

Startside>Selskabs-, insolvens- og matrikelregistre>Matrikelregistre i de enkelte EU-lande Registres fonciers dans les pays de l'UE

Kroatien

Le système croate d'inscription des biens immobiliers et des droits à leur égard s'appuie sur deux registres - le registre foncier tenu par les tribunaux municipaux (tribunaux ordinaires) et le cadastre tenu par les Bureaux régionaux du cadastre auprès de la Direction nationale de géodésie tandis que pour la zone de la ville de Zagreb, le cadastre est tenu par le Bureau municipal du cadastre et des affaires géodésiques. Le cadastre décrit les biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques techniques, tandis que le registre foncier contient des informations sur les titulaires de droits de propriété et d'autres droits réels. En outre, d'autres droits et faits pertinents pour la cession légale des biens immobiliers sont inscrits au registre foncier lorsque des lois spécifiques le prévoient.

Le système croate d'inscription des biens immobiliers et des droits à leur égard poursuit différentes missions, dont la plus importante consiste à garantir la sécurité juridique dans le cadre de la cession des biens immobiliers et à protéger les droits inscrits dans les registres. À ce titre, le cadastre et le registre foncier figurent parmi les registres essentiels sur lesquels repose l'état de droit.

Réforme de l'administration des registres fonciers

Depuis 2003, le gouvernement de la République de Croatie, par l'intermédiaire du ministère de la Justice et de la Direction nationale de géodésie, met en œuvre le programme national d'organisation des registres fonciers et du cadastre, dont l'intitulé abrégé est «Un pays organisé».

Ce programme englobe toutes les activités mises en œuvre par le ministère chargé des affaires judiciaires et la Direction nationale de géodésie afin de moderniser et d'organiser l'inscription des biens immobiliers en République de Croatie. Outre les activités régulières et les nombreux projets bilatéraux, le projet d'organisation des registres fonciers et du cadastre constitue l'un des volets les plus importants de la réforme.

Le projet a été lancé avec l'objectif fondamental d'établir un système efficace d'administration foncière afin de contribuer au développement d'un marché efficace de l'immobilier.

La réforme du système de l'administration des registres fonciers a créé les conditions préalables à la mise en place d'un système efficace d'inscription des biens immobiliers, dans le cadre duquel a été développé le système d'information commun des registres fonciers et du cadastre (ZIS) dont l'objectif est d'établir une base de données unique et des applications en vue de la gestion et de la maintenance des données inscrites au cadastre ou dans les registres fonciers. Depuis le 21 novembre 2016 le ZIS est entièrement opérationnel au sein des 107 services des registres fonciers et 112 bureaux cadastraux en Croatie et au sein du Bureau municipal du cadastre et des affaires géodésiques de la ville de Zagreb.

De nombreux résultats de la réforme sont déjà visibles. En modernisant les deux systèmes (cadastre et registre foncier), un processus plus rapide et plus simple d'inscription des biens immobiliers et des droits à l'égard de ceux-ci a été mis en place. Les informations figurant au cadastre et inscrites au registre foncier sont disponibles immédiatement, et toutes les données inscrites au cadastre et au registre foncier sont numérisées et peuvent être consultées sur Internet 24 heures sur 24.

«One Stop Shop» propose une consultation de meilleure qualité, plus rapide et plus simple des données inscrites au cadastre et dans les registres fonciers, ce qui conduit à une amélioration du niveau de la qualité et de la rapidité du service, c'est-à-dire à une accélération du processus d'inscription des modifications apportées aux biens immobiliers en conséquence d'un plus grand engagement des utilisateurs clés externes, facilitant ainsi l'accès aux données, qui sont disponibles dans un lieu unique.

Le système susmentionné permet la délivrance d'extraits des registres fonciers par voie électronique (système d'administration électronique «eGrađani», avocats et notaires), ainsi que le dépôt d'une demande électronique aux utilisateurs autorisés (avocats, notaires et procureurs) pour inscription au registre foncier.

Ce système est l'un des outils clés en vue du développement d'un système d'administration électronique en Croatie et du renforcement de la confiance des citoyens dans les registres de la République de Croatie.

Registres fonciers - principales caractéristiques

Les registres fonciers sont des registres publics dans lesquels sont inscrites les données pertinentes concernant le statut juridique des biens immobiliers pour les besoins des opérations de cession.

Les registres fonciers sont tenus par les tribunaux municipaux en République de Croatie,

Les registres fonciers sont tenus sous forme électronique,

Les registres fonciers sont publics et quiconque peut demander à les consulter.

Les registres fonciers se composent du grand livre et du recueil des actes.

Dans le cadre des registres fonciers, des extraits du grand livre et des copies et imprimés du recueil des actes sont imprimés.

Les registres fonciers, les extraits ou les imprimés et copies des registres fonciers sont des actes faisant foi et ayant la force probante des actes de droit public.

La procédure devant les services des registres fonciers est régie par:

La Loi sur les registres fonciers (Journal officiel de la République de Croatie n° 63/19)

Le Règlement sur l'organisation interne et la tenue des registres fonciers et l'exécution des autres actes devant les tribunaux fonciers (Règlement foncier) (Journal officiel de la République de Croatie n° 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10) et par les autres dispositions.

Qu'est-ce qu'un extrait des registres fonciers?

L'extrait des registres fonciers est une preuve de la propriété ou d'un autre droit qui peut être inscrit dans les registres fonciers. Les extraits ou les imprimés et copies des registres fonciers sont des actes faisant foi et ayant la force probante des actes de droit public.

Depuis le 2 novembre 2015, les notaires, les avocats et les procureurs en tant qu'utilisateurs autorisés et les autres personnes physiques et morales en tant qu'utilisateurs du système «eGrađani» sont autorisés à se faire délivrer des extraits des registres fonciers par voie électronique.

Comment fonctionne le service des registres fonciers des tribunaux municipaux?

Les services des registres fonciers des tribunaux municipaux diligentent une procédure uniquement sur le fondement d'une demande déposée par une personne autorisée à déposer une demande ou sur la base d'un mémoire en matière foncière déposée par l'autorité compétente (par exemple, le bureau d'une administration nationale, par exemple – le cadastre, un autre tribunal, etc.).

Depuis le 15 mars 2017, dans le cadre d'une demande déposée par une personne ou une autorité compétente, il est possible pour les notaires, les avocats et les procureurs de déposer une telle demande par voie électronique.

Dernière mise à jour: 15/05/2023

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.