

Accueil>Registres fonciers, du commerce et d'insolvabilité>Registres fonciers dans les pays de l'UE

Registres fonciers dans les pays de l'UE

Lettonie

La présente partie donne un bref aperçu du registre foncier électronique et unifié de Lettonie (Zemesgrāmata) et du système d'information du cadastre (Kadastrs).

Il existe deux registres en Lettonie:

le **système d'information du cadastre**, géré par le Service national du cadastre (*Valsts zemes dienests*), qui sert à enregistrer et actualiser les données concernant les biens immobiliers, les charges, les terrains, les bâtiments (constructions), les ensembles de bâtiments, les parties de terrain et leurs caractéristiques, ainsi que leurs propriétaires, leurs titulaires, leurs utilisateurs et leurs occupants;

le **registre foncier national électronique et unifié**, géré par l'Administration des cours et tribunaux, qui sert à enregistrer les données concernant les droits de propriété inscrits au registre foncier, ainsi que les charges grevant les biens immobiliers.

Le registre foncier

Qu'offre le registre foncier national électronique et unifié?

L'**Administration des cours et tribunaux** est le gestionnaire et le responsable du **registre foncier national électronique et unifié**.

Le registre foncier est destiné à l'enregistrement des biens immobiliers et à la corroboration des droits y afférents. Le registre foncier est accessible au public et les informations qui y figurent sont fiables. Il relève de la responsabilité des tribunaux de district/ville [*rajona (pilsētas) tiesas*].

Le registre foncier national électronique et unifié constitue une base de données électronique dans laquelle sont conservés à long terme, sans modification du contenu, les registres fonciers, les journaux de corroboration et les index alphabétiques, et qui permet de présenter ces informations sur un écran d'ordinateur ou de les imprimer à partir d'un ordinateur.

Le registre foncier national électronique et unifié contient des informations sur les biens immobiliers, notamment:

les servitudes et les charges grevant un bien immobilier,

les parcelles détachées d'un bien immobilier,

les propriétaires,

le fondement juridique du titre de propriété,

les déclarations d'insolvabilité,

les saisies,

les interdictions,

la désignation d'héritiers subséquents et les pactes successoraux,

les droits réels grevant un bien et les droits de gage.

Les registres fonciers se composent de **portefeuilles** divisés en quatre parties.

La première partie comprend des informations concernant:

le bien immobilier,

les servitudes et les charges réelles créées au profit d'un bien immobilier,

les parcelles rattachées à un bien immobilier,

la superficie d'un bien immobilier et des parcelles qui y sont rattachées,

les parcelles détachées d'un bien immobilier et leur superficie,

les modifications et radiations des servitudes et charges réelles inscrites dans la première partie.

La deuxième partie comprend des informations concernant:

le propriétaire du bien immobilier,

l'origine du droit de propriété et le prix auquel le bien immobilier a été acquis, s'il est communiqué,

les déclarations établissant les revendications de droits de propriété ou leur constatation,

les interdictions d'aliéner le bien immobilier et de le grever de droits réels,

la désignation d'héritiers subséquents,

les pactes successoraux.

La troisième partie comprend des informations concernant:

les droits réels grevant le bien immobilier,

les déclarations servant à établir lesdits droits réels.

La quatrième partie comprend des informations concernant:

les droits de gage constitués sur le bien immobilier, ainsi que le montant correspondant,

les déclarations établissant lesdits droits de gage,

les modifications et radiations de ces inscriptions.

L'accès au registre foncier national électronique et unifié est-il gratuit?

La fonction de recherche de biens immobiliers enregistrés dans le registre foncier national électronique et unifié est **gratuite**. Néanmoins, la consultation du portefeuille de biens est facturée 5,00 EUR.

Dans le cadre d'un abonnement, le prix mensuel est de 55,00 EUR et la consultation d'un portefeuille coûte 3,50 EUR.

Comment interroger le registre foncier national électronique et unifié?

Vous pouvez trouver des informations sur un **bien immobilier enregistré** dans le registre foncier national électronique et unifié à l'aide des critères suivants:

numéro de portefeuille

dénomination du bien

numéro cadastral

adresse du bien.

Les informations relatives aux biens immobiliers peuvent être obtenues auprès du gestionnaire du registre foncier national électronique et unifié, auprès des tribunaux de district/ville ou encore sur internet.

