

Polish Law Review

NOUVELLE LOI SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET REFORME DE LA LOI – DROIT DE LA CONSTRUCTION

Le 15 avril 2003, le président a signé la nouvelle loi du 27 mars 2003 sur l'aménagement du territoire ainsi que la réforme de la loi du 7 juillet 1994 - Droit de la Construction. Les dits actes ont été publiés le 10 mai 2003 dans le Journal Officiel n° 80, respectivement sous les positions 717 et 718. Les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire ainsi que la majorité des dispositions de la réforme de la loi du 7 juillet 1994 - Droit de la Construction, entreront en vigueur dans un délai de 2 mois à partir de cette date de publication, soit le 11 juillet 2003.

Ce memorandum a pour but la présentation de certaines nouvelles réglementations dans le cadre susvisé, qui semblent les plus importantes et les plus utiles du point de vue de l'investisseur privé.

I. Loi sur l'aménagement du territoire du 27 mars 2003 (« la Loi »)

1. Remarques générales

Le système d'aménagement du territoire de la commune ressemblera en général au système actuel, et il sera composé de 2 éléments : (i) de l'étude des conditions et des directions de l'aménagement du territoire de la commune (ci – après « l'Etude ») et des plans locaux d'aménagement du territoire (ci – après « le Plan »). L'Etude devra se rapporter à et englober la superficie de toute la commune, tandis que les Plans pourront être adoptés seulement pour les territoires où il est obligatoire de les préparer conformément aux dispositions de la Loi, aux dispositions des autres prescriptions légales ou si le conseil de la commune en décide ainsi. Les Plans constituent des actes de droit locaux, alors que les Etudes ont un caractère informatif ou déclaratif. Néanmoins, il est à noter que le rôle des Etudes va, sans doute, augmenter puisque la teneur des Plans locaux devra être conforme à la teneur des Etudes (qui devront donc être adoptées au préalable).

Conformément aux dispositions transitoires de la Loi, les Etudes ainsi que les Plans adoptés après le 1 janvier 1995 resteront en vigueur et fonctionneront sous le régime des dispositions de la nouvelle Loi; par contre, les Plans adoptés avant cette date et qui n'ont pas expiré le 1 janvier 2003, resteront en vigueur seulement jusqu'au 31 décembre 2003.

2. Le Plan Local d'Aménagement du Territoire

Il est à noter que, généralement, la procédure d'adoption des Plans a été modifiée. Jusqu'à présent, l'initiative relative à l'adoption du Plan pouvait relever de chacun. Désormais, seul le conseil de la commune décidera de l'adoption du Plan sur sa propre initiative, ou bien sur l'initiative du maire. Conformément à la Loi, il ne sera plus possible de contester un Plan à l'étape de son adoption, comme cela est encore possible actuellement par biais des objections et des exceptions [*protesty, zarzuty*]. A cette étape seule l'introduction des remarques [*uwagi*] au projet du Plan sera admise. Les personnes dont les intérêts légaux seront violés par l'introduction ou le changement du

Plan auront désormais le droit de contester la résolution finale du conseil de la commune relative à l'adoption du Plan, au moyen d'un appel formé devant la NSA (Court Administrative Suprême).

