

FICHE II – OBLIGATIONS DU NOTAIRE DANS LES PROCEDURES AFFERENTES AU COMMERCE DE BIENS IMMOBILIERS

Le notaire n'est pas seulement un juriste spécialisé à qui nous nous adressons pour accomplir un acte juridique défini. Le notaire est aussi un officier public qui exécute les missions qui lui sont confiées par l'État. D'une part, le notaire représente l'État devant ses clients et il pèse sur lui l'obligation de veiller à ce que ses clients exécutent, à leur tour, leurs obligations à l'égard de l'État. D'autre part, le notaire représente ses clients devant les autorités de l'État et il assure la publicité de l'acte accompli devant les autorités publiques : les juridictions, les registres relatifs aux biens immobiliers ou les autorités administratives. Le notaire garantit la conformité de l'acte accompli à la loi et l'exécution de nombreuses obligations à l'égard de l'administration publique.

Des obligations particulières et essentielles pesant sur le notaire sont liées aux procédures afférentes à la cession immobilière. Les biens immobiliers sont publiés dans les registres pertinents : les livres fonciers et les registres des sols et bâtiments. La cession de biens immobiliers est imposable. Dans le droit polonais, le notaire joue un rôle clé dans le commerce des biens immobiliers et pour cette raison, il pèse sur lui des obligations bien définies.

Livres fonciers

Les biens immobiliers sont publiés dans les livres fonciers. Lesdits livres contiennent des informations sur l'état juridique du bien immobilier, ses propriétaires, les servitudes, les restrictions dans la jouissance ou les hypothèques qui le grèvent. Les livres fonciers sont tenus pour les biens immobiliers séparés. Ils sont tenus par les tribunaux territorialement compétents. A l'heure actuelle, les livres fonciers sont tenus exclusivement sous la forme électronique. Les notaires sont habilités à consulter aussi bien les livres fonciers que les documents ayant servi de fondement aux inscriptions qui y sont insérées et lesquels, en principe, ne sont pas publics.

Dans le domaine du commerce de biens immobilier, il pèse sur le notaire l'obligation d'insérer à l'acte notarié la demande d'inscription au livre foncier et celle de calculer, de percevoir et de verser les droits de greffe requis. A compter du 1^{er} juillet 2016, ces demandes seront transmises aux tribunaux chargés de la tenue des livres fonciers par voie électronique.

Si l'acte notarié constate le transfert, une modification ou la renonciation à un droit publié dans le livre foncier, ou la création d'un droit qui doit être publié dans le livre foncier, ou s'il contient l'acte transférant la propriété du bien immobilier même dans la situation où le livre foncier n'est pas tenu pour le bien immobilier concerné, le notaire qui reçoit l'acte notarié dépose, au plus tard le jour de l'établissement de celui-ci, la demande d'inscription au livre foncier via le système téléinformatique propre à la procédure judiciaire. A la demande de la partie à l'acte notarié, la requête contient aussi la demande d'insertion au livre foncier d'une autre inscription restant en lien avec l'acte notarial. Le dépôt de la demande d'inscription au livre foncier, fait par le notaire via le système téléinformatique propre à la procédure judiciaire est réputé être fait par la partie à l'acte notarial (article 94, alinéa 4 et alinéa 41 de la loi du 14 février 1991 sur le notariat [*Prawo o notariacie*]).

Dans le cas, notamment, où l'acte notarié concerne le contrat de développement immobilier c'est-à-dire le contrat conclu entre le promoteur immobilier et l'acquéreur d'un logement ou d'une maison d'habitation, et où le développeur est propriétaire ou titulaire du bail emphytéotique sur le bien immobilier, le notaire recevant l'acte notarié est tenu d'y insérer la demande d'inscription au livre foncier de la prétention de l'acquéreur au droit découlant du contrat de développement immobilier conclu.

