



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport polonais

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs nationaux :
Alicja BIEN-avocate
Alicja TARKOWSKA-avocate

I. Bases légales, définition, caractéristiques

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?

1.1. Définition de la propriété

La propriété est une institution centrale du système juridique polonais. Au sens technico-juridique, elle constitue une forme légale d'utilisation d'une chose. La propriété est le droit réel et le droit subjectif le plus large et le plus important.

La loi ne précise pas en revanche la définition de la propriété.

La loi ne décrit la propriété qu'en spécifiant les prérogatives du propriétaire.

Conformément à l'article 140 du code civil du 23 avril 1964¹, **dans les limites déterminées par les lois et les règles de la vie en société, le propriétaire peut jouir de la chose, à l'exclusion de toute autre personne, conformément à la destination socio-économique de son droit; il peut, en particulier, percevoir les fruits et les autres revenus de la chose, en plus, dans les mêmes limites, il peut disposer de la chose.**

La propriété est présentée sous deux aspects. L'aspect positif est une énumération des prérogatives du propriétaire. L'aspect négatif est exprimé dans la formulation selon laquelle le propriétaire peut jouir de la chose « à l'exclusion de toute autre personne ». Sous cet aspect négatif le droit de propriété nous apparaît comme un droit de nature absolue *erga omnes*.

D'emblée, il est également nécessaire de se référer au modèle polonais de propriété formulé par les dispositions du droit constitutionnel. La propriété est mentionnée à la fois dans la Constitution de la République de Pologne du 17 mars 1921², dans la Constitution de la République populaire de Pologne du 22 juillet 1952³, dans l'amendement constitutionnel du

¹ Loi du 23 avril 1964. - Code civil, Journal officiel de 1964 № 16 p. 93, Journal officiel de 2023 p. 1610.

² Loi du 17 mars 1921. - Constitution de la République de Pologne, Journal officiel de 1952 № 33 p. 232.

³ Constitution de la République populaire de Pologne du 22 juillet 1952, Journal officiel de 1921 № 44 p. 267.

29 décembre 1989⁴, et dans la Constitution de la République de Pologne du 2 avril 1997⁵. En particulier, l'article 21 al. 1 de la Constitution actuelle stipule que la République de Pologne **protège la propriété et le droit d'hériter**, l'article 64 al. 1 et 2 garantit à chacun le droit de propriété, les autres droits de patrimoniaux et le droit d'hériter ainsi que leur protection égale pour tous. En plus, conformément à l'article 64 al. 3, la propriété ne peut être restreinte que par la loi et seulement dans la mesure où elle ne viole pas l'essence du droit de propriété⁶.

1.2. Prérogatives du propriétaire

Le législateur polonais a réglementé le droit de propriété dans la catégorie des droits subjectifs réels. Comme indiqué ci-dessus, l'article 140 du code civil stipule que, dans les limites fixées par les lois et les règles de la vie en société, le propriétaire peut, à l'exclusion de toute autre personne, jouir de la chose, conformément à la destination socio-économique de son droit, en particulier il peut percevoir les fruits et les autres revenus de la chose, et dans les mêmes limites, il peut disposer de la chose.

Sur la base de la phrase "le propriétaire peut, à l'exclusion de toute autre personne, jouir de la chose ..." ainsi que sur la base de l'article 222 du code civil qui accorde au propriétaire des droits de protection en cas de violation, il est possible de construire une norme fondamentale interdisant aux personnes autres que le propriétaire d'entraver l'utilisation de la chose par le propriétaire, et donc une norme garantissant la liberté d'utilisation de la chose, qui est protégée par la loi.

Dans le cadre des droits du propriétaire, on peut donc distinguer :

- la liberté d'utiliser la chose (le propriétaire a notamment le droit de posséder la chose, l'utiliser et jouir de ses bénéfices)
- la liberté de disposer de la chose (le propriétaire a le droit, entre autres, d'accomplir tous les actes susceptibles de conduire à la perte totale ou partielle de son bien).

Concernant la capacité du propriétaire à disposer de la chose, il faut également distinguer la norme ordonnant à chacun de respecter les dispositions prises par le propriétaire⁷.

1.3. Limites du droit de propriété

A la lumière de l'article 140 du code civil, le propriétaire peut jouir de la chose dans les limites fixées par les lois et les règles de la vie en société et conformément à la destination socio-économique de son droit. Dans les mêmes limites, il peut disposer de la chose.

⁴ Loi du 7 avril 1989 modifiant la Constitution de la République populaire de Pologne, Journal officiel de 1989 № 19 p. 101.

⁵ Constitution de la République de Pologne du 2 avril 1997, Journal officiel de 1997 № 78 p. 483.

⁶ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Wolters Kluwer 2022, p. 49.

⁷ P. Machnikowski, § 6 Droits subjectifs réels, *System Prawa Prywatnego t. 3 - Prawo rzeczowe*, ed. T. Dybowski, C.H. Beck 2003.

Les limites du droit de propriété se répartissent donc en trois catégories : les limites résultant :

- des lois,
- des règles de la vie en société,
- de la destination socio-économique du droit.

1.3.1. Les limites résultant des lois

Les limites de la propriété sont déterminées par l'ensemble de la législation en vigueur. En ce qui concerne les biens immobiliers, il s'agit en particulier du droit administratif (y compris la loi locale et le plan de zonage local établi sur la base de la loi sur la planification et l'aménagement⁸ et du droit de construction⁹.

Une autre limitation du droit de propriété découle de l'article 142 du code civil. Cette disposition prévoit que le propriétaire ne peut s'opposer à ce qu'une autre personne utilise ou même endommage une chose si cela est nécessaire pour écarter un danger menaçant directement les intérêts personnels de cette personne ou d'un tiers (par exemple, lorsqu'il s'agit de sauver sa vie). Cette disposition s'applique également en cas de danger pour un bien, mais uniquement si le dommage est manifestement et disproportionnellement inférieur au dommage que le propriétaire aurait pu subir en utilisant, en endommageant ou en détruisant le bien.

Les autres restrictions prévues par le code civil sont celles prévues aux articles 144 et 145 du code civil et concernent les immissions et les servitudes de passage.

Autres restrictions légales importantes sont par exemple :

- la loi sur la protection et l'entretien des monuments¹⁰ qui restreint l'utilisation des biens meubles et immeubles inscrits au registre des monuments, introduit une surveillance de la conservation, limitant ainsi l'utilisation des biens ;
- la loi sur l'eau¹¹ qui introduit des règles pour la gestion et la gouvernance des ressources en eau, établit la position dominante de l'État dans la structure de propriété des masses d'eau stagnantes et courantes ;
- la loi sur l'environnement¹² qui définit les conditions d'utilisation des ressources environnementales, quel que soit le type de propriété.

1.3.2. Les limites résultant de la vie en société

⁸ Journal officiel de 2021, point 741 tel que modifié

⁹ la loi du 7 juillet 1994 de construction

¹⁰ la loi de 23 juillet 2003 sur la protection et l'entretien des monuments

¹¹ la loi du 20 juillet 2017 sur l'eau

¹² la loi du 27 avril 2001 sur l'environnement

La limitation du droit de propriété par les règles de la vie en société doit être considérée en liaison avec l'article 5 du code civil, selon lequel nul ne peut faire usage de son droit d'une manière contraire à l'objectif socio-économique du droit ou aux règles de la vie en société. De plus, une action ou une abstention abusive du droit n'est pas considérée comme exercice de ce droit et ne jouit pas de la protection légale. Un propriétaire qui utilise son droit d'une manière contraire aux principes de la coexistence sociale n'est pas considéré comme exerçant ses droits et ne bénéficie donc pas de la protection. De lors, un propriétaire ne peut pas exercer son droit d'une manière qui conduirait à une restriction des droits subjectifs d'autrui, par exemple en écoutant de la musique fort dans un appartement d'un immeuble la nuit tout en invoquant les droits de propriété.

1.3.3. Les limites résultant de la destination socio-économique du droit

En ce qui concerne les restrictions résultant de la destination socio-économique du droit dans le contexte de l'immobilier, il convient de noter les restrictions verticales et horizontales du droit de propriété.

Conformément à l'article 143 du code civil, dans les limites définies par l'utilisation socio-économique du sol, la propriété du sol s'étend à l'espace situé au-dessus et au-dessous de sa surface. Cette disposition ne déroge pas aux dispositions relatives aux droits d'eau.

En outre, les limites horizontales sont établies conformément aux dispositions du droit géodésique, y compris la loi sur le droit géodésique et cartographique¹³. Dans le cas des limites verticales de la propriété, le système juridique polonais n'a pas connaissance d'un concept de propriété qui inclurait sans limitation tout ce qui se trouve sous le sol (minéraux, gaz, eau) ou au-dessus du sol (colonne d'air). Ces limitations découlent des lois sur les mines, la géologie, l'eau et l'air¹⁴.

1.4. La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?

Bien que les biens immobiliers jouent un rôle particulier dans les relations socio-économiques et, par conséquent, dans les relations juridiques, le législateur polonais n'a pas prévu de définition distincte de la propriété immobilière. Cependant, il leur consacre une attention particulière, d'abord à l'immobilier en tant que question générale, puis à des types spécifiques de biens immobiliers¹⁵.

Il convient pourtant de noter que conformément à l'article 46 § 1 du code civil, les biens immobiliers sont les parties de la surface terrestre constituant un objet de propriété distinct (le terrain), ainsi que les bâtiments attachés de façon permanente au terrain ou les parties de ces bâtiments, si, en vertu de dispositions spécifiques, ils constituent un objet de

¹³ Loi du 17 mai 1989. - Loi géodésique et cartographique, Journal officiel de 1989 № 30 p. 163, Journal officiel de 2023 p. 1752.

¹⁴ B. Sitek, Commentaire de l'article 140, Code civil. Commentaire mis à jour, eds J. Ciszewski, P. Nazaruk, Wolters Kluwer 2023.

¹⁵ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 76.

propriété distinct du terrain. Cela signifie que le critère de distinction des biens immobiliers n'est pas de nature technique, mais est de nature juridique. C'est le fait d'être l'objet de la propriété qui permet d'établir qu'il s'agit d'un bien immobilier.

2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

Non, il n'existe pas de propriété coutumière ou ancestrale en Pologne. Il n'y a actuellement aucun débat doctrinal ou pratique sur ces questions.

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

En vertu de l'article 57 du code civil, le droit de transférer, de grever, de modifier ou de d'éteindre un droit **ne peut être exclu ou limité** par un acte juridique si, selon la loi, le droit est aliénable. La protection des tiers exige que les droits que le législateur considère comme transférables ne puissent être privés de cette caractéristique par un acte juridique. Les obligations stipulant que le détenteur du droit ne fera pas de dispositions désignées du droit restent permises.

