelle un débiteur a une obligation (le plus souvent financière) [crediteur or schuldeiser]	Personne envers laquelle un débiteur a une obligation ; le titulaire d'un droit à un remboursement [créancier]	Personne à laquelle est due une dette [creditore]	<i>Idem</i> Italie [acreditor]	Personne envers laquelle un débiteur est obligé [Gläubiger]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Prêt/ Sûretés	Guarantee	Voir Caution Accord secondaire aux termes duquel une personne (le garant) sera responsable de la dette du débiteur principal si celui-ci manque à son obligation	Accord secondaire aux termes duquel une personne (le garant) sera responsable de la dette du débiteur principal si celui- ci manque à son obligation	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Accord secondaire aux termes duquel une personne (le garant) sera responsable de la dette du débiteur principal si celui-ci manque à son obligation [garantie]	Mesure légale qui permet de conférer à un créancier une garantie qui le protège contre le risque d'insolvabilité d'un débiteur [garantie]	Sûreté personnelle qui garantit la dette d'une autre personne (débiteur principal). Il s'agit d'un accord secondaire qui protège le créancier si le débiteur principal manque à son obligation [fidejussione]	<i>Idem</i> France [garantia]	La garantie d'un prêt est un [Bürgschaft]
Prêt/ Sûretés	Mortgage	Terme anglais qui désigne l'octroi d'un prêt garanti par des biens meubles ou des immeubles. Il ne s'agit pas du terme technique à ce sujet	Terme anglais qui désigne l'octroi d'un prêt garanti par des biens mobiliers ou immobiliers	Terme anglais qui désigne l'octroi d'un prêt garanti par des biens mobiliers ou immobiliers	Sûreté consentie à un créancier portant sur un bien immobilier (un aéronef ou un bateau/navire inscrits dans des registres publics) appartenant à un débiteur ou à un tiers dont le propriétaire conserve la possession ; le créancier est autorisé à le mettre aux enchères pour garantir l'exécution en cas	Privilège grevant un bien immobilier et constitué au profit d'un créancier en garantie du paiement de la dette. L'hypothèque n'entraîne pas dessaisissement du propriétaire du bien immobilier [hypothèque]	Sûreté grevant un bien immobilier (ou des navires, des voitures et des aéronefs inscrits dans un registre public) en garantie du paiement d'une dette. Le créancier est autorisé à mettre aux enchères le bien garanti en tant que créancier	Garantie consentie à un créancier sur un bien immobilier ou une propriété personnelle appartenant au débiteur ou à un tiers dont le propriétaire conserve la possession, ce qui lui permet de la mettre aux enchères pour garantir l'exécution du paiement de la dette en cas de défaillance du débiteur	L'hypothèque [Hypothek] est une garantie accessoire grevant un bien immobilier [Grundpfand- recht], tandis qu'une dette foncière [Grundschuld] n'est pas une garantie accessoire.

					d'inexécution de l'obligation. Une assurance spécifique d'un crédit ou d'un prêt [hypotheek]		privilegié même contre le tiers acheteur. L'hypothèque n'entraîne pas le dessaisissement du propriétaire [ipoteca]	[Hipoteca]	
Prêt/ Sûretés	Security	Moyen par lequel on garantit l'exécution d'une obligation. Couramment il se réfère aussi aux participations des sociétés	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Moyen qui vise à assurer ou à garantir l'exécution d'une obligation, qu'il s'agisse d'un droit réel ou d'un droit personnel [zekerheidsrecht]	Moyen par lequel on garantit l'exécution d'une obligation [sûreté]	Sûreté qui permet d'assurer ou de garantir le paiement d'une dette ; il peut s'agir d'une sûreté réelle (par ex. l'hypothèque, le gage) ou personnelle (par ex. la garantie) [garanzia]	Garantie spécifique d'une créance qui porte soit sur un bien immobilier (par ex. hypothèque, gage) soit sur un bien personnel (par ex. caution) [garantia]	Une garantie [Sicherheit] peut être réelle [dingliche Sicherheit] ou personnelle [Personalsicherheit]

APERCU GENERAL DU DROIT DES BIENS

Common Law

Le droit des biens concerne la propriété de choses, et donc le terme « bien » désigne « toute chose qui peut être possédée ». Les biens peuvent être des biens corporels ou incorporels, les premiers désignant les choses qui, de par leur nature même, sont physiques et les seconds, les choses qui ne sont pas, de par leur nature, physiques mais qui sont susceptibles d'être possédées. Les biens comprennent également « les biens incorporels et tout droit portant sur des biens immobiliers ou des biens mobiliers ».

Droits réels

Un droit réel est un droit qui existe par rapport à une chose, qu'elle soit corporelle ou incorporelle. Il y a des droits qui sont des droits réels de par leur nature et des droits qui sont purement des droits personnels. Un droit personnel est le droit dont peut se prévaloir une personne à l'encontre d'une autre personne donnée – le droit n'est opposable qu'à cette personne donnée. Il est souvent désigné comme droit *in personam*. Par contre, un droit réel est un droit qui existe « dans » le bien ou la chose possédée et à laquelle il se rapporte. Ce droit est opposable uniquement par rapport à la chose, indépendamment de qui la possède ou en est le propriétaire au moment où le droit doit être exécuté – il s'agit alors de droit *in rem*. Un droit réel peut subir des modifications quant à la possession du bien auquel il se rapporte ; il sera alors opposable au nouveau propriétaire.

Définition des biens immobiliers

Par biens immobiliers on entend essentiellement la terre (et les choses attachées à la terre qui deviennent ainsi une partie de celle-ci) et les droits fonciers soit qu'ils impliquent l'entière propriété ou seulement la jouissance partielle de la terre ou des bénéfices. « Réel » indique que la chose elle-même ou un droit particulier attaché à la chose peuvent être spécifiquement récupérés.

Définition des biens personnels

On désigne, dans les grandes lignes, par biens personnels (*personalty*) les biens qui comprennent toutes les catégories de biens, mobiliers ou immobiliers, corporels ou incorporels (comme les droits d'auteur, les marques commerciales, les droits du *design*, etc.), autres que les domaines francs, les droits fonciers et les servitudes y relatives. En outre, en vertu de la doctrine de l'*equity* équitable de la conversion, les droits en *equity* sur la propriété foncière perpétuelle et libre sont parfois assimilés à des biens personnels, par ex. quand le *freehold* est détenu par des fiduciaires au titre de fiducie de vente (*trust*), quand il y a un accord de vente de la terre ou quand il y a exercice d'une option d'achat. A l'origine, les biens personnels ne pouvaient être spécifiquement récupérés au même titre que les « biens réels » ; le seul recours à disposition est une simple action « personnelle » en dommages et intérêts. La législation a été modifiée afin d'offrir des recours à intenter pour récupérer certaines catégories de biens personnels, c'est-à-dire les propriétés sous bail, mais ces innovations ne les excluent pas du domaine des biens personnels.