3. Les décisions relatives aux conditions d'aménagement du territoire et les décisions – permis de construire

Dans l'hypothèse où, sur le territoire donné, un Plan a été adopté et continue de s'y appliquer, l'investisseur ne sera plus tenu d'obtenir une décision relative aux conditions d'aménagement du territoire (ci – après « Décision WZIZT ») en tant que condition d'obtention de la décision – permis de construire (ci – après « Permis de Construire »). Le Permis de Construire sera donc octroyé seulement sur le fondement et conformément aux dispositions du Plan donné, sans passer par l'étape de la Décision WZIZT (qui était une sorte de promesse d'octroi de Permis de Construire). Par contre, les Décisions WZIZT (ou les décisions d'investissement d'intérêt public concernant surtout l'aménagement technique, routier et de bâtiments publics) seront octroyés là où les Plans ne seront pas adoptés ou auront expiré – c'est-à-dire là où les Plans n'existent pas. La voie de l'obtention d'une décision d'investissement d'intérêt public sera assez simple. Par contre, l'octroi d'une Décision WZIZT sera soumis à des conditions beaucoup plus rigoureuses que jusqu'à présent. En particulier, les dispositions de la Loi parlent de l'existence d'une condition de continuation de la construction. L'essentiel de cette condition consiste à octroyer une Décision WZIZT en se basant sur ce qui a été construit sur des parcelles voisines. Une condition qui semble mal formée et imprécise, pouvant, en particulier, provoquer une impasse consistant en l'impossibilité de réaliser de nouvelles vastes et complexes constructions, sur un terrain peu industrialisé, avant l'adoption d'un Plan.

Par contre, une nouveauté importante consiste en la possibilité de transférer une Décision WZIZT accordée à une entité, avec son accord, au profit d'une autre entité si celle – ci accepte toutes les conditions qui sont à la base de cette décision. Jusqu'à présent un transfert de décision était possible seulement en ce qui concernait le Permis de Construire. Une telle modification sera sans doute d'une grande utilité pour les investisseurs.

II. La modification de la loi – Droit de la Construction (« Droit de la Construction »)

1. Remarques générales

La réforme du Droit de la Construction introduit des modifications importantes en ce qui concerne l'application du droit de la construction. Le but de la réforme est, entre autres, de simplifier les procédures administratives, d'introduire des dispositions plus précises sur le suivi du processus de construction, les méthodes de conservation des structures de construction et les compétences des organes d'administration publique.

2. Exemples de quelques modifications introduites dans le Droit de la Construction

Une modification importante et bien fondée est la limitation du cercle des sujets participant à la procédure administrative d'octroi du Permis de Construire. Le nouvel article 28 al. 2 énumère ainsi ces sujets : l'investisseur ainsi que les propriétaires, les usufruitiers perpétuels ou les gestionnaires des biens immobiliers qui se trouvent sur la zone d'influence de la structure donnée. Egalement, a été exclue de cette procédure la possibilité de participation des organisations sociales agissant sur les droits d'une partie. Les changements cités ont pour but de réduire la possibilité d'arrêter ou de freiner les investissements par d'autres entités - les entités étant moins intéressées dans le processus de construction en question. Néanmoins, un problème apparaît qui consiste en une réglementation imprécise et peu claire : « la zone d'influence de la structure donnée ». Une notion difficile à définir.

Le catalogue des structures et des travaux de construction pouvant être réalisés sans nécessité d'obtenir un Permis de Construire a été élargi par rapport au catalogue prévu par les dispositions légales en vigueur. Les constructions pouvant être réalisées sans nécessité d'obtenir un Permis de Construire se caractérisent par leur complexité, leur degré de complication ou par une influence sur l'environnement moins importante que pour certaines autres structures et bâtiments. La construction desdites structures et bâtiments est soumise seulement à l'obligation de notification à un organe administratif d'architecture et de construction. Les nouvelles dispositions précisent d'une façon plus détaillée les exigences formelles liées à de telles notifications. Il est, entre autres, à noter que le commencement de la réalisation de tels travaux peut survenir au plus tard dans un délai de 2 ans à compter de la

date de commencement des travaux visés dans la notification.

Une autre nouveauté importante est l'introduction de la déclaration de l'investisseur relative à son droit de disposer du bien immobilier. Jusqu'à présent, l'investisseur qui voulait prouver ce droit était tenu de joindre à la demande d'octroi du Permis de Construire les documents appropriés tels que les extraits des livres fonciers, actes notariés ou autres. Maintenant seule la déclaration citée sera suffisante. Le dépôt d'une fausse déclaration entraînera la responsabilité pénale de l'investisseur.

Par ailleurs, afin d'accélérer le processus de construction, une réglementation a été introduite selon laquelle, en cas de non délivrance du Permis de Construire dans un délai de 2 mois à compter de du dépôt de la demande, l'organe compétent sera soumis à une sanction pénale au profit du Trésor Public à hauteur de 500 PLN pour chaque jour de retard.