En règle générale, dans le système juridique polonais, il est possible de limiter contractuellement les droits du propriétaire à disposer d'un bien. La réglementation des droits du propriétaire peut s'effectuer par la conclusion d'un bail, d'une location, d'un prêt ou d'un accord sur l'établissement d'une servitude, d'un usufruit ou d'un usufruit perpétuel. Il est toutefois nécessaire qu'une telle convention reste conforme au libellé de l'article 57 du code civil.

Dans le cas du droit de propriété, des dispositions spécifiques peuvent exclure la recevabilité d'engagements limitant la disposition d'un droit, ce qui est notamment le cas pour les droits réels limités d'hypothèque et de gage. En vertu de l'article 72 de la loi sur les registres fonciers et les hypothèques¹⁶, une réserve par laquelle le propriétaire de l'immeuble s'engage envers le créancier hypothécaire à ne pas aliéner ou grever l'immeuble avant l'expiration de l'hypothèque est irrecevable¹⁷.

¹⁶ Loi du 6 juillet 1982. - Loi sur les registres fonciers et les hypothèques, Journal officiel de 1982 № 19 p. 147, Journal officiel de 2023 p. 1984.

¹⁷ P. Nazaruk, Commentaire de l'article 57, *Code civil. Commentaire mis à jour*, éd. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Wolters Kluwer 2023.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

Dans l'ordre juridique polonais, la propriété immobilière du sol peut appartenir à des personnes privées. Le législateur polonais a donné à la propriété privée la signification la plus importante. Conformément à l'article 20 de la Constitution de la République de Pologne, la base du système économique de la République de Pologne est une économie sociale de marché fondée sur la liberté de l'activité économique, la propriété privée et la solidarité, le dialogue et la coopération entre les partenaires sociaux.

Il convient toutefois de noter que la perspective de l'importance particulière de la propriété privée ne signifie pas qu'elle est privilégiée de quelque manière que ce soit. L'intention du législateur constitutionnel était d'égaliser toutes les formes de propriété et d'éliminer les privilèges de protection distincts. Ainsi, il a été souligné que la République de Pologne protège la propriété (toute propriété) et le droit d'hériter (article 21 al. 1 de la Constitution de la République de Pologne)¹⁸.

L'éventail des sujets de propriété privée est très large. Il comprend toutes les personnes physiques et la majorité des personnes morales. Contrairement à la situation juridique qui prévalait autrefois en Pologne (durant la période de la république populaire), le fait que l'objet de la propriété soit le Trésor public ou une entreprise d'État n'exclut pas son inclusion dans la catégorie des biens privés. Cela s'applique en particulier à ce que l'on appelle les biens du trésor. Ceux-ci comprennent les parts ou les actions des entreprises, les titres, y compris les bons du Trésor, les bénéficiaires de la propriété, les revenus des entreprises, des banques, des monopoles, etc.

Dans les discussions sur la propriété privée dans la doctrine, on souligne l'arrêt du Tribunal Constitutionnel du 31 janvier 2001, réf. P. 4/99¹⁹. Dans cet arrêt, les dispositions du code civil régissant l'ordre de succession des exploitations agricoles, en particulier l'exclusion de la succession d'une exploitation agricole des membres de la famille du testateur qui ne sont pas agriculteurs, s'ils devaient hériter en concours avec des agriculteurs, ont été jugées contraires à la Constitution²⁰.

Il n'existe pas d'institutions juridiques correspondant à la propriété de la nation, du peuple ou à la propriété collective. Le législateur polonais a accordé une place particulière dans l'ordre juridique à l'institution de la propriété publique, qui sera examinée dans les sections suivantes de ce questionnaire.

¹⁸ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 48.

¹⁹ Arrêt de la Cour constitutionnelle du 31 janvier 2001, réf. n° P. 4/99, *Journal officiel* de 2001, № 11, p. 91.

²⁰ A. Stelmachowski, § 6 Stratification contemporaine de la propriété en Pologne, *System Prawa Prywatnego t. 3 - Prawo rzeczowe*, ed. T. Dybowski, C.H. Beck 2003.

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un numerus clausus de ces droits ou techniques ?

5.1. La propriété peut-elle être temporaire ?

Historiquement, un exemple de propriété limitée dans le temps était la propriété dite limitée dans le temps, réglementée par les articles 100 et suivants de décret du 11 octobre 1946 - Droit des biens Le transfert de la propriété d'un bien immobilier par le Trésor public ou par une association de collectivités locales pouvait avoir lieu sous réserve qu'à l'expiration d'une période déterminée (30 à 80 ans), la propriété reviendrait *ex lege* au cédant. L'acquéreur devient donc propriétaire pour une période déterminée et son droit est un droit terminal. Le Trésor public ou une association de collectivités locales bénéficiait d'un droit dit de retour qui était un droit réel limité.

À la lumière des réglementations polonaises en vigueur, la propriété est, en règle générale, un droit dont la durée est indéterminée. La propriété est un droit imprescriptible, bien que le propriétaire doive tenir compte de l'écoulement du temps lorsqu'il n'exerce pas son droit de propriété son droit de propriété.

En effet, l'article 157 § 1 du code civil stipule que la propriété d'un bien immobilier ne peut être transférée sous condition ou à terme.

Une certaine exception est la propriété des bâtiments situés sur des terrains concédés en usufruit perpétuel (qui sera examinée en détail plus loin dans le questionnaire).

Conformément à l'article 235 du code civil :

§ 1 Les bâtiments et autres équipements érigés sur des terrains du Trésor public ou des terrains appartenant à des collectivités locales ou à leurs associations par l'usufruitier perpétuel sont sa propriété. Il en va de même pour les bâtiments et autres installations que l'usufruitier perpétuel a acquis conformément à la réglementation en vigueur lors de la conclusion d'une convention de cession d'usufruit perpétuel.

§ 2 La propriété des bâtiments et installations sur le terrain utilisé par l'usufruitier perpétuel est un droit associé à l'usufruit perpétuel.

Cela signifie que l'une des conséquences de l'expiration du droit d'usufruit perpétuel est que le propriétaire des bâtiments et des installations (précédemment la propriété de l'usufruitier perpétuel) devient le propriétaire du terrain. L'usufruitier perpétuel a alors droit à une rémunération pour les bâtiments et autres installations qu'il a construits conformément à la convention ou qu'il a acquis en propriété.

Le code civil n'interdit pas, en revanche, pour les biens meubles, le transfert de leur propriété sous condition ou dans un délai déterminé.

5.2. D'autres droits réels. Un numerus clausus de ces droits.

En Pologne le nombre de droits réels est limitée par la loi.

On distingue les droit réels suivants :

- la propriété
- l'usufruit perpétuel,

et les droit réels limités suivants :

- l'usufruit (usage),
- droit de propriété coopératif sur les locaux,
- servitudes
- hypothèque
- gage.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, comminuted and trust, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

6.1. Usufruit perpétuel

La première des formes susmentionnées est l'**usufruit perpétuel**. Selon l'article 232 § 1 du code civil, les fonds constituant la propriété de l'Etat et situés dans les limites administratives des villes ou des agglomérations de type urbain, ainsi que les fonds d'Etat situés en dehors de ces limites mais incorporés au plan d'aménagement du territoire de la ville ou de l'agglomération et affectés à la réalisation de ses objectifs économiques (terrains de l'état), peuvent être concédés en usufruit perpétuel a des personnes physiques ainsi qu'à des coopératives de construction de logements et à d'autres personnes morales indiquées par des dispositions spéciales.

Historique de l'usufruit perpétuel

L'institution de l'usufruit perpétuel est née des besoins d'urbanisation, mais aussi des besoins sociaux et économiques. En effet, l'usufruit perpétuel a été utilisé après la deuxième guerre mondiale à des fins de construction, bien que ses fonctions aient été étendues au fil du temps. Au début, il servait principalement à la construction de logements. Dans la législation polonaise, l'institution de l'usufruit perpétuel fonctionne depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la gestion des terres dans les villes et les agglomérations²¹. Jusqu'à la promulgation du code civil actuellement en vigueur, l'usufruit perpétuel fonctionnait avec

²¹ Loi du 14 juillet 1961. - Loi sur la gestion des terres dans les villes et les agglomérations, Journal officiel de 1961 № 32 p. 159.

les droits réels énoncés dans le décret du 11 octobre 1946 - Droit des biens²². Dans la littérature de cette période, il était traité comme un droit réel limité. En effet, il remplaçait la forme d'aliénation permanente initialement (jusqu'en 1990) inadmissible sous la forme d'un transfert de propriété d'un terrain de l'État. Avec la promulgation du Code civil de 1964, l'usufruit perpétuel a été inclus dans son catalogue de droits réels, lui donnant le rang d'un droit intermédiaire entre la propriété et les droits réels limités.

Objet de l'usufruit perpétuel

Le législateur a défini l'objet de l'usufruit perpétuel à l'article 232 du Code civil et à l'article 10 de la loi sur la gestion immobilière²³. L'objet de l'usufruit perpétuel ne peut être que des fonds du Trésor (propriété du Trésor public) et des fonds des collectivités locales (propriété des collectivités locales et de leurs groupements). Les terres appartenant à d'autres personnes morales ou physiques ne peuvent pas faire l'objet d'un usufruit perpétuel. Il est impossible d'établir un usufruit perpétuel par des personnes morales de l'État autres que le Trésor public et d'autres personnes morales municipales autres que les collectivités locales ou leurs associations. Toutefois, l'article 13 al. 1b de la loi sur la gestion immobilière prévoit certaines restrictions spécifiques quant à l'application de la construction d'un usufruit perpétuel à des fins de construction résidentielle.

Conformément à l'article 232 § 1 du Code civil, l'objet de l'usufruit perpétuel sont les fonds. L'article 27 de la loi sur la gestion immobilière précise que le terrain est cédé en usufruit perpétuel, c'est-à-dire qu'en vertu de l'article 4 § 1 de la même loi, le terrain avec ses parties, à l'exclusion des bâtiments et des locaux, s'ils constituent un objet de propriété distinct. Cela signifie que les bâtiments et les locaux ne peuvent pas faire l'objet d'un usufruit perpétuel.

Il est important de noter que la transmission en usufruit perpétuel d'un terrain aménagé a lieu avec la vente simultanée des bâtiments et autres installations situés sur ce terrain (ce qui résulte de l'article 31 de la loi sur la gestion des biens immobiliers). Les bâtiments acquis constituent alors un objet distinct de la propriété de l'usufruitier perpétuel (l'article 235 § 1, deuxième phrase du code civil). Les terrains concédés en usufruit perpétuel continuent à faire l'objet d'une propriété du Trésor public ou des collectivités locales. De son côté, l'usufruitier perpétuel a le droit de séparer du terrain la propriété des bâtiments qu'il a érigés ou qu'il a acquis lors de l'établissement de l'usufruit perpétuel du terrain. La propriété des bâtiments et installations sur le terrain utilisé par l'usufruitier perpétuel est un droit associé à l'usufruit perpétuel (article 235 § 2 du code civil).

