

NEWSLETTER

SERBIE : Changements importants dans l'enregistrement au Cadastre immobilier



Auteur: Aleksandra Toroman, Avocate

Changements importants dans la procédure d'enregistrement au Cadastre immobilier

Des modifications aux lois dans le domaine du Droit immobilier sont entrées en vigueur, en ce qui concerne principalement le travail

du cadastre, plus précisément à la Loi sur l'enquête cadastrale publique et le cadastre et à la Loi sur la procédure d'enregistrement au Cadastre immobilier et au Cadastre des infrastructures.

La modification la plus importante à la Loi sur la procédure d'enregistrement concerne le fait que la demande d'enregistrement au Cadastre immobilier doit être faite sous forme électronique au guichet électronique (e-guichet). Les personnes autorisées à faire les demandes d'enregistrement sont les utilisateurs professionnels, c'est-à-dire les avocats figurant sur la liste des utilisateurs professionnels. De plus, il est stipulé que la demande doit être faite en utilisant un formulaire électronique, et il est dès lors impossible de faire une demande directement au Cadastre. De cette manière, la procédure de dépôt d'une demande d'enregistrement au Cadastre immobilier est rendue plus facile, car il n'y a plus besoin de se présenter auprès des services cadastraux pour faire ce type de demande.

La méthode de détermination du numéro d'enregistrement unique du bien immobilier et sa structure sont également stipulées, c'est-à-dire que le numéro d'enregistrement unique du bien immobilier (ci-après : JMBN) est déterminé et enregistré individuellement. Le JMBN est attribué automatiquement par le Système d'information du cadastre de

géodésie et suit le cycle de vie d'un bien immobilier, ce qui constitue un pas en avant en termes de fiabilité et de sécurité juridique pour les acheteurs potentiels de biens immobiliers.

En outre, cette loi prévoit une dérogation à l'ordre de priorité des décisions d'enregistrement au Cadastre immobilier et cela en cas d'expropriation et d'enregistrement aux fins d'expropriation, comme le lotissement et le remembrement.

Le principe d'efficacité a également été mis en œuvre à travers les modifications à la Loi sur l'enquête cadastrale publique et le cadastre, puisqu'elles accélèrent et simplifient la procédure d'enregistrement au Cadastre, et définissent plus précisément et améliorent les dispositions et solutions existantes.

Ces modifications sont censées rendre les démarches devant cette autorité plus efficaces, et c'est pourquoi la Loi introduit une nouvelle possibilité d'enregistrer tous les types d'installations d'infrastructures et toutes les installations souterraines à l'aide d'une seule base de données - le Cadastre des Infrastructures. Ainsi, il est rendu possible d'enregistrer et d'obtenir en un seul endroit des informations et des données sur toutes les installations du Cadastre Immobilier et du Cadastre des Infrastructures, y compris les installations souterraines, ainsi que de fournir aux utilisateurs une représentation adéquate de la structure graphique, de meilleures possibilités d'aménagement du territoire, etc.

La Loi donne une définition des infrastructures, les déterminant comme les infrastructures de transport souterraines et de surface (terrestres, maritimes et aériennes), les installations souterraines et de surface, les réseaux et moyens de communication électroniques, ainsi que leurs équipements et centrales associés. D'autre part, une installation souterraine est une installation indépendante construite entièrement sous sol, ainsi

qu'une installation construite partiellement de surface, si son but fonctionnel est réalisé sous sol.

Les motifs derrière ces modifications à la Loi sur l'enquête cadastrale publique et le cadastre sont également l'amélioration de la qualité, de la fiabilité et de l'exactitude des données immobilières, ainsi que la prévention des abus et de conduite déraisonnable dans le travail des organisations géodésiques. Ainsi, une organisation géodésique titulaire d'une licence de travail est obligée de signaler à l'Institut de géodésie de la République de Serbie un changement de raison sociale, c'est-à-dire du nom, de la forme juridique, du siège, de l'adresse des locaux commerciaux en dehors du siège, du nombre d'employés, des instruments géodésiques et tout autre changement d'importance pour son travail, dans un délai de 15 jours suivant la date du changement. De plus, si l'organisation géodésique montre des changements inexistantes sur le terrain ou des fausses données sur les changements sur le terrain, elle sera sanctionnée par la révocation définitive du permis de travail.

Si vous avez besoin d'engager un utilisateur professionnel, ainsi que pour toute question supplémentaire, veuillez contacter l'avocat Dušan Pejkić, par e-mail dusan.pejkic@tsg.rs ou l'avocate Aleksandra Toroman, par e-mail aleksandra.toroman@tsg.rs.