

Accueil > ... > Registres Fonciers, Du Commerce Et D'insolvabilité > Registres Fonciers Dans Les Pays de L'UE Cyprus

Registres fonciers dans les pays de l'UE

Contenu fourni par
Chypre

Chypre



Qu'offre le cadastre à Chypre?

Le [service du cadastre et de l'arpentage \(Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας\)](#) du [ministère de l'Intérieur \(Υπουργείο Εσωτερικών\)](#) gère les registres du cadastre. Une grande partie a été informatisée dans le cadre de la mise en place du système d'informations terrestres (Σύστημα Πληροφοριών Γης, ΣΠΓ) entamée en septembre 1995. Le système contient quatre bases de données: base cadastrale, base d'évaluation, base géographique / foncière et base d'arpentage.

Le registre cadastral de Chypre contient des informations concernant l'identité de chaque parcelle ou unité de propriété immobilière inscrite. Il englobe en particulier la référence d'arpentage de la parcelle ou de l'unité, la localisation, la description, la superficie, la valeur estimée, les éventuelles charges réelles, les impositions, les documents de vente, les servitudes, les baux, les contrats restrictifs ou autres éléments. Il indique également les coordonnées du propriétaire ou des propriétaires, la part de chacun et le mode et la date d'acquisition du terrain.

Au 14 juillet 2009, un total de 1 082 660 000 propriétés situées dans la partie libre et dans la partie occupée de Chypre avaient été enregistrées dans la base de données cadastrale, ce qui représente un pourcentage de 85,25%.

L'accès au cadastre est-il gratuit?

L'accès au cadastre et au système d'informations terrestres n'est pas ouvert au public. Seules les personnes intéressées peuvent demander des renseignements sur les biens immobiliers pour lesquels elles justifient d'un intérêt légitime.

Les droits payés pour la délivrance de certificats de recherche par le service du cadastre et de l'arpentage varient en fonction de l'information demandée.

Certificats de recherche

(a) Pour les biens immobiliers inscrits d'une personne nommée, pour chaque village ou paroisse	1,71 €
(b) Pour les biens immobiliers enregistrés d'une personne nommée, pour chaque village ou paroisse	0,85 €
(c) Pour le nom d'un propriétaire inscrit d'un bien immobilier inscrit déterminé, pour chaque immeuble	0,85 €
(d) Pour l'historique ou les charges réelles d'un bien immobilier déterminé ou pour tout autre renseignement pour lequel la loi ne fixe pas de taxe spécifique, par heure de recherche	8,54 €

Comment interroger le cadastre de Chypre?

Comme indiqué plus haut, la législation chypriote réserve l'accès aux registres cadastraux aux personnes intéressées. Les renseignements sont donnés sous forme d'un certificat appelé «certificat de recherche»

(«Πιστοποιητικό Έρευνας»). Il est délivré sur demande et après paiement des droits au service du cadastre et de l'arpentage. La demande est présentée au moyen d'un formulaire spécial (N.50) et peut être déposée à n'importe quel bureau du cadastre par toute «personne intéressée» ou par une personne à qui elle a donné procuration ou par son avocat. On entend par «personne intéressée», selon l'article 51A (chapitre 224) de la loi sur la propriété immobilière (possession, inscription et estimation) (του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας [Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση] Νόμου), «le propriétaire, ses légataires universels et particuliers, le propriétaire d'arbres, de constructions ou d'autres objets sur des terres qui appartiennent à une autre personne et inversement, le détenteur de tout droit ou intérêt sur la propriété immobilière, la personne prouvant au directeur sa qualité d'acheteur potentiel ou de créancier hypothécaire, le requérant dans tout recours contre le détenteur de cette propriété, l'expert professionnel souhaitant des informations aux fins de l'évaluation d'une propriété immobilière dans le cadre d'une expropriation forcée, et toute personne non citée précédemment à laquelle doivent être fournies des informations sur ordre spécifique du directeur».

Les certificats de recherche sont délivrés au moyen du formulaire spécial N.51 par le bureau du cadastre où se trouve le registre ou le livre dans lequel est enregistrée l'information, ils sont signés et revêtus du cachet du service et remis ou transmis par voie postale au demandeur.