Délais associés à l'usufruit perpétuel

²² Décret du 11 octobre 1946. - Loi des biens, Journal officiel de 1946 N° 57 p. 319.

²³ Loi du 21 août 1997. - Loi sur la gestion immobilière, Journal officiel de 1997 N° 115 p. 741, Journal officiel de 2023 p. 344.

Il s'agit d'un droit à la fois temporaire et durable. En vertu de l'article 236 § 1 du code civil, le terrain de l'Etat est concédé en usufruit perpétuel pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf ans**. Dans des cas exceptionnels, lorsque le but économique de l'usufruit perpétuel n'exige pas que le terrain soit concédé pour cette durée, l'usufruit de moindre durée est admissible, sans toutefois être inférieur à quarante ans.

En outre, le législateur a précisé qu'au cours des cinq dernières années avant expiration du délai fixé par le contrat, l'usufruitier perpétuel peut demander la prorogation pour une nouvelle période de quarante à quatre-vingt-dix-neuf ans. La prolongation ne peut être refusée qu'en raison d'un intérêt social important (l'article 236 § 2 du code civil).

Redevance d'usufruit perpétuel

En vertu de l'article 238 du code civil, l'usufruitier perpétuel doit payer une redevance annuelle pour la durée de son droit. Le montant de la redevance est déterminé dès le départ, dans la convention de l'usufruit perpétuel, proportionnellement à la valeur du terrain (article 72 de la loi sur la gestion immobilière). La redevance fait l'objet d'actualisations successives, conformément à la procédure prévue par la loi sur la gestion immobilière, en cas de modification de la valeur du bien immobilier (article 77 al. 1, de la loi sur la gestion immobilière).

Axes de développement de l'institution de l'usufruit perpétuel

Il convient également de noter que l'institution de l'usufruit perpétuel fait actuellement l'objet de nombreux changements dans la législation polonaise. Le contenu de la loi du 20 juillet 2018 sur la transformation du droit d'usufruit perpétuel d'un terrain aménagé à des fins résidentielles en propriété de ce terrain²⁴, est en cours de modification. À partir du 1er janvier 2019, la transformation du droit d'usufruit perpétuel en droit de propriété dévolu aux personnes physiques de l'usufruit perpétuel des biens immobiliers développés ou destinés à des fins résidentielles et des biens immobiliers agricoles a été rendue possible.

6.2. Usufruit

La deuxième institution mentionnée est l'usufruit. L'usufruit est le premier des droits réels limités contenus dans le code polonais, qui, tel que défini à l'article 252 du code civil, consiste en le droit d'utiliser une chose et le droit d'en percevoir les bénéfices.

En pratique, l'objet de l'usufruit est principalement un bien immobilier, du fait que l'usufruit grève la chose dans son ensemble, s'étendant ainsi à toutes ses parties constitutives et, en l'absence de réserve contraire, également à ses accessoires²⁵. L'étendue de l'usufruit peut être limitée en excluant des utilisations désignées de la chose conformément à l'article 253

²⁴ Loi du 20 juillet 2018- Loi relative à la transformation du droit d'usufruit perpétuel des terrains aménagés à usage d'habitation en droit de propriété sur ces terrains, Journal officiel de 2018 p. 1716, Journal officiel de 2024 p. 386.

²⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Wolters Kluwer 2022, p. 253-258.

§ 1 du code civil et, en outre, l'exercice de l'usufruit du bien peut être limité à une partie désignée de celui-ci (l'article 253 § 2 du code civil).

La constitution de l'usufruit se fait par l'établissement contractuel de ce droit. Le contrat est conclu entre le propriétaire du bien grevé et son futur utilisateur. Il est également possible que l'usufruit soit créé par le biais d'un legs constituant un acte de disposition testamentaire de l'héritage conformément à l'article 981¹ § 2 point (4) du code civil.

Les parties sont libres de déterminer la date de fin du droit d'usufruit établi. L'article 266 du code civil stipule qu'en l'absence de délai, l'usufruit constitué en faveur d'un particulier s'éteint au plus tard à son décès. Il est également possible de préciser dans le contrat la rémunération de l'usage du bien²⁶.

6.3. Droit de propriété coopératif sur les locaux

La troisième institution de droit civil utilisée pour répondre aux besoins en matière d'accession à la propriété est le droit de propriété coopératif sur les locaux. Historiquement, les coopératives se sont vu confier un rôle central dans le développement du logement en Pologne. D'abord progressivement, et à partir de 1976, la construction de logements par l'Etat a été complètement abandonnée. En conséquence, les coopératives de logement ont acquis une position presque monopolistique dans le domaine de la construction urbaine à appartements multiples.

Le droit de propriété coopératif sur les locaux est un droit réel limité qui grève la propriété coopérative. Il figure dans le catalogue des droits réels limités de l'article 244 du code civil, mais les règles détaillées concernant le droit de propriété des coopératives sur les locaux se trouvent dans la loi sur les coopératives de logement ²⁷.

Conformément à l'article 172 § 1 de la loi sur les coopératives de logement, le droit de propriété des coopératives sur les locaux est un droit transférable, transmis aux héritiers et soumis à exécution. En raison des nombreux changements législatifs apportés à la loi en question, liés à son origine socialiste et abrogeant ainsi de nombreuses dispositions précédemment en vigueur, il n'est pas clairement établi que le contenu du droit de propriété des coopératives sur les locaux inclut le droit d'utiliser les locaux. Ce qui est grevé, c'est le droit de propriété sur le bien immobilier – le terrain ainsi que les bâtiments et autres installations constituant les éléments du terrain. Dans le cas de l'usufruit perpétuel d'un terrain, ce droit est grevé en même temps que la propriété des bâtiments et autres installations qui y sont liés.

Un élément important de cette construction juridique est la manière dont le droit de propriété d'une coopérative sur des locaux s'éteint selon les règles communes du droit civil,

²⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 235-240.

²⁷ Loi du 15 décembre 2000. - Loi sur les coopératives de logement, Journal officiel de 2001 № 4 p. 27, Journal officiel de 2023 p. 438.

en cas de renonciation à ce droit. Dans la pratique, cependant, c'est le titulaire du droit, pour qui le droit n'est plus nécessaire, qui décide d'en disposer. L'expiration fait que la propriété de la coopérative cesse d'être grevée et que la coopérative récupère les locaux (art. 11 de la loi sur les coopératives de logement). En même temps, dans ce cas, la coopérative est obligée de payer la valeur marchande de ce droit au détenteur du droit (l'article 171¹ § 1 de la loi sur les coopératives de logement)²⁸.

6.4. Servitude de logement (ou servitude d'habitation)

La servitude de logement est la quatrième des institutions juridiques examinées. Il s'agit, dans la pratique quotidienne, de la principale servitude personnelle, qui s'inscrit le plus souvent dans le cadre d'un contrat viager et accompagne un contrat de donation d'un bien immobilier ou un contrat de transfert de la propriété d'une exploitation agricole à un successeur, mais qui peut également faire l'objet d'un acte juridique distinct. L'objet d'une servitude de logement est l'ensemble du bien immobilier désigné, et l'utilisation de la servitude par le titulaire peut être limitée à une partie désignée du bien immobilier. Une telle restriction de résidence dans le cadre du contenu d'une servitude d'habitation peut concerner des locaux d'habitation individuels ou même des parties de ceux-ci. L'objectif du législateur n'est pas de limiter simplement "l'étendue de l'exercice du droit", mais de définir strictement le contenu de la servitude d'habitation établie. Le titulaire d'une servitude d'habitation peut utiliser les pièces d'habitation et les pièces annexes d'un logement spécifique destiné à son usage. Le Code distingue à l'article 302 du Code civil que le titulaire d'une servitude d'habitation peut utiliser les pièces et installations destinées à l'usage commun²⁹.

Il est encore nécessaire de se référer à la source déjà mentionnée de la servitude d'habitation, qui est **un contrat de viager**.

Cela provoque une comparaison de la servitude d'habitation avec le contrat de l'entretien viager, établi par les parties dans un contrat de viager conclu à partir de l'article 908 du code civil. Il convient de souligner que la servitude de logement établie est un droit réel véritablement limité et qu'elle est régie par son régime juridique résultant des dispositions indiquées³⁰.

6.5. Coopératives de logement

Il n'existe pas d'équivalent de l'habitat intergénérationnel en droit polonais. Cependant, l'équivalent du bail réel solidaire sont les coopératives de logement régies par la loi sur les coopératives de logement et les principes d'aliénation des biens immobiliers appartenant au parc immobilier communal afin de soutenir la réalisation d'investissements dans le

²⁸ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 263-268.

²⁹ E. Gniewek, § 35 Servitude personnelle d'habitation, *System Prawa Prywatnego vol. 3 - Prawo Rzeczowe*, ed. E. Gniewek, C.H. Beck 2021.

³⁰ *Ibidem*.

logement³¹. Selon l'exposé des motifs du projet de loi du gouvernement³², l'objectif de la loi est de permettre la réalisation d'investissements en matière de logement par des groupes de citoyens coopérant pour répondre de manière autonome à leurs besoins en matière de logement. La loi prévoit la possibilité d'une acquisition préférentielle de biens immobiliers à partir de ressources municipales comme principal moyen d'atteindre cet objectif. L'aide municipale à la construction en vertu des dispositions de la loi ne peut être accordée qu'aux entités désignées dans la loi et de la manière prévue dans la loi, et uniquement en ce qui concerne l'acquisition de biens immobiliers. En vertu de l'article 2 § 1, de la loi, un projet de logement peut être réalisé par les membres d'une coopérative de logement ou par une association de logement. La coopération de personnes physiques en vue de la réalisation d'un projet de logement peut prendre la forme d'un contrat de coopérative de logement ou d'un contrat de société civile³³. Ainsi, le législateur a pris la décision de soutenir la tendance du logement individuel plutôt que de soutenir une autre forme de logement social inefficace. Le concept de coopérative vise donc à augmenter le nombre de logements non commerciaux et non développé par de promoteurs immobiliers dans les villes et à profiter de l'enthousiasme lié à l'habitat individuel à usage personnel³⁴.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

En tant que biens publics, en raison de la nature des sujets et de leur finalité, sont définis les biens de l'État et les unités du gouvernement local.

La propriété publique est une exception au principe selon lequel la base systémique de l'économie est la propriété privée. Par sa définition même, la propriété publique doit poursuivre l'intérêt public et servir le public. Par conséquent, tous ceux qui ont le droit de l'utiliser doivent agir par l'intermédiaire d'organismes composés de personnes qui ne peuvent pas être supposées agir comme le ferait un propriétaire privé.

La propriété publique au sens strict n'appartient qu'aux entités dotées de pouvoirs souverains. En revanche, la propriété publique au sens large appartient à toutes les entités qui réalisent des objectifs de nature publique. La propriété des autres entités qui

³¹ Loi du 4 novembre 2022 - Loi relative aux coopératives de logement et aux règles d'aliénation des biens immobiliers appartenant au parc immobilier communal pour soutenir la réalisation de projets de logement, Journal officiel de 2022, p. 28.