Les administrations et les agents publics auxquels le gestionnaire du registre communique des informations extraites des livres d'enregistrement informatisés, des dossiers relatifs aux biens immobiliers et des index alphabétiques des personnes sont désignés par le [règlement du Conseil des ministres](#).

Historique du registre foncier national électronique et unifié

Phase importante dans le développement des activités du registre foncier, la Lettonie a entrepris l'informatisation des registres fonciers et la création d'un registre foncier national électronique et unifié. La transition progressive vers un registre foncier électronique moderne a été réalisée avec détermination, depuis l'acquisition des premiers ordinateurs, qui servaient encore de machines à écrire, jusqu'à la création du système d'enregistrement des biens immobiliers; toutes les informations figurant dans les registres fonciers en format papier ont été converties en bases de données électroniques, puis les bases de données des 27 bureaux fonciers des tribunaux de district/ville ont été fusionnées en une base de données nationale unifiée, qui est la seule à contenir des informations officielles.

En ce qui concerne le processus d'informatisation, 1998 a marqué une étape importante avec l'ajout d'un nouveau chapitre consacré au «registre foncier électronique» dans la [loi relative au registre foncier \(Zemesgrāmatu likums\)](#). Tous ces changements ont entraîné un travail considérable jusqu'au premier semestre de l'année 2001, date à laquelle tous les bureaux avaient progressivement été intégrés dans le registre foncier national électronique et unifié. Parallèlement à l'introduction du système d'enregistrement dans le registre foncier, des initiatives étaient prises pour créer un système de diffusion et améliorer le site web.

Le registre foncier électronique a pour objectif de conserver toutes les données qui le concernent dans une seule base de données centralisée, créée par la loi sous l'appellation de registre foncier national électronique et unifié. Seules les données figurant dans cette base unifiée font foi et seuls les agents des bureaux fonciers y ont accès. Les principes d'organisation des registres fonciers n'ont pas changé avec l'informatisation: la compétence territoriale a été conservée et, comme auparavant, les bureaux fonciers reçoivent les demandes d'enregistrement et prennent les décisions relatives à l'enregistrement des biens et à la constatation des droits y afférents au registre foncier.

Le registre foncier électronique a été mis en service le 5 juillet 2001, le jour où le registre national électronique et unifié est entré en exploitation et où le site web <https://www.zemesgramata.lv/> est devenu accessible au public, qui peut y trouver des statistiques établies par les bureaux fonciers, des nouvelles et des publications concernant le travail de ces derniers, les adresses et les heures d'ouverture des bureaux, les tarifs, les principaux documents à présenter aux bureaux fonciers et, le plus important, des informations sur chaque bien inscrit dans le registre foncier ainsi que sur les propriétaires, les servitudes, charges et hypothèques.

Depuis le 1er avril 2004, l'Administration des cours et tribunaux est entièrement responsable de la gestion organisationnelle et technique du registre foncier national électronique et unifié.

En 2022, plus de 1,3 million de portefeuilles avaient été ouverts dans le registre foncier. En 2021, en moyenne 216 000 demandes de consultation du registre foncier national électronique et unifié ont été soumises chaque mois par voie électronique.

Le cadastre

Qu'offre le système d'information du cadastre?

Le [système d'information du cadastre](#) est un système comptable unifié qui permet de fournir, de gérer et d'exploiter des données textuelles et spatiales officielles et actualisées sur les biens immobiliers situés en Lettonie, sur les éléments cadastraux qui les composent (terrains, constructions, ensembles de bâtiments, parties de terrain et caractéristiques), ainsi que sur leurs propriétaires, leurs titulaires, leurs utilisateurs et leurs occupants.

Il est géré par le [Service national du cadastre](#).

En Lettonie, il existe **quatre types** de biens immobiliers:

les biens immobiliers constitués de terrains;

les biens immobiliers constitués de terrains et de constructions;

les biens immobiliers constitués uniquement de constructions;

les appartements, constitués d'ensembles de bâtiments et de quotes-parts d'immeubles et de terrains.