Définition des biens incorporels (désignés également sous le nom de « choses non possessoires »)

Les choses non possessoires sont des biens incorporels. Il s'agit de droits d'action visant à obtenir de l'argent et transférés par des actes. Ils comprennent les dettes à titre de prêt, les bilans bancaires, les instruments négociables, les droits d'auteur, les brevets etc. Autrefois, les biens incorporels n'étaient pas cessibles légalement mais depuis que le Supreme Court of Judicature Act de 1873 est entré en vigueur, le 1^{er} novembre 1875, toute dette ou tout autre bien incorporel légal est cessible aux termes de la loi, à condition qu'« une notification expresse par écrit ait été remise au débiteur, au fiduciaire ou à toute autre personne par laquelle le cédant aurait été habilité à revendiquer cette dette ou ce bien incorporel. La cession de choses non possessoires a toujours été reconnue en *equity* et le cessionnaire peut intenter une action en son propre nom et en son propre droit et, le cas échéant, s'associer au cédant comme partie au procès ou même donner l'autorisation d'utiliser le nom dudit cédant pour intenter une action devant le tribunal.

Principes généraux de la législation de 1925

Les seuls droits fonciers susceptibles de subsister ou d'être transmis ou constitués légalement sont un droit en toute propriété et possession inconditionnelle et un terme déterminé absolu, c'est-à-dire le domaine franc et la propriété à bail respectivement. Les titres et les droits de propriété doivent être constitués par un acte ; ils engagent automatiquement la personne qui acquiert le droit successif. Les droits ou les charges consistent en (1) une servitude, droit ou privilège grevant la propriété foncière au titre d'un droit de propriété foncière équivalent à un bien en toute propriété et possession absolue ou à un terme déterminé absolu, (2) un loyer de possession, provenant d'un bien foncier ou imputé sur celui-ci, qu'il soit perpétuel ou à terme déterminé absolu, (3) une charge au titre d'un droit hypothécaire, (4) des charges diverses qui ne sont pas « constituées par un instrument » mais sont également susceptibles d'avoir un statut juridique, (5) les droits d'enregistrement pouvant être exercés contre, ou relativement à, un terme légal déterminé absolu ou annexés, pour quelque raison que ce soit, à un loyer légal. Quant aux propriétaires légaux, il ne peut y avoir qu'un maximum de quatre co-propriétaires du titre de propriété foncière.

D'autres droits immobiliers, garanties et charges sur la propriété foncière, (autres que ceux qui peuvent subsister aux termes de la loi ont effet en tant que droits (*interests*) en *equity*. La différence entre les droits réels et les droits en *equity* est que ces derniers n'engagent pas automatiquement, mais qu'ils sont au contraire régis par la doctrine de la notification. Des dispositions sont prévues pour diverses catégories de droits en *equity*, en cas de propriété foncière non enregistrée, qui seront enregistrées comme gage foncier pour protéger contre toute surenchère d'un acheteur en l'absence de notification, ni effective ni de droit. L'enregistrement en tant que charge générale en *equity*, ou une servitude en *equity*, est considéré comme notification effective du gage à toute personne et à tous les effets. Pour la propriété foncière enregistrée, les droits en *equity* peuvent être protégés par les notifications et les cautions aux termes du Land Registration Act de 1925. L'exemple le plus frappant de droit en *equity* est un droit au titre d'un *trust*. D'autres droits en *equity* comprennent les contrats fonciers, les privilèges du vendeur, les hypothèques en *equity*, les pactes restrictifs, les servitudes en *equity* et les profits. Enfin, il n'y a pas de limites quant au nombre des co-propriétaires qui peuvent partager l'habilitation à la propriété foncière en *equity* (moyennant le mécanisme du *trust*).

Droit Civil

Pour mieux appréhender l'ensemble de ce sujet, il sera opportun de partir de la distinction entre un *jus in re* ou droit réel (*real right, derecho real*) et un *jus ad personam* ou droit personnel (*personal right, derecho personal*). Traditionnellement, les droits réels ont présenté deux caractéristiques : l'immédiateté et l'opposabilité *erga omnes*. L'immédiateté implique que l'autorité du titulaire du droit opère et est exercée directement par rapport aux biens qui constituent l'objet du droit sans pour autant qu'il y ait besoin qu'une autre personne intervienne par une action particulière ou une intermédiation. L'opposabilité *erga omnes* implique que le titulaire du droit est habilité à rendre son droit exécutoire vis-à-vis non seulement d'un débiteur spécifique, mais également vis-à-vis des tiers en général. Cette dernière caractéristique, grâce à laquelle le titulaire d'un droit réel accessoire, tel qu'une hypothèque ou un usufruit, est habilité à le faire valoir à l'égard de tout acheteur successif du droit, est parfois considérée comme la caractéristique fondamentale de ce droit. Contrairement à un droit réel, le détenteur d'un droit personnel ne peut octroyer qu'un effet limité à celui-ci dès lors qu'il ne peut demander qu'à un débiteur spécifiquement identifié de respecter les conditions requises (à savoir donner ou faire ou ne pas faire quelque chose).

Cependant, il ne faut pas oublier qu'il y a certaines catégories légales (certains types de baux) qui ne relèvent d'aucune de ces deux catégories et certains concepts par contre qui sont entre les deux, comme les obligations *propter rem* dans le cadre desquelles le débiteur, dans le rapport, est identifié par référence à l'identité du titulaire d'un droit réel particulier comme l'obligation qui impose au propriétaire de chaque appartement de contribuer aux dépenses de la co-propriété.

Dans le cadre du concept des droits réels, nous pouvons faire une distinction entre les droits réels absolus, qui constituent la propriété, et les droits réels relatifs ou droits réels par rapport à une chose dont la propriété appartient à une autre personne. Il ne fait pas de doute que la propriété est un droit réel. En effet, il s'agit du prototype d'un droit réel dans la mesure où le propriétaire peut jouir, disposer et utiliser le bien sans être pour autant assujéti à d'autres limitations autres que celles qui sont imposées par la loi, en vertu desquelles le propriétaire peut réclamer la restitution du bien à toute personne qui le possède indûment. Les limites apportées à ces pouvoirs de jouissance et de disposition peuvent être plus ou moins étroites en fonction du bien possédé. C'est ainsi que dans le cas de biens immobiliers situés dans une zone urbaine, le droit de construction est soumis à certaines limitations disposées par la législation en matière de construction urbaine qui limite ce droit mais ne l'entache pas nécessairement de nullité si elles ne sont pas respectées.

On peut répartir les droits réels par rapport aux biens d'une autre personne (*jus in re aliena*) en droits réels de jouissance, comme l'usufruit, les servitudes, les droits d'utilisation, l'emphytéose et les droits superficiaires ; les droits qui permettent de réaliser la valeur du bien et qui habilent le titulaire à réclamer ou à exécuter la vente du bien pour en percevoir la valeur pécuniaire, comme les hypothèques, les gages et l'antichrèse; et les droits réels de l'achat préférentiel, comme le droit de préemption en cas de rachat du bien.