³² Source: <https://legislacja.gov.pl/docs//2/12321969/12599368/12599369/dokument399714.pdf> (accédé le 20 mars 2024).

³³ W. Fortuński, M. Kupis, *Kooperatywa mieszkaniowa – wybrane zagadnienia (część pierwsza)*, Nowy Przegląd Notarialny 2023, no. 4, p. 41-58.

³⁴ K. Królikowska, Commentaire de l'article 1, *Loi sur les coopératives de logement et les principes d'aliénation des biens immobiliers appartenant aux ressources immobilières communales pour soutenir la mise en œuvre des investissements dans le logement. Commentaire*, éd. B. Lackoroński, C.H. Beck 2020.

accomplissent des tâches dans le cadre de la fourniture de services de nature publique doit être classée comme propriété privée. Trois exemples peuvent être cités : les activités menées par les églises et les associations religieuses, en particulier l'Église catholique, les objectifs publics poursuivis par la Croix-Rouge polonaise, ainsi que les fonctions des hôpitaux publics³⁵.

Le premier type de propriété de l'État est la propriété du Trésor public. Elle est constituée par le portefeuille de biens acquis par le Trésor public, ainsi que par le portefeuille de biens laissés définitivement sous la gestion des *stationes fisci*. La fonction de *stationes fisci* est également exercée par des unités organisationnelles de l'État exerçant une gestion permanente des biens immobiliers. Les biens immobiliers du Trésor sont couverts par le régime juridique de la loi sur la gestion immobilière et, conformément à cette loi, les biens immobiliers du Trésor peuvent être confiés en gestion permanente à des unités organisationnelles dépourvues de personnalité juridique³⁶.

Dans les relations de droit civil, le Trésor public est le sujet de droits et d'obligations qui concernent les biens de l'État n'appartenant pas à d'autres personnes morales de l'État (l'article 34 du code civil).

Au sens strict, les biens du Trésor public sont les biens, y compris les biens immobiliers, qui n'appartiennent pas à d'autres personnes morales de l'État. Ces biens sont utilisés pour l'exécution des tâches systémiques et sociales de l'État (administration, défense et sécurité nationale, éducation, soins de santé, protection sociale, etc.) En général, les « biens du Trésor » sont dévolus au Trésor public, tandis que la gestion de ses ressources a été répartie entre diverses unités organisationnelles du Trésor public dépourvues de personnalité juridique, autrement dit *stationes fisci*.

Une variante d'entité distincte est la propriété des collectivités locales de l'administration autonome, distinguée dans le cadre de la mise en place de système des collectivités locales de l'administration autonome locale.

La propriété des municipalités et les autres propriétés communales ont été distinguées au début des années 1990. Aujourd'hui, dans le cadre de la poursuite de la réforme du système de l'État, d'autres unités de collectivités locales sont apparues, ainsi que les biens de gouvernement local auxquels elles ont droit. Il est donc nécessaire de prendre en compte, conformément aux dispositions de la loi sur l'autonomie des poviats³⁷ - la propriété des poviats (équivalents aux départements en France) et, conformément à la loi sur l'autonomie des voïvodies³⁸, la propriété des voïvodies (équivalents aux régions en France).

³⁵ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022

³⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 54.

³⁷ Loi du 5 juin 1998 - Loi sur l'autonomie de poviats, Journal officiel de 2022 p. 547.

³⁸ Loi du 5 juin 1998 - Loi sur l'autonomie de voïvodie, Journal officiel de 2022 p. 528.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

Dans le système juridique polonais, la propriété d'un bien peut appartenir à plusieurs personnes (l'article 195 du code civil), ce que le législateur appelle **la copropriété**.

En règle générale, la copropriété inclut le concept d'indivisibilité, ce qui, bien entendu, n'implique pas l'interdiction de la dissolution de la copropriété. Le législateur a exprimé le principe selon lequel la copropriété pendant toute sa durée n'est pas soumise à une division - selon n'importe quel critère - en droits subjectifs distincts et donc exclusifs sur une partie physiquement séparée de la chose. Chacun de copropriétaires peut en revanche disposer de sa part sans consentement des autres copropriétaires.

En droit polonais, la relation de copropriété peut être établie en vertu d'une loi, d'un acte juridique ou d'une décision de justice. Un exemple du premier groupe est la copropriété qui naît *ex lege* lorsque certaines conditions stipulées par la loi sont remplies, par exemple à la suite d'une prescription acquisitive, si *in statu usucapiendi* un bien est détenu en commun par plusieurs personnes.

En ce qui concerne le deuxième groupe, il convient de préciser que la source fondamentale de la copropriété est constituée par les actes juridiques des parties concernées, en particulier l'acte d'acquisition conjointe d'un bien par plusieurs personnes, par exemple en utilisant la norme de l'article 155 du code civil sur le simple transfert de propriété.

La copropriété d'un bien immobilier peut également résulter d'une décision judiciaire à caractère constitutif, par exemple sur la base d'une ordonnance d'adjudication de la propriété d'un bien immobilier au cours d'une procédure d'exécution, lorsque la vente aux enchères a été effectuée conjointement par plusieurs personnes (article 998 § 1 du code de procédure civile³⁹)⁴⁰.

Dans le système juridique polonais la copropriété est :

- soit une copropriété en parts indivises,
- soit une copropriété en main commune (article 196 § 1 du code civil).

La **copropriété en parts indivises** est régie par le droit des biens - le livre deuxième du code civil (article 196 § 2 du code civil).

En revanche, **la copropriété en main commune** est régie par les dispositions relatives aux relations juridiques dont elle est issue. La copropriété en main commune est un rapport juridique intrinsèque au droit des biens, sans lien avec un rapport juridique d'une autre nature. La copropriété est toujours liée à un autre rapport juridique personnel de base et

³⁹ Loi du 17 novembre 1964 – Code de la procédure civile, Journal officiel de 2023 p. 1550.

⁴⁰ E. Gniewek, § 22 - Détermination de la copropriété, *System Prawa Prywatnego t. 3 - Prawo rzeczowe*, ed. T. Dybowski, C.H. Beck 2003.

remplit un rôle servile par rapport à celui-ci⁴¹, comme dans le cas du fonctionnement des biens communs des époux ou des biens des partenaires d'une société civile, où les éléments acquis au cours du nœud juridique liant les parties sont transférés dans les biens communs⁴².

En revanche, l'institution d'une société immobilière ne fonctionne pas en droit polonais. En principe, l'institution de la copropriété décrite ci-dessus est le seul type de propriété collective prévu par le droit polonais.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Dans le système juridique polonais, il est impossible qu'un bien immobilier n'ait pas de propriétaire.

Il existe une institution d'abandon dans l'ordre juridique polonais, mais en vertu de l'article 180 du code civil, il s'agit d'un moyen de se débarrasser de la propriété d'un bien meuble uniquement.

En ce qui concerne les biens immobiliers, il n'est pas possible d'en disposer par un acte juridique unilatéral *inter vivos*. Si le propriétaire veut se débarrasser de son bien immobilier, il peut conclure **un contrat sur le transfert du bien immobilier** à la commune, éventuellement au Trésor public (articles 902¹ et 902² du code civil). Un tel acte n'est pas une donation, et la donation n'a pas lieu *donandi causa*, mais *derelinquendi causa*, c'est-à-dire dans le but de se débarrasser du bien⁴³. Ainsi, le bien, que l'on peut qualifier de sans propriétaire, devient un bien public.

⁴¹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 163.

⁴² E. Gniewek, § 22 - Détermination de la copropriété, *System Prawa Prywatnego t. 3 - Prawo rzeczowe*, ed. T. Dybowski, C.H. Beck 2003.

⁴³ P. Księżak, Commentaire de l'article 180, *Code civil. Commentaire*, édité par W. Borysiak, C.H. Beck 2024.

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il solo consensu ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

Le législateur polonais a prévu dans le code civil des dispositions relatives au transfert de propriété :

- Dispositions communes aux biens meubles et immeubles (l'article 155 al. 1 et l'article 156 du code civil);
- Dispositions relatives aux seuls biens immobiliers (articles 157-159 du code civil);
- Dispositions relatives aux seuls biens meubles (l'article 155 § 2, l'article 169 et l'article 170 du code civil) ;

1.1. La consensualité

En règle générale, dans l'ordre juridique polonais, le transfert de propriété a *lieu solo consensu*.

La question de la consensualité des contrats est liée au principe du double effet qui est une règle générale en droit polonais. Conformément à l'article 155 par. 1 du code civil, un contrat de vente, d'échange, de donation ou autre contrat qui oblige à transférer la propriété d'une chose certaine, opère transfert de la propriétaire à l'acquéreur, à moins qu'une disposition spéciale ou les parties elles-mêmes en disposent autrement⁴⁴. Le principe du double effet d'un contrat obligeant à transférer la propriété est déterminant ; la loi ne s'oppose pas à ce que les parties stipulent dans le contrat l'obligation de transférer la propriété en vertu d'un accord réel distinct.

Cette règle connaît toutefois deux exceptions. En règle générale, selon l'article 157 § 1 du code civil, la propriété d'un bien immobilier ne peut être transférée sous condition ni à terme, alors que, si un contrat obligeant à transférer la propriété est conclu sous condition ou à terme, un accord supplémentaire des parties comprenant leur consentement inconditionnel au transfert immédiat de la propriété est nécessaire pour le transfert de la propriété (article 157 § 2 du code civil). Il y a donc deux contrats avec deux effets différents : il y a d'abord une obligation et ensuite une disposition.

De plus, les parties au contrat peuvent, de leur propre initiative, appliquer la variante de deux contrats, d'abord d'obligation, puis de disposition ; faisant ainsi exception au principe du double effet d'un contrat obligation au transfert de propriété⁴⁵.

⁴⁴ A. Stelmachowski, § 11 Transfert de propriété, *System Prawa Prywatnego vol. 3 - Prawo Rzeczowe*, ed. T. Dybowski, C.H. Beck 2003.

⁴⁵ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 105-107.

Le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise donc *solo consensu*.

Toutefois, conformément à l'article 158 du code civil, le transfert de la propriété de biens immobiliers dans l'ordre juridique polonais requiert **une forme spécifique de l'acte notarié (sous peine de nullité)**.

La forme notariée est requise tant en cas de conclusion d'un contrat ayant un double effet juridique (obligeant à transférer la propriété et en même temps transférant la propriété), qu'en cas de séparation de ces effets et de conclusion d'un contrat distinct ayant uniquement un effet obligeant et d'un autre contrat ayant uniquement un effet translatif.

Il convient de mentionner que la forme judiciaire est considérée comme équivalente à la forme notariée. C'est notamment le cas du transfert de propriété de biens immobiliers sur la base d'une décision de justice, d'une transaction judiciaire ou d'une transaction conclue devant un tribunal d'arbitrage.