En tant que catégorie de bien immobilier, le **terrain** désigne un bien immobilier au sens large, c'est-à-dire avec les constructions appartenant au propriétaire du terrain, ainsi qu'un bien constitué uniquement d'une parcelle non bâtie. Un bien du type **construction** est un bien immobilier constitué uniquement d'une construction située sur un terrain appartenant à un autre propriétaire. Un **appartement**, dans un immeuble dont les habitations appartiennent à des propriétaires distincts, est la propriété individuelle de chaque propriétaire, avec une quote-part correspondante dans la copropriété.

Le cadastre comprend:

des **données textuelles** – informations sur les biens immobiliers, les terrains, les bâtiments (constructions), les ensembles de bâtiments, les parties de terrain et leurs caractéristiques, ainsi que sur leurs propriétaires, leurs titulaires, leurs utilisateurs et leurs occupants;

des **données spatiales** – un plan cadastral et des données spatiales destinées au recensement cadastral des éléments cadastraux;

un **plan cadastral** – élaboré en Lettonie en tant que plan d'ensemble numérique, à l'aide des données numériques obtenues sous forme vectorielle grâce au recensement cadastral des biens immobiliers. Il couvre l'ensemble du territoire de Lettonie et donne un aperçu de l'emplacement relatif des éléments présents. Le quadrillage à angle droit du plan cadastral repose sur le système géodésique letton LKS-92 TM (1992). Le plan cadastral reprend fidèlement les données de l'étude cadastrale. Les données figurant dans le plan cadastral sont conservées dans le système de fichiers.

Il indique la désignation cadastrale de l'élément cadastral et comprend les données spatiales suivantes:

les limites de la parcelle et des parties de parcelle;

les points délimitant la parcelle et les parties de parcelle;

les contours extérieurs de la construction et son emplacement sur la parcelle;

les limites de la servitude de passage et son identifiant.

Les données cadastrales sont utilisées aux fins suivantes:

enregistrement de droits immobiliers;

réalisation de transactions immobilières;

exploitation de biens immobiliers et planification de leur développement;

définition de la valeur cadastrale;

administration de l'impôt foncier;

planification territoriale et du développement économique aux niveaux local, régional et national;

travaux d'aménagement du territoire et planification de la protection de l'environnement;

élaboration de statistiques nationales;

établissement de la valeur comptable du terrain;

création et gestion de systèmes d'informations géographiques;
défense des intérêts des gestionnaires d'autres systèmes d'enregistrement et d'information;
autres finalités.

L'accès au système d'information du cadastre est-il gratuit?

Le portail de publication des données et de services numériques du Service national du cadastre, accessible à l'adresse <https://www.kadastrs.lv/>, se compose d'une partie publique et d'une partie à accès restreint.

Dans la partie publique, les informations suivantes provenant du système d'information du cadastre sont accessibles **gratuitement** à toute partie intéressée:
données textuelles:

biens immobiliers;
composition des biens immobiliers;
constructions;
terrains;
ensembles de bâtiments (uniquement les ensembles de bâtiments correspondant à des appartements);
données spatiales:
sur le plan de référence à l'échelle 1:50 000, un symbole marque l'emplacement approximatif de l'élément cadastral;
données textuelles provenant du registre national des adresses:
adresse;
ancienne adresse;
services numériques:
demande d'accès au compte d'une personne morale sur kadastrs.lv;
mes données dans le cadastre;
cartes thématiques.

La consultation de données cadastrales plus détaillées dans la partie publique du portail de publication des données et de services numériques du Service national du cadastre, accessible à l'adresse <https://www.kadastrs.lv/>, est un **service payant**. La consultation de la partie à accès restreint nécessite, quant à elle, l'utilisation d'identifiants pouvant être obtenus au moyen d'accords de coopération avec le Service national du cadastre. Des **données cadastrales textuelles plus détaillées**, des **données cadastrales géospatiales**, les **données géospatiales du registre national des adresses** et des **informations topographiques très détaillées** sont accessibles dans la partie à accès restreint.

Le site kadastrs.lv propose d'accéder en ligne à l'ancienne valeur cadastrale du bien immobilier, de sélectionner et d'imprimer des données textuelles basiques concernant les éléments cadastraux et d'utiliser les différentes couches de cartes et cartes thématiques élaborées par le Service national du cadastre. Le site permet également de demander à bénéficier des services numériques du Service national du cadastre et d'utiliser la section «Mon compte», autrement dit de gérer toutes les commandes passées sur place ou par voie électronique, de payer les factures et de recevoir des documents sans avoir à se rendre en personne au centre de service à la clientèle.