L'opposabilité *erga omnes* des droits réels implique, pour garantir la certitude des transactions, un registre des biens immobiliers qui permet aux tiers de vérifier le statut véridique desdits biens et même un registre des biens meubles pour les biens et les droits d'une certaine nature. Il y a deux catégories de registres : (a) des actes ou des documents de propriété ; (b) des droits, en fonction des effets matériels qui en découlent. Quant au registre des droits, une personne qui fait un achat, ou dans certaines circonstances ou en se basant sur les détails figurant dans le registre, jouira d'une protection pour son achat, même si le droit de l'auteur du transfert est annulé, éteint ou modifié au titre de motifs qui ne figurent pas dans le registre. En général, seuls les droits réels sont susceptibles d'inscription.

Enfin, il nous semble opportun de mentionner le système qui régit la cession des biens et, en général, la cession des droits réels par rapport aux biens immobiliers. La propriété est transmise par l'effet conjugué du titre de propriété (un acte d'achat par exemple) et la remise du bien qui consiste dans la remise physique du bien ou dans la signature d'un acte authentique stipulé devant le notaire. Dans certains systèmes, la remise du bien est devenue si insubstantielle qu'elle a été assimilée au consentement et que le système ne concerne plus que le titre de propriété (à savoir l'acte notarié de mutation immobilière) (France et Italie). Dans d'autres systèmes, l'inscription dans le registre remplace la remise du bien (Suisse). Enfin, le rapport entre la remise du bien et le titre de propriété varie : il est abstrait en Allemagne (la nullité du titre de propriété n'affecte pas le transfert) tandis qu'en Espagne, par exemple, il a des répercussions concrètes (la nullité du titre de propriété empêche la cession de la propriété).

catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Assignation	(1) Acte de céder des droits sur un bien meuble incorporel (2) Document de cession de ces droits	<i>Assignment</i> : le terme anglais qui correspond à la notion d' <i>assignation</i> en Ecosse	Cession	Cessie	Acte par lequel une partie cède ou accepte de céder un bien à une autre partie qui est tenue de lui remettre le prix convenu [cession]	Cession d' un bien ou transfert de la possession [trasferimento, cessione]	<i>Idem</i> Italie [cesión]	On désigne par [Abtretung], le transfert d'un droit contractuel et par [Eigentumsübertragung or short Übertragung] le transfert de propriété
Biens	Corporeal moveables	Objets phisiques susceptibles d'être déplacés en tant que distincts des bien héritables	<i>Personal property</i> : le terme anglais et gallois qui correspond à la notion de <i>corporeal moveables</i> en Ecosse	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Objets physiques susceptibles d'être contrôlés par l'homme qui ne sont pas immobiliers (articles 3:2 et 3:3 clause 2 du Code Civil néerlandais) [roerende zaken]	Biens susceptibles d'être transportés d'un lieu à un autre soit par eux-mêmes (animaux par exemple) ou par une force extérieure. Il s'agit en général de mobilier [biens corporels]	Biens tangibles qui ne sont pas immobiliers [beni corporali o materiali]	Tout bien susceptible d'être transporté d'un lieu à une autre, à moins qu'il ne fasse partie de façon permanente ou ne soit destiné à faire partie d'un meuble d'un bien immobilier [Bienes muebles]	[bewegliche Sachen]
Biens	Dominant tenement	Immeuble dont la propriété comprend une servitude sur un immeuble	Immeuble dont la propriété comprend une servitude sur un immeuble adjacent appelé fonds	Ce terme est inconnu dans la loi irlandaise	Immeuble qui jouit d'une servitude attachée à un immeuble adjacent (appelé	Immeuble qui jouit d'une servitude [fonds dominant]	Immeuble qui jouit d'une servitude sur un autre immeuble	<i>Idem</i> France [fundo dominante]	Dans une servitude et ses appartenances, le propriétaire du fonds

		adjacent appelée fonds servant.	servant.		dienende erf) [heersend erf]		[fondo dominante]		dominant [herrschendes Grundstück] a des droits sur le fonds servant [dienendes Grundstück].
--	--	------------------------------------	----------	--	---------------------------------	--	----------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Estate	Tous les biens qu'une personne possède à la fois héritables et meubles	Tout les biens qu'une personne possède, aussi bien réels que personnels	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Ensemble des biens, des dettes et des obligations d'une personne [vermogen]	Totalité des biens et des obligations d'une partie, considérée dans son ensemble [patrimoine]	Totalité des actifs et des passifs d'une personne [patrimonio]	<i>Idem</i> France [patrimonio]	Le patrimoine [Vermögen] comprend tous les droits détenus par une personne ayant une valeur pécuniaire. On désigne par [Nachlaß] les biens d'une personne décédée.
Biens	Easement	Servitude n'est pas un terme utilisé dans le droit écossais	Droit d'utiliser le fonds dont une autre personne a la possession	Droit susceptible d'inscription sur une propriété foncière, par exemple droit de passage	Servitude [erfdienstbaarheid]	Droit de passage ou droit d'utiliser la propriété d'une autre personne [servitude]	Voir <i>servitude</i>	<i>Idem</i> France [servidumbre]	Une servitude [Dienstbarkeit] peut être classée soit comme accessoire [Grund-dienst-barkeit] ou non accessoire (servitude personnelle) [beschränkte persönliche Dienstbarkeit].
Biens	Immoveable	Choses corporelles qui ne peuvent être physiquement déplacées	Voir <i>real estate</i>	<i>Idem</i> Ecosse	Objets physiques susceptibles d'être contrôlés par l'homme qui ne peuvent être physiquement déplacés. Les immeubles par nature sont: le sol, les minéraux non encore acquis, la végétation implantée sur le	Biens qui ne peuvent être physiquement déplacés, par ex. les biens immobiliers [immeuble par nature]	Choses non susceptibles d'être déplacées, par ex. le terrain, les bâtiments, les biens attachés au terrain, les appartenances ainsi que les complants, les sources et les	<i>Idem</i> France [inmueble]	Immeubles [unbewegliche Sachen] qui sont des biens immobiliers [Grundstücke] ainsi que les parties/composants de biens immobiliers [Bestandteile] (par ex. les batiments).

					sol ainsi que les bâtiments et les constructions bâties de façon permanente et construits soit directement ou indirectement liés à d'autres bâtiments ou constructions (article 3:3 clause 1 Code Civil Néerlandais) [onroerend]		cours d'eau [beni immobili (per natura o destinazione)]		
--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------	--	--

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Incorporeal	Biens ou droits qui ne sont pas corporels	Terme qui n'est pas usité dans le droit anglais	<i>Idem</i> Ecosse	Biens ou droits qui ne sont pas corporels [onlichamekijk]	Incorporel [incorporel]	Biens incorporels, par ex. la propriété intellectuelle (brevets de fabrication, marque commerciale, droits d'auteur) [beni immateriali]	Biens ou droits qui ne sont pas corporels [bienes inmatrimales ou inmatrimales]	Les droits ou l'énergie électrique etc. sont des biens incorporels [nicht körperliche Gegenstände].
Biens	Land Certificate	Acte délivré par le Cadastre d'Ecosse au propriétaire d'un terrain cadastré comme preuve de titre de propriété sur ledit bien.	Acte délivré par le Cadastre au propriétaire d'un terrain cadastré comme preuve de titre de propriété sur ledit bien	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Acte délivré par le Cadastre au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel sur un lot de terre comme preuve de sa propriété / habilitation à la propriété au moment de la délivrance dudit acte [kadastraal uittreksel]	Extrait cadastral indiquant les dimensions de la propriété, mais pas le type de propriété. Seul un acte notarié prouve la propriété [extrait cadastral]	1) Acte où figure la description du terrain, délivré par le Cadastre [certificato catastale] 2) Acte indiquant les droits (Hypothèque et privilège) grevant un immeuble et l'enregistrement du titre de propriété (par ex. l'acte notarié pertinent) délivré par l' <i>Agenzia del Territorio - servizi di pubblicità immobiliare</i>	Acte authentique délivré par le Cadastre qui indique la situation cadastrale – du point de vue légal – d'un immeuble donné [Certificación registral]	Le Registre cadastrale allemand [Grundbuch] délivre une copie du registre relatif à un bien immobilier [Grundbuchauszug], qui peut être assimilé à un <i>Land certificate</i> ..