Le droit polonais ne prévoit donc aucune condition préalable supplémentaire pour le transfert de propriété : ni la remise du bien, ni une inscription au registre foncier, qui n'a qu'une nature déclarative. Pour que le transfert de propriété soit effectif, il n'est pas nécessaire de procéder à une inscription, mais seulement à une déclaration consensuelle de volonté des parties à l'accord sur le transfert de propriété, qui a été conclu sous forme notariée. Il convient de noter que la question des registres fonciers est largement abordée dans les sections ultérieures de ce questionnaire.

Il existe toutefois **des exceptions** au principe de consensualité d'un contrat de transfert de biens immobiliers.

En particulier, une inscription est constitutive dans le cas d'un transfert de la propriété séparée de bâtiments construits sur le sol en usufruit perpétuel. L'inscription est également une condition préalable à l'établissement de la propriété séparée des locaux⁴⁶.

Une autre exception est liée au droit de préemption de la municipalité en vertu de la loi sur la gestion des biens immobiliers. Le propriétaire d'un bien immobilier non bâti acquis précédemment auprès du Trésor public ou d'une collectivité locale peut le vendre à condition que la collectivité locale municipalité n'exerce pas son droit de préemption (article 110 § 1, de la loi sur la gestion des biens immobiliers, en liaison avec l'article 597 § 1 du code civil)⁴⁷. Il est donc nécessaire de conclure deux contrats (le premier constituant un engagement conditionnel et le deuxième pour transférer la propriété).

⁴⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 105-107.

⁴⁷ Sur droit de préemption en Pologne : Quelle que soit la source du droit de préemption, son essence est toujours identique et il signifie la priorité d'achat d'un bien en cas de vente à un tiers (article 596 du code civil). En vertu de l'article 597 § 1 du code civil, un bien soumis au droit de préemption ne peut être vendu à un tiers qu'à condition que le titulaire du droit de préemption n'exerce pas son droit. L'article 597, § 2, du code civil prévoit que le droit de préemption s'exerce par une déclaration faite à l'obligé. Si la conclusion d'un contrat de vente d'un bien auquel

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

En droit polonais il est possible de stipuler une clause de réserve de propriété des biens mobiliers.

La réserve de propriété (*pactum reservati domini*) est souvent liée aux ventes à tempérament et crée une sécurité supplémentaire pour le vendeur, mais elle se produit également dans d'autres situations où l'acheteur ne paie pas le prix de vente au moment de la conclusion du contrat. En vertu de l'article 589 du code civil, l'objet d'une réserve de propriété ne peut être qu'un bien meuble.

Dans le cas d'un bien immobilier, la conclusion d'un contrat conditionnel exclut en soi l'effet translatif⁴⁸ - la réserve de propriété immobilière, qui subordonne le transfert de propriété d'un bien immobilier à la réalisation d'une condition suspensive, ne pourrait être prise en compte en raison de l'article 157 § 1 du code civil, déjà cité⁴⁹.

Il est donc possible de stipuler une clause de réserve de propriété dans un contrat ayant pour l'objet la propriété immobilière, mais un tel contrat n'aura pas un effet translatif (même après la réalisation de la condition prévue). Les parties, pour transférer le droit de propriété, devraient conclure un deuxième contrat à cette fin : un contrat inconditionnel.

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

Le transfert de propriété emporte le transfert des risques.

Dans le cas d'un transfert de propriété en vertu d'un **contrat de vente**, l'article 548 § 1 du code civil prévoit, que dès le moment de la délivrance du bien vendu, les profits et les charges liés au bien ainsi que le risque de perte fortuite ou d'endommagement du bien passent à l'acheteur. Si les parties ont fixé un autre moment que la remise du bien pour le transfert des avantages et des charges, il est présumé, en cas de doute, que le même

s'applique le droit de préemption exige l'observation d'une forme déterminée, la déclaration relative à l'exercice du droit de préemption est faite dans la même forme. Le droit de préemption est accordé sous certaines conditions au preneur d'un bien immobilier agricole (article 3, paragraphe 1, de la loi d'orientation agricole), ainsi qu'au Centre national (article 3, paragraphe 4, de la loi d'orientation agricole). Actuellement, il convient d'y ajouter le droit de préemption dont bénéficie également le Centre national en vertu de la loi sur la gestion des biens agricoles du Trésor public (article 29, paragraphe 4, de la loi sur la gestion des biens immobiliers). Enfin, le droit de préemption dévolu à la commune en vertu de la loi sur la gestion immobilière (article 109 de la loi sur la gestion immobilière) est important – d'après E. Gniewek, § 26. Acquisition d'un bien immobilier suite à l'exercice du droit de préemption, *System Prawa Prywatnego t. 4 – Prawo rzeczowe*, ed. E. Gniewek, C.H. Beck 2021.

⁴⁸ Pietrzykowski, art. 589, *Code civil. Tome II. Commentaire des art. 450-1088*, ed. Pietrzykowski, Wolters Kluwer 2020.

⁴⁹ Stec, Kućka, Pisuliński, Przyborowski, *System Prawa Handlowego – vol. 5A – Prawo umów handlowych*, ed. M. Stec, C.H. Beck 2020.

moment s'applique au transfert du risque de perte ou de détérioration accidentelle du bien (article 548 § 2 du code civil).

En cas d'acquisition d'un bien par la voie de la donation, **le contrat de donation** peut contenir des dispositions pertinentes concernant la remise de l'objet donné et des documents y afférents, le transfert au donataire des avantages et des charges attachés à l'objet et le transfert du risque de perte ou de détérioration accidentelle de celui-ci (articles 394 à 396 du code civil)⁵⁰.

En outre, en fondant ces conclusions sur les considérations relatives à la consensualité, la convention portant sur le transfert d'un bien immobilier est un acte consensuel. Ainsi, le risque lié au bien passe à l'autre partie **dès la conclusion du contrat**, indépendamment de la livraison du bien. Il semblerait qu'il ne soit pas possible de se soustraire au risque, puisque le propriétaire supporte tous les risques jusqu'à la livraison du bien, à moins qu'un droit réel limité ne soit établi. Ce point de vue est également étayé par la réglementation figurant dans le code des obligations du 28 octobre 1933⁵¹, qui a précédé le code civil actuel. L'article 304 § 2 du code des obligations partait du principe que si la propriété du bien vendu est transférée à l'acheteur avant la livraison, le transfert des avantages et des charges ainsi que du risque de perte ou de détérioration accidentelle du bien a déjà lieu au moment du transfert de la propriété. Il a été considéré qu'en raison de l'inscription du droit dans le livre, l'acheteur peut disposer du bien et l'assurer avant même sa livraison. C'est l'acheteur qui doit supporter le risque de dommage accidentel au bien, et par conséquent le transfert des avantages et des charges était également lié à ce moment⁵².

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Afin de garantir l'efficacité du transfert de propriété à l'égard des tiers, il est nécessaire que le contrat soit valide. Les conditions formelles du transfert de propriété liées à l'exigence de la forme d'un acte notarié, mais aussi les conditions matérielles doivent être donc remplies, alors notamment le cédant du bien doit avoir un titre légal sur celui-ci.

Un tel changement dans la structure de la propriété doit alors être mentionné dans le registre foncier du bien immobilier, bien que, comme vu plus haut, une inscription dans le registre foncier ne soit, en règle générale, pas constitutive, mais déclarative.

⁵⁰ Droit des obligations - partie détaillée. Volume 7 System Prawa Prywatnego red. J. Rajska, Bączyk, Stecki donation agreement

⁵¹ Journal officiel de 1933 n° 82 point 598.

⁵² R. Trzaskowski, Code civil. Commentaire. Tome IV. Les obligations, 2e édition, éd. J. Gudowski, Wolters Kluwer 2017, article 548.

La transcription au registre foncier est obligatoire, mais, en règle générale, elle possède effet déclaratif. Ce n'est pas donc la transcription qui rend le transfert opposable aux tiers.

Les registres fonciers sont tenus dans le façon ouvert au public pour établir le statut juridique des biens immobiliers, de manière ouverte (article 1 de la loi sur les registres fonciers et hypothèques).

Dans le système juridique polonais, il existe une forte présomption qu'un droit divulgué au registre foncier et hypothécaire est inscrit conformément à l'état juridique réel (article 3(1) de la loi sur le registre foncier et hypothécaire) et qu'un droit supprimé du registre foncier n'existe pas (article 3(2) de la loi sur le registre foncier et hypothécaire).

Cette présomption se reflète dans l'institution **de la garantie de la crédibilité publique** (genre de la présomption d'exactitude) **des registres fonciers** (article 5 de la loi sur les registres fonciers et hypothèques)⁵³, qui est une exception au principe *nemo plus iuris*.

Conformément à l'article 5 de cette loi, en cas de divergence entre le statut juridique d'un bien immobilier résultant du registre foncier et le statut juridique réel, c'est celui résultant du registre foncier qui fait foi (donc en faveur de la partie qui a acquis la propriété ou un autre droit réel par une transaction légale avec une personne autorisée conformément au contenu du registre).

La garantie de la crédibilité publique des registres fonciers s'applique à toutes les catégories de tiers, **à condition qu'ils ne soient pas de mauvaise foi** (article 6 de la loi sur les registres fonciers et hypothèques). C'est une façon de privilégier la protection des tiers au nom du principe de la sécurité du commerce tout en abandonnant la protection des ayants droit en fonction de la situation juridique réelle du bien⁵⁴.

L'article 6 al. 1 de la loi souligne que la garantie de la crédibilité publique des registres fonciers ne protège pas les aliénations gratuites ou faites à un acquéreur de mauvaise foi. Par conséquent, la prémisse négative de ladite garantie est la mauvaise foi, qui est définie à l'article 6 al. 1 de la loi comme la connaissance que le contenu du registre foncier et hypothécaire n'est pas conforme à l'état juridique réel, ou la possibilité de le découvrir facilement⁵⁵. Le législateur indique deux formes possibles de mauvaise foi : la connaissance que le contenu du registre foncier n'est pas conforme à l'état juridique réel et la possibilité

⁵³ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 334.

⁵⁴ E. Gniewek, § 71 Principes du droit matériel du registre foncier, *System Prawa Prywatnego t. 4 – Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, C.H. Beck 2021.

