Le notariat dans le monde

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА КОМОРА СРБИЈЕ
SERBIAN CHAMBER OF NOTARIES

315

FOCUS
LE NOTARIAT DE SERBIE

Le notariat de Serbie a été admis comme membre de l'Union Internationale du Notariat (UINL) lors du Congrès International tenu à Paris en 2016. En partenariat avec l'UINL, *La Semaine Juridique* présente ce notariat des Balkans.

© KISA MARKIZA - GETTYIMAGES

STATUT DU NOTAIRE

Le notariat serbe est sous la tutelle du ministère de la Justice, qui est chargé de la nomination et de la révocation des notaires. Le notaire en Serbie est un professionnel du droit délégataire de la puissance publique. Il rédige des actes authentiques et certifie des actes privés.
Pour être notaire, il faut avoir accompli une formation universitaire pendant quatre ans, puis un stage pratique de deux ans, le tout permettant de passer l'examen de la magistrature.
C'est après 5 ans d'expérience professionnelle que l'on peut passer l'examen notarial.
Les notaires sont nommés dans des lieux précis. Ils ont une compétence territoriale par juridiction pour l'immobilier, et nationale pour les autres cas.

COMPÉTENCES

Les domaines d'intervention principaux des notaires serbes sont les transactions immobilières, les certificats, les attestations et les successions. Ils sont également en charge des déclarations d'impôts afférentes aux transactions immobilières qu'ils authentifient.
Les notaires serbes bénéficient d'un accès dématérialisé à l'ensemble des registres publics (état civil, ministère de l'Intérieur, commerce et sociétés, cadastre, Banque Centrale).Les flux de données entre les notaires et les registres sont également en cours de dématérialisation. La transmission électronique des informations relatives à l'achat ou à la vente vers le cadastre a été une avancée majeure qui a permis de réduire le délai des procédures et d'offrir une plus grande sécurité juridique.
Depuis avril 2018 enfin, le notariat serbe constitue un acteur clé de la lutte contre le blanchiment d'argent et il a l'obligation d'appuyer l'État dans cette mission.

TARIF

Le tarif du notaire est également défini par le ministère de la Justice et publié dans la gazette officielle pour assurer sa transparence. La violation du tarif relève du domaine disciplinaire.

L'introduction du système notarial en Serbie a bénéficié d'un fort soutien du notariat français : en amont d'abord, par la diffusion d'information et l'accompagnement dans l'élaboration de la loi, puis par le biais d'une coopération continue depuis la création du notariat serbe. En peu de temps, les notaires sont devenus des professionnels reconnus comme nécessaires par la société serbe, et la profession est solidement soutenue par le ministre de la Justice. La première loi notariale date de 2011. Sa mise en application a été reportée deux fois par manque de moyen pour la mettre en œuvre. C'est finalement le 1er septembre 2014 que le notariat serbe devient effectif, avec 94 notaires de départ. À ce jour, l'effectif n'est pas encore complet mais le pourvoi des postes de notaires s'est vu ralentir du fait de l'entrée en vigueur d'une modification de loi établissant des changements en termes de compétences notariales et en ce qui concerne l'imposition des études. Depuis cette réforme, chaque étude notariale est sujette à une taxe de 30 % sur son chiffre d'affaire, ce montant étant versé au budget de la République de Serbie pour améliorer le régime des agents de la justice. Cette imposition considérée comme lourde rebute certains candidats au poste de notaire. Un élargissement des compétences du notaire au droit du commerce est attendu grâce à une modification prochaine de la loi sur les sociétés.
Par ailleurs, il est envisagé par le ministère de la Justice de regrouper le cadastre et le registre foncier en une unique base de données alimentée directement par les notaires, sans l'intervention de l'Administration. Le notariat de Serbie, outre son adhésion à l'UINL en 2016, est un membre observateur du CNUE. Il entretient également des relations bilatérales avec le notariat de France, avec lequel il a signé un accord de coopération lors de la visite du Président Macron en Serbie en juillet 2019, relatif à l'introduction des archives numériques, d'un registre numérique des testaments et de l'acte authentique électronique. La mise en œuvre de cet accord a débuté en novembre 2019 avec les services de l'ADSN. D'autres accords multilatéraux engagent la Serbie avec l'Allemagne, le Bélarus ou encore la Hongrie, la Roumanie et la Bulgarie.

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE - N° 12 - 20 MARS 2020

3 QUESTIONS À
Srbislav Cvejic

Srbislav Cvejic est diplômé de la Faculté de Droit de l'Université de Belgrade en 1989. De 1991 à 2014, il a travaillé dans l'administration publique et au gouvernement de la République de Serbie, où il a été ministre adjoint de la Justice, ministre adjoint de la Défense et secrétaire d'État au ministère du Travail, de l'Emploi, des Anciens Combattants et de la Protection sociale. Il est notaire depuis septembre 2014, date à laquelle la profession de notaire a été introduite en Serbie, et il a été élu président de la Chambre des notaires le 12 mai 2018.