							[certificato dei registri immobiliari] 3) Certificat relatif à l'usage légal et à l'exploitation de la terre délivré par le Conseil Municipal [certificato di destinazione urbanistica]		
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Moveable	Biens et droits mobiliers , par ex. marchandises, droits sur la propriété intellectuelle	Biens et droits mobiliers soit <i>personal property</i> opposée à <i>real property</i>	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Objet physique, susceptible d'être contrôlé par l'homme non classé comme immeuble (article 3:3 clause 2 Code Civil Néerlandais) [roerend]	Physiquement mobile soit <i>personal property</i> [Biens mobiliers]	Tous les biens non immobiliers Voir aussi l'explication Concernant la <i>moveable property</i> donnée par l'Allemagne [beni mobili]	<i>Idem</i> France [bienes muebles]	Le droit allemand ne définit que les biens meubles [bewegliche Sachen]. Le terme du <i>common law</i> " <i>moveable property</i> ", [bewegliches Vermögen] tel qu'il est utilisé dans les conflits de loi inclut également les droits [Rechte] (et n'exclut que les immobiliers).
Biens	Moveable property	Tous les biens qui ne sont pas classés comme héréditaires	Voir ci-dessus	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Tous les biens qui ne sont pas classés comme immobiliers [roerende zaken]	[Bien(s) mobilier(s)]	Tous les biens non immobiliers [beni mobili, proprietà mobiliare]	[bienes muebles]	Voir ci-dessus
Biens	Possession	La détention ou la rétention physique d'un bien meuble corporel susceptible d'être déplacé ou qui occupe physiquement un bien transmissible par héritage soit <i>heritable</i>	La jouissance d'un bien ou droit mobilier ou immobilier (<i>real</i> ou <i>personal property</i>)	<i>Idem</i> Ecosse	Détention d'un bien pour soi-même soit directement (par soi-même) ou indirectement par l'intermédiaire d'un tiers (article 3:107 clauses 1-3 Code Civil Néerlandais) [bezit]	Maîtrise de fait exercée sur une chose corporelle et correspondant dans l'intention du possesseur à l'exercice d'un droit réel [possession]	Concept basé à la fois sur la maîtrise de fait de la chose et l' <i>animus possidendi</i> [possessiono (di diritto)]	Maîtrise physique ou rétention d'un bien mobilier ou qui occupe physiquement un bien immobilier [Posesión]	Détention physique [Besitz] devant être distinguée de la propriété [Eigentum]

		<i>property</i>							
Biens	Real Estate	Terme inconnu dans le droit écossais	Droits fonciers et autres droits héréditaires. Tous les biens qui ne sont pas des biens meubles sont immobiliers	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Les biens immobiliers dont la cession requiert un acte notarié et l'enregistrement de celui-ci dans le registre du cadastre [onroerende goederen]	[biens immobiliers]	Biens immobiliers [propriété immobilière ou bien immobilier]	Terrains, bâtiments, constructions, mines et certains droits sur les immeubles [Bien immobilier]	Les biens immobiliers [Grundstück] comprennent non seulement la terre mais aussi le bâtiment et tout autre pertinence [Bestandteile] de celle-ci
Biens	Real right	Droit opposable à tous	N/A	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Droit sur un bien opposable à tous; droit déduit d'un droit plus complet et appelé par suite « droit limité » [beperkt recht]	Droit opposable portant sur un immeuble, opposé à un droit sur des meubles opposable à une personne [droit réel]	Droit sur un bien opposable à tous [diritto reale]	Droit sur des biens corporels ou incorporels [Derecho real]	<i>ius in rem</i> (droit réel) [dingliches Recht]

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Registered Land	Terrain dont le titre de propriété est enregistré	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Terrain enregistré au Cadastre des Pays-Bas. Aux Pays-Bas tous le pays est cadastré. [kadastraal geregistreerd land]	Terrain enregistré au Cadastre français [terrain cadastré]	Terrain ou bâtiment inscrit au Cadastre. En Italie tous les biens immobiliers sont enregistrés. [Terreno ou fabbricato censito]	Terrain enregistré au Cadastre espagnol [fincas inscritas ou registradas]	En Allemagne presque tous les biens immobiliers sont enregistrés. Ne sont exclus de la condition de l'enregistrement [buchungsfreie Grundstücke] que les biens immobiliers détenus par l'Etat ou par les autorités locales et organismes assimilés
Biens	Reversion	Droit de réméré relatif à des biens immobiliers	Droit de réméré relatif à des biens immobiliers ou mobiliers – habilitation différée à un droit. Le droit résiduel du propriétaire d'un bien immeuble à l'expiration d'un <i>lease</i>	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Passage d'une habilitation reportée à un droit plus complet [aanwas]	N/A	Titre de propriété reporté (par ex. à l'expiration de l'usufruit le droit revient au nu propriétaire [riunione, consolidazione])	Passage d'une habilitation reportée à un droit plus complet [reversion] En cas d'expiration de l'usufruit le droit revient au nu propriétaire [consolidación en pleno dominio]	Un droit de réversion peut être octroyé lors du transfert de la propriété [Rück-erwerbsrecht].
Biens	Sale	Contrat par lequel une personne transfère ou	Contrat par lequel une personne transfère ou s'engage à transférer	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Contrat impliquant la vente d'un bien contre une somme	Contrat par lequel le vendeur transfère ou	Contrat par lequel le vendeur transfère la	Contrat qui implique le transfert d'un bien contre le	Contrat de vente [Verkauf]. Aux termes du droit allemand