⁵⁵ Cf. jugement I OSK 2100/14 - "les défendeurs n'ont pas fait de constatations quant à l'existence légale de la décision d'expropriation (...)", en conséquence "l'acte juridique de vente d'un bien immobilier, conclu avec une entité non autorisée à le vendre, dans une situation où l'application de la garantie de la foi publique des registres fonciers et hypothèque était exclue, ne pouvait donc pas avoir d'effet juridique", ainsi que dans la résolution de la Cour Suprême du 5 mai 1993, III CZP 52/93, OSNC 1993, n° 12, point 218 - "L'acquéreur d'une hypothèque reste de mauvaise foi même s'il se fonde sur la déclaration du créancier hypothécaire selon laquelle le bien immobilier hypothéqué est sa propriété séparée, alors qu'avec l'exercice d'une diligence professionnelle il pourrait facilement établir que le bien immobilier fait en fait l'objet d'une propriété maritale conjointe".

de se rendre compte facilement de cette inconformité. Il convient de souligner que l'absence de diligence raisonnable exclut également la bonne foi de l'acquéreur⁵⁶. Cette forme de mauvaise foi, qui se réfère au manque de comportement de l'acheteur, est généralement expliquée en se référant à la construction civiliste de la négligence grave⁵⁷.

En règle générale, la bonne (ou mauvaise) foi de l'acquéreur au moment de la conclusion du contrat est déterminante. Toutefois, si une inscription au registre foncier est nécessaire pour réaliser l'aliénation, le moment du dépôt de la demande d'inscription est déterminant pour l'appréciation de la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur. Lorsque l'aliénation ne prend effet qu'après l'inscription, c'est la date à laquelle l'aliénation a pris effet qui est déterminante (article 6 al. 3 de la loi sur le registre foncier et hypothécaire)⁵⁸. Cela signifie que le moment où l'aliénation prend effet est décisif et que toute mauvaise foi ultérieure de l'acquéreur reste sans importance pour l'application de la garantie (*mala fides superveniens non nocet*)⁵⁹.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sousacquéreur serait-il également protégé ?

Dans le cas d'un transfert de propriété immobilière par une personne qui n'a pas de titre légal, il est possible, en ce qui concerne les biens immobiliers, d'appliquer la construction de **la garantie de la crédibilité publique** des registres fonciers décrite ci-dessus.

Par conséquent, la propriété d'un bien immobilier peut être effectivement acquise à une personne qui n'est pas autorisée à en disposer, mais qui l'est en vertu du registre foncier⁶⁰. Cette garantie protège également les tiers, à condition qu'ils soient de bonne foi quant au contenu du registre foncier.

⁵⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 357.

⁵⁷ J. Kuropatwiński, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Commentaire*, éd. M. Frasz, M. Habdas, Varsovie 2021, art. 6.

⁵⁸ E. Gniewek, § 71 Principes du droit matériel du registre foncier, *System Prawa Prywatnego t. 4 – Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, C.H. Beck 2021.

⁵⁹ J. Kuropatwiński, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Commentaire*, éd. M. Frasz, M. Habdas, Varsovie 2021, art. 6.

⁶⁰ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 115.

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

6.1. Techniques contractuelles

A la lumière de l'article 155 du code civil, les techniques contractuelles utilisées pour transférer la propriété peuvent être notamment :

- un contrat de vente,
- un contrat d'échange,
- un contrat de donation
- un contrat de mutation immobilière.

Pourtant la propriété immobilière peut être transférée également en vertu d'un autre contrat obligeant à transférer la propriété d'un objet quant à son identité. La liste des contrats obligeant à transférer la propriété contenue dans l'article 155 § 1 du code civil n'est pas exhaustive. Outre les contrats énumérés, l'effet translatif peut également être attribué à un autre contrat. L'absence d'une liste énumérative de techniques contractuelles est liée au principe primordial du droit des contrats - le principe de la liberté contractuelle en vertu de l'article 353¹ du code civil. Ainsi, les contrats obligeant à transférer la propriété, auxquels un effet de disposition peut être attribué, comprennent à la fois les contrats nommés et les contrats non nommés.

Lorsque l'on aborde les techniques contractuelles, il est également nécessaire d'évoquer la question de **l'avant-contrat**. En vertu de l'article 390 § 2 du code civil, si l'avant-contrat satisfaisait aux conditions dont dépend la validité du contrat promis et, en particulier, aux conditions de forme, la partie qui y a droit peut agir en conclusion du contrat. Il est donc nécessaire que l'avant-contrat soit conclu sous la forme d'un acte notarié.

Cette forme est réservée *ad eventum*, ce qui signifie que si la forme n'est pas respectée, l'avant-contrat reste valable, mais le bénéficiaire ne pourra pas prétendre à la conclusion du contrat promis.

Dans la pratique commerciale, il est courant de garantir une créance au titre d'un avant-contrat en procédant à une inscription au registre foncier du bien. En vertu de l'article 16 § 2, point 2, de la loi sur les registres fonciers et hypothèques, il est possible de mentionner au registre foncier **une prétention** de transfert de propriété d'un bien immobilier ou d'usufruit perpétuel ou de constitution d'un droit réel limité. Le législateur exclut cette possibilité pour les créances futures. Un avant-contrat ne donne pas directement lieu à une prétention de transfert de propriété, même si un contrat promis doit être conclu en exécution de celui-ci. Toutefois, on peut considérer qu'au moment de la conclusion de l'avant-contrat, la nature d'une créance future est celle d'une créance de transfert de propriété qui résultera de l'accord définitif.

Il convient également de noter qu'en vertu de l'article 99 §1 du code civil, si une forme spécifique est requise pour la validité d'un acte juridique, la procuration pour cet acte doit être donnée sous la même forme. Cela provoque que les procurations pour tout type de transfert de la propriété exige une forme de l'acte notarié (authentique).

6.2. Professionnels du droit compétents

Sachant que le contrat ayant pour l'objet le transfert de la propriété d'un bien immobilier doit être rédigée sous la forme d'un acte notarié, le professionnel dont l'action est indispensable c'est un notaire.

En Pologne, la seule profession juridique compétente pour rédiger les actes notariés, qui, comme indiqué ci-dessus, sont exigés pour la validité d'un transfert de biens immobiliers, est le notaire. Selon l'art. 1 par. 1 de la loi sur le notariat⁶¹, un notaire est désigné pour accomplir les actes auxquels les parties sont obligées ou souhaitent donner la forme notariée. La propriété du bien est transférée à l'acquéreur à partir du moment où les parties signent l'acte notarié en présence du notaire.

Un tel contrat peut être en revanche projeté et négocié par d'autres professionnels représentant les intérêts des parties, tels que les avocats ou les conseillers juridiques – ce qui est souvent le cas.

6.3. Durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

La propriété du bien est transférée à l'acquéreur au moment où les parties signent l'acte notarié en présence du notaire. Cela signifie que l'effet translatif est immédiat.

En ce qui concerne les formalités liées au transfert de propriété, bien que l'ordre juridique polonais ne prévoie pas d'autres obligations que l'exigence de la forme notariée au stade de la conclusion du contrat, le transfert de propriété d'un bien immobilier entraîne un certain nombre d'obligations supplémentaires auxquelles le nouveau propriétaire doit se conformer.

En vertu de l'article 25 al. 1, de la loi sur les registres fonciers et hypothèques, le propriétaire d'un bien immobilier est tenu de déposer immédiatement une demande de divulgation de son droit dans le registre foncier et hypothécaire. Conformément à l'article 626¹ § 5 du code de procédure civile, une demande d'inscription peut être déposée par le propriétaire du bien immobilier, l'usufruitier perpétuel, la personne en faveur de laquelle l'inscription doit être faite, ou un créancier, s'il a un droit qui peut être inscrit au registre foncier et hypothécaire. L'article 626² § 1 du Code de procédure civile prévoit qu'une telle demande doit être présentée sur un formulaire officiel. Toutefois, une exception à l'obligation de présenter une

⁶¹ Loi du 14 février 1991 - Loi sur les notaires, Journal officiel de 2022 p. 1977

demande sur un formulaire est une demande incluse dans un acte notarié⁶². Cela signifie qu'en pratique, juste après la signature de l'acte notarié de transfert de propriété, **le notaire dépose la demande de modification de l'inscription au registre immobilier**. En même temps, la loi n'indique pas le délai dans lequel l'inscription doit être effectuée faite par le registre, mais en règle générale, l'inscription est mise à jour dans un délai d'environ 1 à 6 mois. Conformément à l'article 42 § 1, de la loi sur les frais de justice dans les affaires civiles⁶³, une demande d'inscription de la propriété au registre foncier et hypothécaire est soumise à un droit fixe de 200 PLN (environ 50 euros).

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Il n'y a pas de **règles formelles** spécifiques résultant du fait que les copropriétaires veulent transférer la propriété.

Pourtant, la manière dont le processus de transfert de propriété par les copropriétaires se déroule est déterminée par le mode d'administration de la propriété commune qui a été adopté dans cette relation juridique particulière.

Dans le système juridique polonais, il existe trois types d'administration de la propriété commune : contractuelle, judiciaire et statutaire.

La base de la gestion statutaire est la distinction de deux groupes des actes de gestion d'une propriété commune. Il s'agit des actes de gestion ordinaire et ceux dépassant la gestion ordinaire.

Chaque copropriétaire a non seulement le droit, mais aussi le devoir de participer à la gestion de la propriété commune, conformément à l'article 200 du code civil. Le consentement de tous les copropriétaires est requis pour l'aliénation des biens communs et pour les autres actes qui dépassent la gestion ordinaire. En l'absence d'un tel consentement, les copropriétaires dont les parts s'élèvent au moins à la moitié peuvent demander au tribunal de décider, en tenant compte du but de l'action envisagée et des intérêts de tous les copropriétaires (article 199 du code civil). Un acte qui dépasse la gestion ordinaire est, entre autres, le transfert de propriété.

Les copropriétaires peuvent régler différemment les principes de la gestion commune. On parle alors de gestion contractuelle.

⁶² l'ordonnance de la Cour suprême de la République Polonaise du 16.02.2012, IV CSK 265/11, LEX No. 1265572

⁶³ Loi du 28 juillet 2005 sur les frais de justice dans les affaires civiles, Journal officiel de 2023 p. 1144

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Le législateur polonais, souhaitant réglementer la protection des personnes achetant un bien immobilier à construire ou en cours de construction par un promoteur, a promulgué la loi sur la protection des droits de l'acquéreur d'un logement ou d'une maison individuelle⁶⁴, qui a été en vigueur du 29 avril 2012 au 30 juin 2022 – la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la protection des droits de l'acquéreur d'un logement ou d'une maison individuelle et sur le fonds de garantie du promoteur⁶⁵.

Selon le libellé de l'article 5 point 6 de la nouvelle loi, un contrat de promotion immobilière est un contrat conclu entre un acquéreur et un promoteur, en vertu duquel le promoteur s'engage à construire un bâtiment et, par la suite, à **établir la propriété distincte** d'une unité d'habitation et à **en transférer la propriété** à l'acquéreur. D'autre part, l'acheteur s'engage à contribuer financièrement à l'acquisition de ce droit. En vertu de l'article 40, al. 1, de la loi, afin de protéger les consommateurs, une obligation a été introduite de conclure un contrat de promotion immobilière avec la participation d'un notaire sous la forme d'un acte notarié. En termes de dispositions, la loi indiquée précise les dispositions qu'un contrat de promotion immobilière doit contenir. De plus, les dispositions contenues dans le contrat de promotion immobilière ne peuvent pas être moins favorables pour l'acheteur que les dispositions de la loi⁶⁶.