Historique du cadastre de Chypre

L'établissement de la base qui a donné naissance au cadastre actuel a démarré au cours des dernières années de l'empire ottoman, le 21 avril 1858, au moment de l'introduction du code ottoman relatif aux terres. Le cadastre de l'époque s'occupait surtout d'enregistrer les terres, et en particulier celles de l'État qui étaient cédées aux cultivateurs locaux, et d'inscrire les ventes, mutations et hypothèques de la propriété foncière.

C'est ainsi que furent établis les premiers livres et que l'on commença à y enregistrer tous les actes quotidiens de cette période.

En 1860 fut adoptée une nouvelle loi prévoyant l'estimation et l'inscription obligatoires et systématiques des propriétés de toute nature ainsi que la délivrance des titres correspondants («Γιοκλάμα»). Les terrains de chaque village furent enregistrés, après un arpentage sommaire, dans des registres séparés («Registers»), et les personnes intéressées devaient payer des droits d'inscription pour obtenir un titre de propriété. Ceux qui ne payaient pas n'obtenaient pas de titre et leur inscription dans les registres, non datée, cessa d'être considérée comme valable en 1943.

Le 4 juin 1878, quand les Turcs cédèrent aux Anglais leurs droits sur Chypre, les Anglais maintinrent inchangé le système en vigueur et utilisèrent à leur tour le «cadastre» comme moyen de percevoir des impôts.

Mais en 1890, les difficultés suscitées par l'existence de plusieurs registres différents rendirent nécessaire leur traduction en anglais et leur réunion en un seul livre. Ainsi fut créé un nouveau registre d'inscription («The Register»). On transféra dans ce livre, établi pour chaque village séparément, tous les enregistrements existant dans les anciens livres, exactement tels qu'ils figuraient à la date de leur transfert.

En 1904, en vertu des dispositions de la loi n° 5 de 1890 sur l'arpentage à des fins de revenus (περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος), l'arpentage de Chypre et la préparation d'un plan d'arpentage destiné à rendre le système d'inscription plus fiable et plus efficace furent entrepris.

Alors que l'arpentage et la cartographie de Chypre entamés en 1904 étaient en cours, la loi n° 12 de 1907, intitulée loi d'inscription et d'évaluation de la propriété foncière (περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος), fut adoptée et mise en application dans le but d'inscrire et d'évaluer l'ensemble de la propriété foncière jusqu'en 1929.

Après l'arpentage et la cartographie vinrent l'évaluation et l'inscription de la propriété foncière au registre cadastral. Tous les éléments caractérisant chaque bien immobilier séparément, ainsi que le nom et l'intérêt de chaque propriétaire, furent inscrits au cadastre. Après cette inscription, l'État put délivrer un titre officiel de propriété au propriétaire du bien immobilier.

L'inscription de la propriété foncière à Chypre fut achevée en 1929. Cette procédure avait abouti à trois registres cadastraux, encore en usage actuellement:

1. Forme améliorée du registre d'inscription (Μητρώο Εγγραφής - Land Register), où sont enregistrées toutes les propriétés, avec les détails permettant leur identification.
2. Registre fiscal (Φορολογικό Μητρώο - Tax Register), où était enregistré l'ensemble des propriétés immobilières de chaque personne par zone géographique, avec la valeur totale des propriétés, en vue du calcul des taxes foncières.
3. Barème de valeur (Δελτίο Εκτιμητών - Value Schedule), connu sous le nom de Formulaire N115, qui décrit le bien immobilier par zone géographique et par feuillet/plan, sa superficie, sa localisation et indique l'ayant droit et la valeur du bien immobilier.

Après l'adoption de la loi sur la propriété foncière (possession, inscription et évaluation) - chapitre 224 - qui est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 1946, les lois ottomanes ont été abrogées ainsi que nombre de lois coloniales postérieures, dont la loi n° 12 de 1907, en vigueur jusqu'alors, et l'inscription, la possession et l'évaluation de la propriété foncière sont désormais fondées sur des bases nouvelles et modernes.

L'informatisation du registre cadastral, commencée en 1995, est aujourd'hui très avancée.

Liens connexes

[Service du cadastre et de l'arpentage](#)

[Ministère de l'Intérieur](#)

■ Dernière mise à jour: 11/03/2024

Les versions nationales de cette page sont gérées par les États membres correspondants, dans la/les langue(s) du pays. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission européenne décline toute responsabilité quant aux informations ou données contenues ou visées dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.