En outre, ont une grande importance les modifications introduites à l'article 48 du Droit de la Construction – un article très connu qui se rapporte aux constructions réalisées sans Permis de Construire nécessaire. Jusqu'ici, dans de tels cas, les dispositions légales prévoyaient un ordre absolu de démontage (démolition) de la structure ou du bâtiment élevé sans un tel Permis. La réforme prévoit une différence importante dans cette réglementation - dans certains cas, il sera possible de légaliser de telles constructions. En particulier, une telle possibilité est prévue pour les constructions réalisées conformément aux dispositions du Plan approprié et aux règles de l'art de la construction. Néanmoins, afin de procéder à une telle légalisation, l'investisseur sera tenu de présenter des documents permettant d'apprécier si une telle possibilité existe réellement ainsi que de payer les frais de légalisation. Si l'une des conditions n'est pas réalisée, l'organe compétent prononcera une décision relative au démontage (démolition) de la structure donnée.

Pour terminer cette exemplification des modifications de grande importance, introduites dans le Droit de la Construction, il semble nécessaire de souligner aussi que la réforme introduit un nouveau principe. Il s'agit du principe de contrôle obligatoire de chaque bâtiment ou de chaque structure réalisées sur le fondement d'un Permis de Construire, exécuté après l'achèvement du processus de construction. A titre de rappel – jusqu'à présent lesdits contrôles étaient réalisés au choix, à l'initiative de l'organe de contrôle ou suite à l'intervention des parties ou de tiers. Les dispositions de Droit de Construction liées à ce contrôle entreront en vigueur le 1 janvier 2004.

Miller, Canfield, Paddock and Stone

ul. Batorego 28-32
81-366 **Gdynia**
Tel. (48-58) 782-0200
Fax (48-58) 782-0201

ul. Nowogrodzka 11
00-513 **Warszawa**
Tel. (48-22) 529-0200
Fax (48-22) 529-0201

ul. Francuska 35/37
40-027 **Katowice**
Tel. (48-32) 757-2414
Fax (48-32) 757-2483

www.millercanfield.com

Ann Arbor, MI
Detroit, MI
Grand Rapids, MI
Howell, MI
Kalamazoo, MI
Lansing, MI
Monroe, MI
Troy, MI
New York, NY
Washington, D.C.
Pensacola, FL
CANADA: Windsor, ON

babicki@pl.millercanfield.com
chelchowski@pl.millercanfield.com
wegrzynowski@pl.millercanfield.com

Zastrzeżenie: Niniejsza publikacja została przygotowana dla klientów i pracowników kancelarii Miller, Canfield, Paddock and Stone. Ma ona na celu jedynie przedstawienie streszczenia niektórych wydarzeń prawnych z wybranych dziedzin prawa. Z tego powodu informacje zawarte w niniejszej publikacji nie powinny stanowić podstawy do podjęcia jakiegokolwiek decyzji dotyczącej określonego kierunku działania. Informacje te nie mogą też być traktowane jako porada prawna ani nie zastępują szczegółowej opinii prawnej w konkretnej sprawie. W każdym przypadku należy skorzystać z usług doradców prawnych w celu weryfikacji, czy odpowiednie przepisy prawa mają zastosowanie do określonej sytuacji.

Reserve: La présente publication a été préparée pour les clients et les employés du cabinet Miller, Canfield, Paddock and Stone. L'objectif est de présenter un résumé de certains événements juridiques actuels. Ainsi, les informations présentées dans la présente publication ne devraient pas servir de base pour entreprendre des décisions quelconques quant aux actes à réaliser. Egalement, ces informations ne peuvent être traitées en tant que conseils juridiques et ne peuvent remplacer des opinions juridiques détaillées relatifs aux cas particuliers. Afin de vérifier si les dispositions légales appropriées s'appliquent à la matière donnée, il est, à chaque fois, nécessaire de recourir aux services des conseillers juridiques professionnels.