L'acquéreur dans le cadre du contrat de promotion immobilière est tenu de contribuer au prix pendant la construction du bien immobilier par le promoteur jusqu'à son achèvement. Dans ce cas, l'avantage mutuel sous forme de droit de propriété n'est obtenu par l'acheteur qu'après l'achèvement du projet de développement et ce n'est qu'alors que les parties peuvent conclure un second accord transférant la propriété à l'acheteur, également sous la forme d'un acte notarié.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

Le système juridique polonais prévoit l'acquisition de la propriété par la prescription acquisitive (usucapione). Cette notion comprend l'acquisition d'un droit, en particulier d'un droit de propriété, par un possesseur en raison de l'exercice effectif de ce droit au cours d'une période spécifiée par la loi. En vertu de l'article 172 § 1 du code civil, **le possesseur d'un bien immobilier** qui n'en est pas le propriétaire acquiert la propriété s'il a détenu le

⁶⁴ Loi du 16 septembre 2011 sur la protection des droits de l'acheteur d'un logement ou d'une maison individuelle, Journal officiel de 2011, n° 232, p. 1377.

⁶⁵ Loi du 20 mai 2021 sur la protection des droits de l'acquéreur d'un logement ou d'une maison individuelle et sur le fonds de garantie du développeur, Journal officiel de 2021 p. 1093.

⁶⁶ E. Badura, Loi sur le développement. Commentaire, C.H. Beck 2023, p. 8.

bien de manière continue **pendant vingt ans en tant que possesseur originaire, à moins qu'il n'ait acquis la possession de mauvaise foi**. L'article 172 § 2 du code civil prévoit plus précisément **qu'à l'expiration d'une période de trente ans, le possesseur du bien en acquiert la propriété, même s'il en a obtenu la possession de mauvaise foi**.

La condition essentielle de la possession acquisitive est la possession originaire d'un bien par un possesseur qui n'en est pas le propriétaire. L'article 336 du code civil précise quant à lui que le possesseur d'une chose est celui qui exerce sur elle un pouvoir de fait en qualité de propriétaire. Il s'agit donc d'une possession qui correspond au contenu du droit de propriété. **La possession dérivée, c'est-à-dire celle qui résulte d'un usufruit, d'un bail, d'une location ou d'une autre droit, ne justifie pas la possession acquisitive**. Toutefois, en cas de difficultés pour apprécier la nature de la possession, il convient d'appliquer la présomption légale selon laquelle celui qui exerce un pouvoir de fait sur la chose est présumé être possesseur originaire (l'article 339 du code civil).

Pour l'acquisition d'un bien immobilier, il est nécessaire que la possession soit continue pendant une période de temps déterminée par la loi, de manière à ce que la possession soit ininterrompue. En vertu de l'article 340 du code civil, la continuité de la possession est présumée, ce qui signifie qu'au cours d'une procédure judiciaire, pour prouver la continuité de la possession, il suffit de démontrer l'entrée en possession à un moment donné et sa continuité actuelle. Par ailleurs, il a également été souligné que l'impossibilité de possession causée par un obstacle passager n'interrompt pas la possession (l'article 340, deuxième phrase, du code civil).

En outre, en vertu de l'article 345 du code civil, il existe une fiction juridique selon laquelle la possession restituée est réputée ininterrompue.

Dans le domaine de la prescription acquisitive, la bonne foi du détenteur du bien propre joue un rôle important. Dans le cas des biens immobiliers, la bonne et la mauvaise foi peuvent être utilisées pour les acquisitions. Toutefois, la bonne foi survenant au moment de l'obtention de la possession permet d'acquérir le bien avec un délai de possession plus court de **20 ans**. Si l'acquéreur reste de mauvaise foi, le délai **de 30 ans** de possession spontanée ininterrompue est nécessaire pour l'acquisition de la propriété. Toutefois, il convient de souligner qu'on analyse l'existence de la mauvaise ou à la bonne foi au moment de l'acquisition de la possession et non à une date ultérieure, car *mala fides superveniens non nocet*.

Le cours de la prescription commence en principe à la date de l'entrée en possession du bien par le possesseur qui n'est pas le propriétaire du bien. L'état ininterrompu de possession spontanée pendant la durée requise conduit à l'acquisition de la propriété du bien par voie de prescription acquisitive à l'expiration de la date limite, c'est-à-dire à l'expiration du jour qui, par sa date, correspond à la date initiale de commencement du cours de la prescription (article 112 du code civil).

Par ailleurs, on peut également signaler une règle spécifique prévoyant que si le propriétaire de l'immeuble contre lequel court la prescription acquisitive est mineur, cette prescription ne peut prendre fin que deux ans après jour ou le propriétaire devient majeur (article 173 du code civil).

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

Le possesseur qui a acquis un bien par prescription acquisitive peut demander au tribunal de le déclarer dans un jugement. Cela se fait dans le cadre d'une procédure non contentieuse basé sur les articles 909 et 910 du code de procédure civile.

Le jugement constatant l'acquisition par la voie de prescription acquisitive a un caractère déclaratif et constitue la base de l'inscription du droit de propriété au registre foncier.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par nonusage ?

En droit polonais, il n'est pas possible pour le propriétaire d'un bien d'être privé de sa propriété en raison de son non-usage. Dans ce cas, le bien peut être soumis à la prescription acquisitive, une institution décrite dans la section 9.

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).

12.1. Expropriation

En vertu du droit polonais, la propriété peut être perdue à la suite d'une expropriation.

Les principes fondamentaux de l'expropriation sont énoncés à l'article 21 de la Constitution, qui stipule que la République de Pologne protège la propriété et le droit d'héritage et que l'expropriation n'est autorisée que **si elle est effectuée à des fins d'utilité publique et moyennant une juste compensation.**

La loi fondamentale qui définit les normes les plus importantes en matière d'expropriation de biens immobiliers est le chapitre 4-6 du chapitre III (articles 112-142) de la loi sur la gestion des biens immobiliers. Il en résulte que l'expropriation d'un bien immobilier consiste à priver ou à restreindre, par le biais d'une décision. L'expropriation touche le droit de propriété, le droit d'usufruit perpétuel ou tout autre droit réel sur un bien immobilier.

L'expropriation a lieu en faveur du Trésor public ou d'une collectivité locale. L'expropriation est le principal moyen d'acquisition de la propriété, ce qui signifie que lorsque le Trésor

public ou une collectivité locale acquiert la propriété, les droits réels limités existant sur la propriété expropriée s'éteignent.

En vertu de la législation actuelle, plusieurs lois prévoient certaines dérogations à la loi susmentionnée en matière d'expropriation. Il s'agit notamment de :

1) la loi sur les principes spéciaux de préparation et de mise en œuvre des investissements dans le domaine des routes publiques⁶⁷; d'une importance capitale dans le contexte de cette loi sont : la décision sur la permission pour la mise en œuvre d'un investissement routier délivrée à la demande du gestionnaire routier compétent par le voïvode en ce qui concerne les routes nationales et provinciales ou par le starosta (le préfet) en ce qui concerne les routes de comté et municipales, et la décision déterminant le montant de l'indemnisation pour les biens immobiliers.

2) la loi sur les règles spéciales pour la préparation et la réalisation des investissements dans les aéroports à usage public⁶⁸, qui établit des règles spéciales pour l'acquisition de biens immobiliers pour les investissements dans les aéroports à usage public par les fondateurs d'aéroports, les gestionnaires d'aéroports et l'Agence polonaise des services de navigation aérienne ;

3) la loi sur le port de communication central⁶⁹, qui définit les règles relatives aux expropriations liées à la création d'un aéroport destiné à servir de plaque tournante européenne dans le centre de la Pologne, entre la capitale polonaise, Varsovie, et la troisième plus grande ville de Pologne, Łódź. En vertu de la loi, les biens spécifiés dans la décision sur la détermination de l'emplacement de l'investissement dans le port de communication central deviennent la propriété de l'entité ad hoc contre compensation.

12.2. Nationalisation

En ce qui concerne la nationalisation, la littérature souligne le plus souvent qu'en Pologne, cette institution a désormais une valeur historique, alors qu'elle était d'une grande importance dans la période d'après-guerre et constituait en grande partie un outil politique.

Dans le cadre de ces transformations en Pologne, la nationalisation, qui impliquait que l'État reprenne les droits de propriété des particuliers, a conduit à une situation où le secteur public a pris plus de 70 % de l'ensemble de l'économie nationale. Ce secteur englobait toute une série d'actifs, y compris des entreprises.

Dans l'état actuel du droit en Pologne, la nationalisation ne relève pas de l'ordre constitutionnel, car l'acquisition obligatoire de biens spécifiques peut être réalisée par voie

⁶⁷ Loi du 10 avril 2003 sur les principes spéciaux de préparation et de mise en œuvre des investissements dans le domaine des routes publiques, Loi du 10 avril 2003 portant des règles particulières pour la préparation et la réalisation d'investissements dans le domaine des voies publiques, Journal Officiel 2024 p. 311.

⁶⁸ Loi du 12 février 2009 sur les règles spéciales pour la préparation et la réalisation des investissements dans les aéroports à usage public

⁶⁹ Loi du 10 mai 2018 sur le port de communication central, Journal Officiel 2023, Journal Officiel 2023 p. 979.

d'expropriation. Pour cette raison, les actes de nationalisation sont incontestablement irrecevables et la mise en œuvre d'une telle saisie de droits nécessite donc une modification de la Constitution de la République de Pologne⁷⁰.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

L'acte notarié est un document officiel qui confirme l'acquisition de la propriété du bien immobilier par le nouveau propriétaire. Le contrat transférant la propriété sous la forme notarié constitue donc le titre de propriété. Toutefois, une fois la propriété acquise, le propriétaire est tenu de demander au tribunal une inscription au registre foncier et hypothécaire indiquant le droit découlant de l'acte notarié. L'inscription au registre foncier et hypothécaire a un caractère déclaratif.

En pratique on prouve la propriété immobilière en présentant l'extrait actuel du livre foncier.

Les registres fonciers sont disponibles sous forme numérique sur la plateforme gouvernementale des registres fonciers électroniques. En cherchant à prouver la propriété d'un bien immobilier, le législateur aide le propriétaire en établissant une présomption légale en sa faveur en ce qui concerne les biens immobiliers ayant un registre foncier établi. Il s'agit de la présomption de conformité de l'inscription avec la situation juridique réelle dite garantie de la crédibilité publique des registres fonciers et décrite ci-dessus.