		s'engage à transférer un bien à une autre personne qui a l'obligation d'en verser le prix.	un bien contre le paiement d'un prix		d'argent qui n'entraîne pas nécessairement la remise ou le transfert du bien [verkoop]	s'engage à transférer un bien à une autre personne ; l'acheteur du bien a l'obligation de payer le prix [vente]	propriété de biens (mobiliers ou immobiliers) a l'acheteur pour un prix convenu. Les termes essentiels sont à la fois le consentement sur la chose et le prix à payer pour la valeur de celle-ci [vendita]	versement d'un prix [venta]	l'absence de cause (par ex. un contrat de vente nul) n'invalide pas le transfert de propriété. Cependant, la propriété peut être revendiquée au titre d'un enrichissement injustifié.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catégorie	Terme	Ecosse	Angleterre & Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Biens	Servitude	Obligation attachée à un terrain qui limite l'utilisation de celui-ci par les propriétaires	<i>Idem</i> Ecosse	Terme inconnu dans la législation irlandaise	Charge sur un lot de terre - le fonds servant – en faveur d'un autre lot de terrain – le fonds dominant (article 5:70 clause 1 Code Civil Néerlandais) [erfdienstbaarheid recht van overpad]\	Charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti (fonds servant) au profit d'un autre immeuble (fonds dominant) appartenant à un propriétaire distinct [servitude - droit de passage]	Droit imposé à un immeuble bâti ou non bâti qui limite l'utilisation du propriétaire au profit d'un autre bien immeuble soit le fonds dominant [servitù]	Droit réel grevant un bien immobilier qui limite le droit du propriétaire au profit de son titulaire [Servidumbre]	Une servitude [Dienstbarkeit] peut être classée soit comme accessoire [Grund-dienst-barkeit] soit comme non accessoire (servitude personnelle) [beschränkte persönliche Dienstbarkeit].
Biens	Tenancy	Droit d'occupation en vertu d'un bail	<i>Idem</i> Ecosse	<i>Idem</i> Ecosse	Droit d'occupation en vertu d'un bail [huur]	Droit d'utilisation et/ou d'occupation conféré par un bail [location]	Concession de la possession pendant un certain délai contre un loyer Note: dans le droit civil la location n'est pas considérée comme un droit réel [locazione]	Droit d'occupation en vertu d'un bail [Arrendamiento]	Loyer [Miete]
Propriété	Tenant	Personne qui occupe un immeuble ou droit immobilier (<i>heritable property</i>) en vertu d'un contrat de bail contre lequel elle paie un loyer	Personne qui occupe un bien en vertu d'un contrat de bail	<i>Idem</i> Ecosse	Personne qui occupe un immeuble en vertu d'un bail et contre le paiement d'un loyer [huurder]	Partie à un contrat de bail qui acquiert le droit d'utiliser la chose louée contre le versement d'un loyer [locataire]	Personne à laquelle a été loué un bien [affittuario, locatario]	Personne à laquelle a été loué un bien pour une durée et un loyer fixé [arrendatario]	[Mieter] Le locataire est la personne à laquelle un bien a été loué par son propriétaire [Vermieter].

APERÇU GÉNÉRAL DU DROIT DES SUCCESSIONS

Common Law

Le Registre central (ou régional) de la Haute Cour de justice d'Angleterre est compétent pour évaluer la succession aux biens de toute personne à la condition expresse que se présente devant le tribunal un représentant dûment constitué desdits biens.

Un testament est un acte par lequel le testateur exprime sa volonté de prendre certaines dispositions qui prendront effet à sa mort. Les testaments en Angleterre sont presque toujours tapés à la machine, imprimés ou élaborés sur ordinateur. Un testament n'a aucun effet légal avant le décès du testateur.

En vertu du Wills Act de 1963, l'Angleterre a adopté la Convention de La Haye de 1961 relative aux conflits de loi en matière de dispositions testamentaires qui régit la validité formelle des testaments. Un testament doit être rédigé par écrit mais il n'existe aucune restriction ni de forme ni de libellé. Un testament doit être signé par le testateur en présence de deux témoins majeurs qui doivent être tous deux présents au même moment et qui signeront simultanément et en présence du testateur.

Un testament anglais ne pourra être révoqué que par une révocation spécifique figurant dans un autre testament ou par un testament plus récent ou par mariage ou par destruction expresse de la part du testateur ou par une déclaration de révocation.

Les successions *ab intestat* sont ou entièrement ou partiellement *ab intestat*. Les diverses lois qui régissent les successions *ab intestat* sont l'Administration of Estates Act de 1925 tel qu'amendé par l'Intestate Estate Act de 1952, le Family Provision Act de 1966, le Family Law Reform Act de 1969, et l'Administration of Justice Act de 1977. Généralement les dispositions *ab intestat* sont prises en faveur de l'époux survivant, s'il y en a un. Conformément au Family Law Reform Act de 1969, un enfant naturel a les mêmes droits qu'un enfant légitime. Dans chaque succession, testamentaire ou *ab intestat*, on nomme un représentant personnel (*personal representative*). Cet exécuteur est nommé dans une succession testamentaire tandis que des administrateurs sont nommés dans les successions *ab intestat*. Les fonctions principales d'un exécuteur testamentaire ou d'un administrateur consistent à définir les biens, évaluer les passifs dont ils font l'objet, terminer la gestion de la succession, payer les droits et les taxes, distribuer les legs, payer les dons figurant dans le testament et se faire libérer de leurs fonctions par les bénéficiaires au terme de la gestion.

Le *Probate Registry* délivrera un *Grant of probate* (document officiel pour entamer la procédure) pour les successions testamentaires ou un *Grant of letters* de l'administration (autorisation) pour une succession *ab intestat*, contrairement à la procédure du droit civil, en vertu de laquelle il est nécessaire de fournir un acte notarié et/ou un certificat reconnaissant le statut d'héritier.

Dans le droit anglais, il n'existe pas d'héritiers réservataires. Toute personne est en principe habilitée à laisser ses biens à ses enfants et/ou à son conjoint et/ou à un étranger. Cette faculté est limitée dans certains cas par différentes lois, en particulier the Inheritance Act de 1975 (dispositions relatives à la famille et aux employés). Provisions for Family and Dependents Act 1975.

Droit civil

Dispositions générales

Dans le droit civil, une succession est considérée comme un tout ou comme une partie du patrimoine du défunt; elle peut être dévolue à une ou plusieurs personnes, soit par testament (succession testamentaire) ou réglementée par la loi (succession *ab intestat*).

L'héritier est la personne en faveur de laquelle le défunt a dévolu ses biens à titre universel tandis que s'il a dévolu à titre particulier (c'est-à-dire relatif à un bien donné), la personne en faveur de laquelle ce bien est dévolu est appelée légataire.

La différence entre un héritier et un légataire porte sur le titre de dévolution ainsi que sur la responsabilité de la personne désignée.

Les héritiers sont responsables conjointement et séparément des dettes de la succession tandis que le légataire n'est responsable que de la valeur du legs.

Acceptation et renonciation

Selon la plupart des systèmes juridiques continentaux, la succession doit être acceptée inconditionnellement ou sous bénéfice d'inventaire.

L'acceptation peut être soit exprimée soit tacite quand l'héritier exécute tout acte qui implique nécessairement sa volonté d'accepter la succession.

Cependant, dans certains pays (la France) l'acceptation d'une succession est tacite parce que la possession du patrimoine est transmise par la loi en vertu de la saisine de l'héritier légalement habilité (voir ci-dessous)

L'effet de l'acceptation d'une succession est rétroactif à compter du jour de la mort du défunt.

L'acceptation sous bénéfice d'inventaire a lieu devant un notaire ou un greffier et doit être inscrite dans le registre du tribunal: en vertu de l'inventaire, l'héritier n'est pas responsable des dettes qui dépassent la valeur de la succession.