Droits de greffe

Le notaire calcule, perçoit et transmet au tribunal compétent les droits de greffe dus au titre de la demande d'inscription au livre foncier. Le montant des droits de greffe perçus est publié dans l'acte notarié (conformément à l'arrêté du Ministre de la Justice du 27 août 2001 relatif à la perception, par les notaires, des droits de greffe sur les demandes d'inscription aux livres fonciers insérées aux actes notariés [*Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych*])

Cadastre des biens immobiliers – registre des sols et des bâtiments

Outre les livres fonciers, les autorités administratives tiennent des registres séparés – cadastres des biens immobiliers dit registre des sols et des bâtiments. Dans ce registre sont publiées les données géodésiques de l'immeuble : emplacement, superficie, données concernant les éventuels bâtiments et les cartes géodésiques.

Pour assurer l'actualité de ces données, le notaire transmet au staroste compétent, autorité chargée de la tenue du registre des sols et des bâtiments, les expéditions des actes notariés dont le contenu englobe le transfert, une modification ou la renonciation à un droit, ou la création d'un droit qui sont soumis à la publication dans le registre des sols et des bâtiments ou qui englobent les actes transférant la propriété du bien immobilier ou le droit au bail

emphytéotique du terrain (loi du 17 mai 1989 sur la géodésie et la cartographie [*Prawo geodezyjne i kartograficzne*])

Acquisition de biens immobiliers par les étrangers

Le Ministre de l'Intérieur et de l'Administration tient un registre des biens immobiliers acquis par les étrangers. Le notaire transmet au ministre compétent pour les affaires intérieures une expédition de l'acte notarié en vertu duquel l'étranger a acquis un bien immobilier dans les 7 jours qui suivent l'établissement dudit acte (la loi du 24 mars 1920 sur l'acquisition de biens immobiliers par les étrangers [*ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*])

Préemption des biens immobiliers acquis précédemment au Trésor public ou à la commune

Pour des raisons liées à l'histoire, une part relativement importante de biens immobiliers ont été acquis par des acteurs privés au Trésor public ou à la commune. La vente de tels biens immobiliers non bâtis ou du droit au bail emphytéotique des terrains non construits ne peut intervenir que si le maire (en Pologne appelé *wójt*, *burmistrz* ou *président de la ville*) n'exerce pas le droit de préemption. Le notaire établissant l'acte de vente est tenu d'informer le maire du contenu du contrat (la loi du 21 août 1997 sur la gestion des biens immobiliers [*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*])

Obligations afférentes à la perception de l'impôt sur les actes de droit civil

Par principe, la cession de biens immobiliers est soumise à la taxe sur les marchandises et les services – la TVA. Dans le cas où la cession immobilière est exemptée de la TVA, la transaction est soumise à l'impôt sur les actes de droit civil (la loi du 9 septembre 2000 sur l'impôt sur les actes de droit civil [*Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych*]). Les notaires sont tenus à l'impôt sur les actes de droit civil exécutés sous la forme d'un acte notarié. Les redevables de cet impôt sont tenus de soumettre l'exécution de l'acte de droit civil au paiement préalable de cet impôt.

Lutte contre le blanchiment de l'argent et le financement du terrorisme

Les notaires jouent un rôle majeur dans les procédures de lutte contre le blanchiment de l'argent et le financement du terrorisme. Le notaire qui établit l'acte pour une transaction dont le montant est supérieur à l'équivalent de 15.000 EUR est tenu de l'enregistrer même dans le cas où elle est effectuée au moyen de plus d'une opération si les circonstances indiquent qu'elles restent liées entre elles et qu'elles ont été réparties en plusieurs opérations d'un montant inférieur dans l'intention d'éviter l'obligation de l'enregistrement. Les informations sur ces transactions peuvent être transmises à l'Inspecteur Général de l'Information

Financière (Loi du 16 novembre 2000 sur la lutte contre le blanchiment de l'argent et le financement du terrorisme [*Ustawa o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu*])