1 Comment s'organise le notariat sur le territoire serbe, et notamment dans les zones rurales ?

Le maillage du territoire par les notaires doit suivre le découpage des Cours de justice. Il y a quatre zones prédéfinies, qui représentent les quatre grandes villes du pays : Belgrade, Kragujevac, Novi Sad et Nis.

Dans les grandes villes les postes de notaires sont pour la plupart pourvus, mais il y a beaucoup moins d'intérêt pour cette profession en province à cause de la taxe de 30 % sur le chiffre d'affaire de chaque étude. Dans ces villes où il n'y a pas encore de notaires, les tribunaux ont pour l'instant gardé la compétence dans les matières de certification, de manière intérimaire.

2 Quel est le rôle des notaires dans la prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme ?

Les notaires sont très engagés dans la lutte contre le blanchiment d'argent, en Serbie mais également dans le monde entier et l'UINL elle-même met à notre disposition un guide de bonne pratique et une liste non-exhaustive d'alertes de risques en la matière.

Depuis avril 2018, le notariat serbe fait partie des obligataires désignés par la Loi pour la lutte contre le blanchiment de capitaux. Concrètement, lorsqu'il travaille sur une mutation de propriété, le notaire doit effectuer une appréciation des risques sur la base de multiples indicateurs : le client, la région de la transaction, le mode de financement, etc.

L'implication des notaires est telle que nous avons signalé plus de 300 transactions suspectes en un an. Par ailleurs, la Chambre des notaires effectue une évaluation des risques au niveau de chaque étude notariale, par contrôle direct et indirect.

3 Que pouvez-vous nous dire de l'engagement de votre notariat en faveur de l'égalité des genres dans l'accès à la propriété immobilière ?

L'atteinte de l'égalité des genres et l'accès à la justice pour tous sont des objectifs de développement durable majeurs du programme des Nations Unies (Agenda 2030).

Le notariat de Serbie a tout d'abord participé à un séminaire organisé par l'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), l'agence de coopération internationale allemande pour le développement (GIZ), et l'UINL à Tirana en Albanie en mars 2017. Nous avons compris que l'égalité des genres devait être, d'une part, inscrit dans les textes, et d'autre part, mise en pratique dans la réalité. En Serbie, la nouvelle loi sur l'inscription au registre foncier des propriétés a permis de grandes avancées : des mesures spéciales ont été mises en place pour promouvoir la propriété et le contrôle des terres par les femmes.

Dans la tradition de notre pays et même de notre région, la plupart des acquisitions immobilières étaient faites au nom des hommes. À présent, l'évolution est telle que la loi considère, même si c'est seulement l'époux qui apparaît au contrat, que les deux époux sont obligatoirement copropriétaires des biens matrimoniaux en vertu de la loi, le tout sauf déclaration expresse de non-indivision. Dans ce cadre, les concubins bénéficient des mêmes droits que les époux.

De plus, lorsque les deux conjoints s'enregistrent ensemble en tant que propriétaires de la propriété, les frais d'enregistrement sont réduits.

Enfin, un bureau d'enregistrement mobile pour faciliter l'accès aux femmes, aux pauvres et aux groupes vulnérables a été institué.

Nous avons partagé notre expérience avec la FAO, l'UINL et la GIZ qui l'ont utilisé dans le cadre de la rédaction des Directives pour un régime foncier équitable en Europe du Sud-Est, un guide de bonnes pratiques qui a depuis été publié et est consultable par tous.

Propos recueillis par Élodie Letouche, Consultante pour l'Union Internationale du Notariat (UINL)

ORGANISATION PROFESSIONNELLE

198 **LE CHIFFRE :** C'est le nombre de notaires en exercice en Serbie à ce jour. Mais l'effectif n'est pas encore complet et il est prévu d'augmenter progressivement jusqu'à la nomination de 370 notaires au total, soit 1 notaire pour 25 000 personnes.

ORDRE PROFESSIONNEL

Le notariat de Serbie s'organise autour d'une Chambre nationale unique et centrale.

L'organe suprême est l'assemblée générale des notaires.

Il existe également un Conseil de surveillance et un Conseil exécutif.

Enfin, la Chambre est dotée d'un conseil disciplinaire.

FOCUS

Le notariat de Serbie a participé activement aux travaux qui ont mené à la publication par l'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), en collaboration avec l'UINL et l'agence de coopération internationale allemande pour le développement (GIZ) des **Directives destinées aux notaires sur l'égalité des genres en matière de droit de propriété en Europe du Sud-Est.**

On y retrouve plusieurs exemples de bonnes pratiques identifiées en Serbie en faveur de l'égalité des genres dans la propriété des terres et de l'accès aux services juridiques pour les plus vulnérables.

Pour aller plus loin : V. JCl. Droit comparé, V° Serbie