Le droit de recevoir un héritage ou un legs est transmissible aux héritiers d'une personne en faveur de laquelle cette disposition a été faite si celle-ci meurt avant l'ouverture de la succession ou avant que ladite personne ne l'ait acceptée.

La renonciation ne peut être présumée.

L'héritier qui renonce à une succession testamentaire perd ses droits à la succession *ab intestat* et il est considéré comme n'ayant jamais été un héritier.

La dévolution de la part de la personne qui renonce se fait comme suit: dans la succession *ab intestat*, sa part accroît celles des autres héritiers, tandis que dans la succession testamentaire on appliquera soit la substitution soit l'augmentation d'autant du patrimoine. A défaut de cette augmentation, la part sera dévolue conformément aux dispositions de la succession *ab intestat*. Dans tous les cas, on appliquera le principe de la représentation.

Succession testamentaire

Réserve et exhérédation

Dans les systèmes de droit civil, la liberté testamentaire est limitée par les dispositions qui fixent la réserve.

La réserve est la part d'un héritage que la loi réserve à certaines personnes: les descendants et le conjoint, et en l'absence de descendants, les ascendants ont droit à une partie de celle-ci.

La réserve est due en toute propriété, sans aucune servitude et elle est calculée sur l'héritage tout entier, déduction faite des dettes et de toute autre charge. Elle comprendra tous les dons dont aura disposé le défunt (en France, cependant, une priorité particulière est accordée au conjoint survivant, ce qui lui permet d'avoir la jouissance de la possession et de l'utilisation de la part réservée aux enfants).

Quand un don dépasse la part disponible (la réserve), il sera soumis à une réduction et limité à la part restante. L'action en réduction de dons supérieurs à la réserve est consentie au demandeur, même à l'encontre de l'acheteur du donataire si ce n'est pas interdit par la loi. Par exemple, par la prescription des droits revendiqués. Aux Pays-Bas, le concept de réserve est légèrement différent. Il s'agit d'un droit qui appartient uniquement aux descendants et qui consiste en une créance d'une somme d'argent proportionnée à la valeur de l'héritage. Elle ne porte pas sur certains biens appartenant au défunt. L'ayant droit à une réserve est considéré comme un créancier de la succession et pas nécessairement des héritiers.

L'exhérédation est prise en considération simplement au motif de l'indignité du descendant (ascendant ou conjoint) à succéder et elle relève de la révocation quant aux effets légaux de cet obstacle (par exemple, fraude, tromperie, cruauté ou violence exercée à l'égard du testateur).

Testaments

Un testament peut être olographe, authentique, secret (ou mystique).

Quand un testateur ne sait ni lire ni écrire, le testament doit être reçu par un notaire en présence de témoins.

Le testament secret ou mystique peut être écrit par le testateur ou par un tiers. Il est présenté par le testateur à un notaire en présence de témoins qui déclarera que l'enveloppe fermée et scellée contient son testament: quand le testateur ne sait pas lire, il est illégal d'appliquer les dispositions relatives au testament secret.

En outre, il existe des testaments privilégiés (c'est-à-dire les testaments rédigés en mer ou en cas d'épidémie et d'interruption des communications). Dans tous les cas, ce testament doit être signé par la personne qui le reçoit et il deviendra caduc après l'écoulement d'un certain délai à compter du jour où l'événement a pris fin.

Un testament nuncupatif ou verbal est nul. Un testament peut être révoqué en entier ou en partie par un testament successif ou par une disposition incompatible qui est assimilée à une révocation implicite.

Si le dernier testament est exécuté sous forme d'un acte notarié, la présence des témoins n'est pas requise (notamment aux Pays-Bas). Il est impossible d'établir un testament sous la forme d'un accord: il s'agit d'une disposition unilatérale, rigoureusement personnelle.

Le testament olographe et mystique sera, avant d'être mis en exécution, déposé entre les mains d'un notaire.

Dispositions diverses

Toute disposition établie par un titre de propriété universel ou particulier est révoquée par la loi en cas de naissance successive d'enfants ou si le testateur ignorait leur existence à moins qu'il n'ait pris des dispositions à ce titre.

Toute disposition testamentaire en faveur d'une personne qui ne peut être clairement identifiée est nulle. Cependant, est licite toute disposition à titre particulier en faveur d'une personne ou d'une société spécifique qui devra être choisie par l'héritier ou un tiers parmi plusieurs personnes ou organismes spécifiés par le testateur.

Toute disposition fiduciaire est irrecevable comme preuve même si un simple mot du testament pourrait prouver cette intention de la part du testateur.

En outre, toute disposition à titre universel ou personnel peut être conditionnelle. Cependant, les dispositions sous réserve d'un profit réciproque sont nulles.

Quand la condition est irrecevable ou contraire à la loi ou à la morale, elle est réputée comme non insérée.

Accroissement

Quand deux ou plusieurs personnes ont été instituées ou nommées conjointement légataires, et que l'une de celles-ci meurt avant l'ouverture de la succession ou la refuse ou est incapable, sa part accroît à celle des autres personnes en l'absence d'une représentation ou d'une substitution.

Substitution

Le testateur peut désigner une autre personne pour remplacer l'héritier, ou le légataire, au cas où celui-ci est incapable ou refuse d'accepter l'héritage ou le legs.

Toute disposition en vertu de laquelle il est requis à l'héritier de conserver et de rendre l'héritage à un tiers (*grosso modo*, une substitution *fidei-commissaire*), est nulle sauf dans certains cas fixés par certaines législations nationales (par exemple, en Italie, pour protéger l'incapable).

Exécuteurs testamentaires

Le testateur peut nommer un ou des exécuteurs testamentaires chargés d'exécuter ses dernières volontés. Contrairement au *personal representative* de *Common Law*, cette désignation est

facultative. En effet la transmission d'héritage est faite directement au profit des bénéficiaires.

Succession *ab intestat*

Une succession est dite *ab intestat* quand le testateur n'a laissé ni testament valide ni dispositions particulières.

Les héritiers intestataires au titre d'un lien sanguin pur ou semi-pur sont les descendants, les ascendants, les parents collatéraux et le conjoint, selon les dispositions législatives nationales.

L'enfant illégitime ou adopté est habilité à recevoir une part de l'héritage.

La succession entre les parents collatéraux ne s'étend pas au-delà d'un degré fixé par la loi.

Au-delà de ce degré, l'héritage est dévolu à l'Etat.

Représentation

Dans le cas d'une succession *ab intestat* ou testamentaire, la représentation a pour effet de donner au représentant le même degré que la personne représentée et lui confère les mêmes droits.

Il est licite de représenter une personne qui a renoncé à l'héritage ou au legs.

La représentation dans la ligne de descendance directe a lieu à l'infini, tandis que, dans la ligne collatérale, elle peut intervenir en faveur des descendants, des frères ou des soeurs du défunt.

Collation

Les enfants et les descendants ainsi que le conjoint, doivent collationner au bénéfice d'autres enfants ou d'autres descendants ce qu'ils ont reçu du défunt, à moins que celui-ci n'en ait disposé autrement.

Héritage vacant

Tant qu'un héritage n'est pas accepté, le tribunal doit nommer un curateur qui devra procéder en premier lieu à un inventaire et intenter toutes les actions relatives à l'héritage. Il est également habilité à payer les dettes y relatives.

