

## FICHE III – VENTE DU TERRAI CONSTRUCTIBLE

### **Les biens immobiliers à construire**

Dans le droit polonais, les principales questions relatives à la vente de biens immobiliers sont réglées par la loi du 23 avril 1963 « Le code civil ». Outre le code civil, cette matière est régie par les dispositions des lois spéciales telles que la loi du 21 août 1997 sur la gestion des biens immobiliers [*ustawa o gospodarce nieruchomościami*], ou encore la loi du 11 avril 2003 sur la formation du régime agricole [*ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*] et autres. Les dispositions de ces lois mettent à la charge des participants au commerce de biens immobiliers des obligations et instaurent certaines restrictions. Une régulation spéciale s'applique au commerce de biens immobiliers à construire.

De plus, la question devient plus complexe encore du fait que le registre des sols, qui est en vigueur en Pologne, contient les informations sur le mode d'exploitation actuelle réelle du terrain considéré et sur la classe du sol. Cependant, ces données ne fournissent pas d'information sur la constructibilité du terrain considéré. Cette situation est fréquemment une source de malentendus.

### **Parcelle constructible**

La notion de parcelle constructible généralement employée au sens courant de ce terme est définie de différentes manières dans le droit. Ainsi, au sens courant, la parcelle constructible (à bâtir) est un terrain sur lequel le propriétaire a le droit de construire un bâtiment après avoir reçu les autorisations requises, délivrées par les autorités compétentes.

La loi du 7 juillet 1994 sur le bâtiment et la construction [*Prawo budowlane*] ne donne pas de définition de la parcelle constructible. En revanche, elle définit la notion de terrain constructible. Selon les dispositions de l'article 3, point 10 de la loi sur le bâtiment et la construction, le terme „terrain constructible” définit l'espace sur lequel sont réalisés des travaux de bâtiment, y compris le terrain occupé par les équipements qui constituent la plateforme technique du chantier.

Aux termes des dispositions de la loi sur la gestion des biens immobiliers [*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*], s'entend comme parcelle constructible une parcelle de

terrain construite dont les dimensions, les caractéristiques géométriques, l'accès à la voie publique et la viabilisation permettent d'exploiter régulièrement et rationnellement les bâtiments et les équipements qui y sont situés. Une autre définition de la parcelle constructible est donnée dans la loi du 27 mars 2003 sur la planification et l'aménagement du territoire [*ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*] ; aux termes de celle-ci, la parcelle constructible est un bien immobilier de terrain ou une parcelle de terrain dont les dimensions, les caractéristiques géométriques, l'accès à la voie publique et la viabilisation satisfont aux exigences posées pour la réalisation d'ouvrages de bâtiment par les dispositions spéciales et les actes de droit local.

Les conditions techniques auxquelles doivent répondre les parcelles constructibles ont été définies de manière exhaustive dans l'arrêté du Ministre des Infrastructures en date du 12 avril 2002 relatif aux conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les bâtiments et leur emplacement [*rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*]. Cette arrêté règle, entre autres, la distance entre le bâtiment situé sur une parcelle constructible et la limite de la parcelle adjacente, la nécessité d'assurer l'accès de la parcelle constructible à la voie publique, la largeur des passages internes délimités qui assurent le seul accès à la parcelle constructible etc.

### **Terrain constructible**

Le terrain constructible englobe tous les sols qui sont destinés à la construction dans le plan d'occupation des sols et, à défaut de POS, cette affectation est définie dans la décision relative aux conditions de construction et d'aménagement du terrain, visée dans les dispositions de la loi sur la planification et l'aménagement du territoire.

Cette question est réglée par la délibération du conseil communal c'est-à-dire par le plan d'occupation des sols. En effet, dans le plan d'occupation des sols sont définis l'affectation, les conditions d'aménagement et de construction et, aussi, l'emplacement des investissements d'intérêt général. Il se compose d'une partie texte (délibération) et d'une partie graphique (annexe à la délibération). Les dispositions du plan d'occupation des sols avec les autres dispositions règlent les modalités d'exercice du droit de propriété des biens immobiliers.

Aux termes de l'article 6 de la loi sur la planification et l'aménagement du territoire, chaque propriétaire, dans les limites définies par cette loi, a le droit d'aménager le terrain pour lequel il détient un titre juridique conformément aux conditions définies dans le plan d'occupation des sols ou dans la décision relative aux conditions de construction et d'aménagement du

terrain si cela ne porte pas atteinte à l'intérêt général ni à l'intérêt d'un tiers, protégé par la loi ; il a aussi le droit de protéger son propre intérêt légal lors de l'aménagement des terrains appartenant à un tiers ou à des entités organisationnelles.

### **Décision sur les conditions de construction**

Conformément aux dispositions relatives à la planification et à l'aménagement, à défaut de plan d'occupation des sols, les modalités d'aménagement et les conditions de construction du terrain sont définies par décision sur les conditions de construction et d'aménagement du terrain, étant précisé que :

- l'emplacement d'un investissement d'intérêt général est défini par voie de décision sur l'emplacement d'un investissement d'intérêt général ;
- les modalités d'aménagement du terrain et les conditions de construction pour les autres investissements sont définies par voie de **décision sur les conditions de construction**.

Les décisions sur les conditions de construction sont délivrées par le maire (en Pologne désigné par trois dénominations *wojt, burmistrz, prezydent miasta* en fonction de la taille de la localité) ; dans la pratique, ces décisions sont parfois délivrées par les services compétents des municipalités, par ex., le service d'urbanisme. Pour que la délivrance de cette décision soit possible, il est requis qu'il soit satisfait conjointement aux conditions instaurées à l'article 61 de la loi sur la planification et l'aménagement du territoire:

- une parcelle adjacente au moins, qui est desservie à partir de la même voie publique, est construite de la manière qui permet de définir les exigences pour la nouvelle construction dans la continuité des fonctions, des paramètres, des caractéristiques et des lignes directrices pour la formation de la construction et de l'aménagement du terrain, y compris les gabarits et les formes architecturales des ouvrages, la ligne des constructions et l'intensité de l'exploitation du terrain;
- le terrain a un accès à la voie publique;
- la viabilisation existante ou prévue est suffisante pour le projet de construction ;
- le terrain ne requiert pas l'autorisation de modification de l'affectation des sols agricoles et forestiers à des fins non agricoles et non forestières ou il relève de l'autorisation obtenue à l'occasion de l'établissement des plans d'occupation des sols qui ne sont plus d'application en vertu des dispositions de l'article 67 de la loi sur l'aménagement territorial;
- la décision est conforme aux dispositions spéciales.

A l'origine, la décision sur les conditions de construction devait avoir uniquement un rôle auxiliaire pour les terrains pour lequel il n'existe pas de plan d'occupation des sols en vigueur. Cependant, en Pologne, eu égard à une faible couverture du territoire national par les POS, la décision sur les conditions de construction est devenue, en principe, l'instrument fondamental dans le processus d'investissement.