Services numériques payants sur le portail:

consultation des données géospatiales, durée limitée à une heure (sans engagement contractuel);
données cadastrales textuelles détaillées (sans engagement contractuel);
ancienne valeur cadastrale;
informations standards sur la valeur du bien immobilier;
informations standards sur les interdictions d'aliénation concernant le bien immobilier;
informations standards sur la valeur cadastrale d'un terrain;
informations standards sur une partie de terrain;
informations standards sur la valeur cadastrale d'une construction;
informations standards sur une construction (données basiques);
informations standards sur un ensemble de bâtiments;
données cadastrales mises à jour;
enregistrement d'une partie de terrain;
modification de la composition d'un bien immobilier;
sélection de données;
téléchargement de données géospatiales;
archives;
demande d'obtention des plans d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.

Autres services payants:

recensement cadastral sur site des bâtiments et des ensembles de bâtiments;
obtention de données concernant les caractéristiques des constructions et des ensembles de bâtiments sans recensement sur le terrain;
détermination de l'obsolescence d'une construction ou d'un ouvrage de génie civil;
inscription de données relatives à un nouvel élément cadastral ou refus d'y procéder;
actualisation de données relatives à un élément cadastral ou refus d'y procéder;
suppression des données relatives à un élément cadastral;
fourniture de volumes et de types normalisés de données provenant du système d'information du cadastre;
fourniture de volumes et de types non normalisés de données provenant du système d'information du cadastre;
informations cadastrales générales;
fourniture d'informations provenant du registre national des adresses;
fourniture d'informations topographiques très détaillées provenant de la base de données centrale;
fourniture d'informations provenant du système d'information concernant les terrains grevés;
fourniture d'informations provenant des archives du Service national du cadastre;
calcul de la valeur cadastrale des éléments cadastraux;
détermination des valeurs particulières;
prise de décision dans le cadre de la réforme territoriale, dans les cas prévus par la législation;
émission d'un avis, dans les cas prévus par la législation;

établissement de certificats et de déclarations.

Comment interroger le système d'information du cadastre?

Le système d'information du cadastre permet de rechercher des biens, des parcelles, des constructions et des ensembles de bâtiments. Pour de plus amples informations sur la fonction de recherche, cliquer [ici](#).

L'application mobile Kadastrs.lv

L'application mobile permet d'obtenir des informations sur tout bien immobilier, terrain, construction ou appartement; de rechercher une adresse existante ou antérieure; de consulter des données cadastrales textuelles et spatiales disponibles gratuitement et d'utiliser les services numériques pour accéder à des données supplémentaires moyennant paiement.

Outre la consultation des informations cadastrales, l'application permet aux utilisateurs de se connecter et d'accéder au centre virtuel de service à la clientèle au moyen de la rubrique «Mon compte», de parcourir les biens, ainsi que de sauvegarder, d'envoyer et de partager les fichiers PDF reçus dans le cadre des services souscrits. Elle permet également aux utilisateurs de se localiser et de consulter les informations cadastrales et les coordonnées liées à leur localisation.

L'application mobile peut être téléchargée gratuitement sur les appareils [Android](#), [Windows Phone](#) et [iOS](#).

Historique du système d'information du cadastre letton

Le cadastre actuel remonte à 1992, date de l'indépendance retrouvée de la Lettonie, de la réforme territoriale et du passage à l'économie de marché. Le droit de propriété terrienne des personnes physiques a été officiellement rétabli en 1993. Le système d'information du cadastre a été alimenté en plusieurs fois: pendant les quatre premières années, seules des parcelles, des propriétés foncières et des utilisations du sol ont été enregistrées. L'enregistrement a été étendu aux données relatives à des constructions à partir de 1996 et aux appartements à partir de 2000.

Le système d'information du cadastre a été alimenté progressivement: si, pendant les quatre premières années après l'indépendance retrouvée en 1990, seules des parcelles, des propriétés foncières et des utilisations du sol étaient enregistrées, à partir de 1996, ce furent également des données relatives à des constructions et, à partir de 2000, un enregistrement massif d'appartements.

La totalité du territoire national est désormais enregistrée dans le cadastre, sous forme numérique.

Dernière mise à jour: 18/12/2023

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.