Paiement des dettes

Les héritiers répartiront entre eux le paiement des dettes en proportion de la volonté exprimée par le testateur.

Dans tous les cas, les héritiers sont personnellement responsables des dettes de la succession à l'égard des créanciers, proportionnellement à leur part sauf en cas d'un bien immobilier grevé

d'une hypothèque, cas dans lequel chaque héritier est responsable en entier.

Les créanciers de la succession ou les légataires doivent demander la séparation du patrimoine du défunt de celui de l'héritier au cas où il y aurait pour eux un risque de préjudice et dans des délais obligatoires.

Partage

Le partage peut être volontaire ou régi par une procédure légale.

Dans certains pays, le testateur peut s'opposer au partage dans les délais éventuellement fixés par la loi.

Catégorie	Terme	Écosse	Angleterre et Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Succession	Beneficiary	La personne qui bénéficiera des conditions d'un acte tel qu'un testament ou un instrument de fiducie (Trust)	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	La personne qui bénéficiera des conditions d'un acte tel qu'un testament ou un instrument de fiducie (Trust)[begünstig de]	Toute entité qui bénéficie d'un testament [héritier bénéficiaire, ayant droit]	La personne qui bénéficiera des conditions d'un testament [beneficiario (erede o legatario)]	La personne appelée à succéder à une autre en vertu d'un testament ou de la loi [beneficiario]	Le bénéficiaire [Begünstigter] peut être soit un héritier [Erbe] ou un légataire [Vermächtnisnehmer]
Succession	Bequest	Don d'un bien personnel contenu dans un testament	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Don d'un bien personnel contenu dans un testament [making]	Libéralité contenue dans un testament [legs]	disposition particulière contenue dans un testament [legato]	Disposition testamentaire particulière [legado]	Un legs [Zuwendung von Todes wegen] peut être soit la désignation d'un héritier [Erbeinsetzung] ou un legs [Vermächtnis].
Succession	Codicil	Adjonction ou altération ou révocation d'un acte testamentaire	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Un instrument privé écrit à la main, daté et signé exprimant les dernières volontés (article 4:982 du Code civil néerlandais) [codicil]	Acte soumis à l'exécution de formalités testamentaires qui annule ou modifie un testament précédent [codicile]	Toute adjonction à un testament doit être datée, écrite à la main et signée par le testateur au même titre que le testament [codicillo]	Adjonction à un testament [codicilo]	Aux termes du droit allemand, il n'y a pas de règles spéciales qui régissent un codicille [Testamentsnachtrag]
Succession	Executor	Le représentant légal d'une personne décédée chargé de liquider le patrimoine dudit défunt	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	À moins que le défunt n'en ait disposé autrement: la personne nommée par celui-ci dans son testament	Personne chargée par le testateur de procéder à l'exécution du testament [exécuteur testamentaire]	Dans le droit civil, l'exécuteur testamentaire est désigné par le testateur et chargé de procéder à	<i>Idem</i> Italie [albacea]	La personne décédée peut choisir de nommer un exécuteur testamentaire [Testamentsvollstrecker] ou de

					chargée d'administrer les biens de son patrimoine et de payer les dettes y relatives pendant la période de sa gestion (article 4:144 clause 1 du Code de droit néerlandais) [exécuteur]		l'exécution correcte d'un testament [esecutore testamentario]		confier la liquidation de la succession aux héritiers eux-mêmes. Le patrimoine est directement dévolu aux héritiers l'exécuteur testamentaire [Testamentsvollstrecker]ne devient pas le propriétaire mais reste un simple administrateur du patrimoine.
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catégorie	Terme	Écosse	Angleterre et Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Succession	Heir	Celui qui succède à la succession d'un défunt.	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Celui qui succède à la succession d'un défunt par le fait soit de la loi soit du dernier testament de celui-ci [erfgenaam]	La personne désignée par la loi ou par testament qui succède au défunt [héritier]	La personne habilitée par la loi ou par testament à succéder au défunt [erede]	Le successeur universel d'un défunt à ses droits et à ses obligations [sucesor universal]	Les biens dévolus directement à l'héritier [Erbe], qui est le successeur universel du patrimoine du défunt.
Succession	Legacy	Un legs sous forme d'argent de bien immobilier laissé au bénéficiaire	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Disposition testamentaire par laquelle le défunt dévolue un droit de réclamer la succession à une ou plusieurs personnes (article 4:117 Code civil néerlandais) [legaat]	Legs qui porte sur une cote part des biens laissés par le testateur à son décès. [legs]	Voir bequest	Voir bequest	Le legs [Vermächtnis] peut comprendre des biens meubles ou immobiliers. Ce n'est qu'un droit opposable à l'héritier.
Succession	Occupancy or occupation	La possession physique et l'utilisation de biens immobiliers soit <i>heritable property</i>	Possession physique et utilisation de biens immobiliers	Possession physique et utilisation de biens immobiliers	Possession physique et utilisation d'un bien corporel [feiteljjk bezit]	Maîtrise exercée sur une chose corporelle et correspondant à l'exercice d'un droit réel [possession]	1) Possession de fait d'un bien [possesto (di fatto)] 2) Mode d'acquisition de la propriété concernant <i>res nullius</i>	<i>Idem</i> Italie [posesión]	Il n'y a pas de terme spécial pour désigner la possession [Besitz] d'un bien immobilier. Cependant, il existe un terme spécial pour désigner quiconque est détenteur de la possession ou de l'occupation de l'immeuble qui revendique à tort sa propre condition d'héritier [Erbschaftsbesitzer]
Succession	Succession	Transmission des biens d'une personne à sa mort à une autre, particulièrement	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Transmission des biens d'une personne à une autre, particulièrement	La transmission des biens d'une personne décédée [succession]	Transmission de l'héritage à une personne habilitée par la	La transmission des droits et des obligations d'une personne décédée [sucesesión]	La transmission des biens aux héritiers à la mort du défunt [Erbfolge].

		en cas de décès de la première			en cas de décès [le plus souvent on utilise le mot français "saisine"]		loi ou par testament [successione]		
Succession	Will	Acte juridique par lequel une personne exprime ses dernières volontés et dispose de ses biens et de la gestion de son patrimoine après sa mort	Disposition ou déclaration par laquelle la personne qui fait testament (le testateur) dispose de la distribution ou de la gestion de ses biens après sa mort	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Un acte juridique unilatéral par lequel une personne prend des dispositions valables uniquement après sa mort et qui est régi par le Livre 4 du Code civil néerlandais ou est autrement identifié comme tel par le droit néerlandais (article 4:42 Code civil néerlandais [uiterste wilsbeschikking])	Acte juridique unilatéral par lequel une personne, le testateur, exprime ses dernières volontés et dispose de ses biens pour le temps qui suivra sa mort [testament]	Acte écrit unilatéral toujours révocable selon la volonté du testateur par lequel celui-ci dispose de la distribution de tous ses biens ou d'une part de ceux-ci après sa mort. Le testament conjoint et réciproque est interdit par la loi. [testamento]	Déclaration officielle et solennelle d'une personne disposant de ses biens et de ses droits après sa mort [testamento]	Dans le droit allemand, le testament entendu dans l'acception large du terme [Verfügung von Todes wegen] comprend non seulement le testament individuel [Testament] et le testament conjoint et mutuel [gemeinschaftliches Testament], mais aussi le contrat d'héritage [Erbvertrag], en vertu duquel le testateur dispose de ses biens à titre obligatoire.

catégorie	Terme	Écosse	Angleterre et Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Diverses	Domicile	Le pays où une personne demeure ou est censée demeurer en permanence. Il dépend de la présence physique outre de l'intention d'y demeurer en permanence.	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Le domicile d'une personne physique est le lieu de sa résidence et en l'absence de celui-ci à l'endroit où elle est censée demeurer. Le domicile d'une entité juridique est le siège de son domicile légal ou de son siège social selon les articles de son statut ou ses règlements (article 2:30 Code civil néerlandais) [woonplaats]	Lieu dans lequel une personne est censée demeurer en permanence. Pour une société le domicile légal est celui de son siège principal. [domicile]	1)) Lieu où une personne gère ses affaires [domicilio] 2) la résidence permanente d'une personne [residenza] Note: dans certains cas, les deux endroits peuvent coïncider 3) Pour une personne morale est celui de son siège [sede]	<i>Idem</i> Pays-Bas [domicilio]	Le domicile en vertu du <i>common law</i> peut coïncider avec le concept du droit civil [Wohnsitz], mais il ne s'agit pas exactement du même concept. Il peut également être distinct de la résidence habituelle [gewöhnlicher Aufenthalt].
Diverse	Probate	Voir confirmation	Certificat délivré par le Bureau de la Famille de la Haute Cour de Justice qui confirmera que le testament d'une personne donnée a été prouvé et enregistré au tribunal et que la gestion des biens de cette personne a été assurée par l'exécuteur qui prouve le	Certificat délivré par le Bureau de la Famille de la Haute Cour de Justice qui confirmera que le testament d'une personne donnée a été prouvé et enregistré au tribunal et que la gestion des biens de cette personne a été assurée par l'exécuteur qui prouve le	N/A	La procédure de l'acte de propriété n'existe pas en tant que tel en France. Un [acte de notoriété] est un acte rédigé par un notaire qui confirme que les héritiers et les bénéficiaires d'une succession sont les seules	Cette procédure n'existe pas en tant que telle. Dans le cadre des successions, il est requis qu'un acte de notoriété [atto di notorietà] soit rédigé par un notaire ou par le greffier du tribunal concerné et délivré à la demande d'une	Cette procédure n'existe pas en tant que telle en Espagne. Afin de prouver la qualité d'héritier en cas de testament, il est requis ledit testament ou un pacte sur dispositions futures (habituellement rédigés par un notaire) avec un	En droit civil, les procédures relatives au patrimoine d'une personne défunte [Nachlassverfahren] ne visent pas seulement à confirmer la validité d'un testament (comme l'acte de notoriété) [Erbschein] mais à certifier

			testament	testament		personnes désignées comme telles ou sont les seules désignées comme héritiers ou comme bénéficiaires. [acte de notoriété]	partie intéressée; il enregistre les témoignages de deux déclarants sous serment et prouvera l'existence de l'héritier. Il peut être remplacé par une [dichiarazione sostitutiva] dans certains cas - voir affidavit.	certificat de décès et un autre délivré par le Département de Justice qui démontre qu'il s'agit du dernier testament. [testamento o pacto sucesorio acompañado de certificado de últimas voluntades]. Au cas où il n'existe pas de testament ou pacte sur dispositions futures , il est requis un acte rédigé par le juge ou un notaire qui confirme la qualité d'héritier selon la loi. [acta judicial o notarial de notoriedad de declaración de herederos ab intestato]. Afin de prouver plus facilement la qualité d'héritier selon le testament et la loi, il est rédigé un acte par un notaire mais cette pratique	un héritage [Erbschein] et à prouver la personne de l'héritier (à savoir celui qui donc pourra disposer du bien)
--	--	--	-----------	-----------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

								n'est pas officiellement reconnu.	
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------------	--

catégorie	Terme	Écosse	Angleterre et Pays de Galles	République d'Irlande	Pays-Bas	France	Italie	Espagne	Allemagne
Diverse	Settlement	Fin d'une action ou d'un litige selon des conditions convenues	1) Terme d'une action ou d'un litige à des conditions convenues 2) Disposition relative à un bien immobilier ou à tout autre bien rédigée dans un acte ou un testament aux termes de laquelle des fiducies (<i>trusts</i>) sont créées par le disposant qui désigne les bénéficiaires et les conditions auxquelles ils accéderont à la propriété	<i>Idem</i> Angleterre et Pays de Galles	Terme d'une action ou d'un litige à des conditions convenues. [dading]	Décision extra judiciaire du règlement d'une action légale ou d'un litige [règlement à l'amiable d'un litige] Le règlement par tribunal est désigné par les termes [règlement judiciaire d'un litige]	Compromis auquel parviennent les parties à un litige en dehors du tribunal [transazione]	<i>Idem</i> France [compromiso ou transacción]	[Vergleich]
Diverse	Stamp Duty	Droit imposé à un acte juridique dont le paiement est prouvé par l'application d'un timbre officiel indispensable pour rendre les obligations qui sont générées par le document exécutoires. Il a été remplacé par la <i>Stamp Duty Land Tax</i>	<i>Idem</i> Écosse	<i>Idem</i> Écosse	Un droit imposé à un acte dont le paiement est prouvé par l'application d'un timbre officiel généralement essentiel pour donner aux obligations constituées par l'acte leur force exécutoire; le droit de timbre a été aboli aux	Taxes prélevées moyennant l'application de timbres officiels sur des actes [droits de timbre]	Taxes imposée à un acte moyennant l'application d'un timbre officiel considéré comme essentiel pour donner leur force exécutoire à certains actes. (par exemple, lettres de change) ou pour leur usage fiscal. [imposta di	<i>Idem</i> Italie [timbre]	Il n'existe pas de droit de timbre [Stempelsteuer or Urkundssteuer] en Allemagne.

					Pays-Bas en 1969 [zeegelrecht]		bollo]		
Diverse	Trust	Concept juridique en vertu duquel des biens sont dévolus ou consentis à un fiduciaire ou à des fiduciaires par un acte, un testament ou une opération juridique en espérant qu'ils seront capables de gérer lesdits biens et que les avantages et la jouissance profiteront à des personnes ou à des objectifs désignés	<i>Idem Écosse</i>	<i>Idem Écosse</i>	N/A	La notion la plus proche est la [fiducie], mais ses effets et en outre sa pratique ne sont en rien comparables à ceux du droit anglais	La Convention de La Haye relative au droit applicable aux fiducies (trusts) et à leur reconnaissance est entrée en vigueur le 1 ^{er} janvier 1992 (ratifié par la loi du.16/10/1989). Ce terme n'a pas de traduction.	<i>Idem Italie</i>	En Allemagne, de même que dans la plupart des pays de droit civil, le « trust » n'existe pas ; il n'existe qu'un rapport fiduciaire [Treuhand], qui est une forme spéciale de contrat.