En plus des registres fonciers, il existe un second registre des biens immobiliers en Pologne, appelé **cadastre et registre des bâtiments**. Sa fonction est différente de celle du registre foncier. Alors que les registres fonciers sont principalement destinés à assurer la sécurité des transactions immobilières, l'objectif premier du cadastre et registre des bâtiments est **d'enregistrer les données permettant à l'État et aux collectivités locales d'accomplir leurs tâches liées à l'aménagement du territoire**, à la gestion des ressources foncières et à la détermination des redevances publiques. En outre, les données du registre foncier et du cadastre et registre des bâtiments constituent la base de la désignation des biens immobiliers dans le registre foncier. Le cadastre et registre des bâtiments est un registre plutôt informatif⁷¹.

⁷⁰ S. Pawłowski, *Wywłaszczenie z mocy prawa (ex lege) a nacjonalizacja : refleksje w przedmiocie publicznoprawnych ingerencji w prawo własności*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny : organ Uniwersytetu im. A. Mickiewicza i Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Poznaniu 81(1), 2019, p. 91.

⁷¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Wolters Kluwer 2022, p. 412.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

En droit polonais il n'y a pas de hiérarchie des preuves.

En cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété le juge tranche le litige en appliquant les règles générales (il analyse et prend en considération l'ensemble des preuves).

Il est pourtant évident que ce sont **les actes notariés et les livres fonciers** qui ont la valeur probante la plus importante.

III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

La délimitation des terrains en traçant des frontières horizontales pour chaque terrain est nécessaire en raison de la définition légale des biens immobiliers (l'article 46 du code civil stipule que les biens immobiliers sont les parties de la surface terrestre qui constituent un objet de propriété distinct) et de la protection des droits de propriété qui en découle.

La détermination des limites séparant un terrain d'un autre est traditionnelle et peut se faire de n'importe quelle manière, c'est-à-dire **en les marquant visiblement sur le sol**. Le fait de séparer une partie de la surface du terrain et de la traiter comme une chose permet au propriétaire d'exercer ses droits non seulement sur la surface elle-même, mais aussi sur sa substance, et donc sur ce qui se trouve en dessous et au-dessus de cette surface⁷².

En droit polonais ce sont **les propriétaires des fonds voisins qui sont tenus de coopérer à la délimitation des fonds et à l'entretien des bornes fixes**. Les frais de la délimitation ainsi que de l'aménagement et de l'entretien des bornes fixes sont supportés par moitié. Cette règle résulte directement de l'article 152 du code civil.

Le bornage de la propriété a pour objet d'établir le tracé des limites de la propriété en déterminant l'emplacement des points et des lignes de démarcation, puis en fixant ces points par des bornes sur le terrain et en établissant les documents appropriés (par exemple, des cartes géodésiques)⁷³. Le bornage constitue un système fermé de lignes de

⁷² Article 143 du Code civil ed. Gniewek, Machnikowski 2023, ed. 11, Szydło.

⁷³ Code civil..., éd. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2017, com. à l'article 152

démarcation et définit l'étendue spatiale du droit de propriété, caractérise la situation de la parcelle, sa forme et sa superficie⁷⁴.

Les signes utilisés aux fins de la délimitation des biens immobiliers sont faits d'un matériau durable, tel qu'un poteau de délimitation en pierre ou en béton, un tuyau métallique, une tige de fer, un tuyau de drainage ou une tuile en béton⁷⁵.

De l'article 154 du code civil résulte en plus que les murs, clôtures, palissades, fossés et autres installations similaires situés sur la limite d'un fonds voisin sont présumés être à l'usage commun des voisins. Il en est de même pour les arbres et arbustes situés sur la limite. Les utilisateurs des installations susmentionnées sont tenus de supporter en commun les frais de leur entretien.

2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle règlementée ? Selon quelles règles principales ?

Comme mentionné ci-dessus, ce sont les propriétaires des fonds voisins qui sont tenus de coopérer à la délimitation des fonds et à l'entretien des bornes fixes.

En cas de litige sur les limites de fonds et d'impossibilité de préciser la situation de droit, les limites sont fixées d'après le dernier état de possessions paisible. S'il n'est pas possible non plus d'établir cette situation et si la procédure de bornage n'a pas abouti à un des intéressés, le juge fixe les limites en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce ; il peut accorder à l'un des propriétaires une indemnité convenable en argent (l'article 153 du code civil).

Les règles spéciales relatives à la procédure de délimitation sont définies dans la loi sur le droit géodésique et cartographique.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

L'étendue verticale de la propriété est règlementée par la loi, conformément à l'article 143 du code civil, dans les limites définies par l'objectif socio-économique de la terre, la propriété de la terre s'étend à **l'espace** au-dessus et au-dessous de sa surface. Le législateur polonais a défini l'étendue de la propriété foncière à l'intérieur de la terre et dans

⁷⁴ R. Hycner, Les bases du cadastre, p. 83

⁷⁵ § 17 du règlement des ministres des affaires intérieures et de l'administration et de la gestion de l'agriculture et de l'alimentation du 14.04.1999 sur la délimitation des biens immobiliers, Journal officiel de 1999, n° 45, point 453

l'espace aérien, abandonnant le concept traditionnel contenu dans *usque ad caelum et usque ad inferos*⁷⁶.

Il faut souligner que la détermination des limites n'est pas précise, car elle ne permet pas de définir clairement ces limites *in abstracto*. Ce n'est que de manière générale que l'on peut supposer que la propriété du terrain s'étend jusqu'à ce qui est nécessaire à l'utilisation correcte du terrain par le propriétaire, c'est-à-dire à l'exécution des fonctions de son droit. Il en résulte que l'espace situé au-dessus et au-dessous de la surface du terrain est exclu du droit de propriété dans une mesure qui, du point de vue de la nature du bien déterminant sa destination et son utilisation, excède l'utilisation ordinaire du bien. Ainsi, les parties du terrain situées en dehors de ce périmètre ne sont pas couvertes par les limites spatiales du droit de propriété⁷⁷.

Il convient de souligner que l'une des restrictions au droit de propriété dans le champ d'application vertical est celle qui découle de l'article 10 de la loi géologique et minière. En vertu de cette disposition, les gisements de minéraux, c'est-à-dire les gisements d'hydrocarbures, de charbon, de lignite, de minerais métalliques, de métaux à l'état natif, de minerais d'éléments radioactifs, de soufre, de sel gemme, de sel de potassium, de sel de potassium et de magnésium, de gypse et d'anhydrite et de pierres précieuses, où qu'ils se trouvent, sont la propriété du Trésor public. Les gisements d'eaux médicinales, d'eaux thermales et de saumures sont également soumis à la propriété minière. Les autres gisements minéraux non mentionnés dans la loi précitée sont couverts par la propriété du sol en tant qu'élément du sol dans les limites précisées dans l'article 143 du code civil.

Les limites de la propriété du terrain qui s'étendent vers le haut pour inclure la colonne d'air définie par les limites à la surface du terrain sont déterminées par l'objectif socio-économique du terrain. Il est interdit à d'autres entités d'interférer avec cet espace, à moins qu'une telle activité ne soit autorisée par la loi, c'est-à-dire la loi de 3 juillet 2002 – droit de l'aviation⁷⁸, qui permet aux avions de voler à une certaine hauteur. En revanche, la couche d'espace aérien qui s'étend au-delà de l'utilisation socio-économique du terrain est libre de toute relation juridique de propriété en vertu du droit civil⁷⁹.

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

Une seule disposition réglant l'accession naturelle, c'est l'article 191 du code civil reflétant le principe *superficies solo cedit*.

⁷⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2022, p. 78.

⁷⁷ Article 143 du Code civil ed. Gniewek/Machnikowski 2023, ed. 11, Szydło.

⁷⁸ Loi du 3 juillet 2002 - Droit de l'aviation, *Journal officiel* de 2023, p. 2210.

⁷⁹ A. Klein, *Evolution*, p. 95 ; E. Gniewek, *KC Komentarz*, 2001, p. 88.

A la lumière de cette disposition, la propriété d'un immeuble s'étend au meuble qui a été incorporé à l'immeuble de telle manière qu'il en est devenu une partie intégrante.

De nature *ius cogens*, elle stipule que tout ce qui est attaché de façon permanente à la terre partage son sort juridique. Par conséquent, la propriété d'un immeuble s'étend à un meuble qui a été joint à un immeuble de telle sorte qu'il en est devenu un élément constitutif. Dans ce cas, la propriété du bien meuble s'éteint au moment de la fusion (accession), et ce quel que soit l'auteur de la fusion, c'est-à-dire lorsque le propriétaire de l'immeuble a utilisé le bien meuble d'autrui ou lorsque le propriétaire du bien meuble l'a fusionné avec le bien immeuble d'autrui, y compris par le fait de tiers.

Le code civil polonais ne régit pas en revanche l'accession immobilière naturelle.

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

En règle principale, résultant de l'article 48 du code civil, **les parties intégrantes** du fonds de terre sont, en particulier, les bâtiments et les autres constructions adhérentes au sol et y attachés à demeure ainsi que les arbres et les autres plantes desquels ils sont plantés ou ensemencés.

A la lumière de l'article 47 § 1 du code civil, ce qui fait partie intégrante d'une chose ne peut faire l'objet distinct de propriétés ni des autres droits réels.

Ainsi, lorsque des ouvrages ou plantations existent sur un fonds, en principe leur propriétaire c'est le propriétaire du fonds. Il s'agit donc d'une seule propriété.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans) un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Si le propriétaire construit sur son propre terrain en utilisant les matériaux d'autrui, conformément au principe énoncé à l'article 191 du code civil - *superficies solo cedit* - il devient propriétaire de cette construction.

Dans une telle situation il s'agit **des impenses**.

Les impenses relatives à un bien immobilier sont les dépenses effectuées sur ce bien et le résultat de ces dépenses sous la forme d'améliorations apportées. Il s'agit principalement de dépenses financières pour l'aménagement et l'entretien du bien. Il peut également s'agir de dépenses matérielles ou de main-d'œuvre. Les impenses se traduisent souvent par une transformation visible (amélioration) du bien, par exemple la construction d'un bâtiment ou

d'autres installations, la reconstruction, l'installation d'appareils électroménagers. Les dépenses peuvent également donner lieu à des avantages, par exemple la plantation d'arbres, l'ensemencement d'un champ, l'empoissonnement d'un étang.

Le code civil polonais distingue deux types d'impenses: les impenses nécessaires et les autres impenses. Sont considérées comme impenses nécessaires les dépenses en espèces et en nature **nécessaires à l'entretien et à la sécurité du bien**, par exemple les dépenses d'assurance, d'entretien et de réparation de l'immeuble. Les autres impenses sont celles qui sont faites pour le plaisir, la commodité, le confort du propriétaire, qui améliorent (dépenses utiles) ou embellissent le bien (dépenses superflues), mais qui ne sont pas nécessaires. Il s'agit, par exemple, de l'agrandissement d'un bâtiment.

La question du remboursement des impenses effectuées sur le bien d'autrui est particulièrement pertinente, entre autres, dans le cadre des couples non mariés (en Pologne il n'existe aucun sorte de pacte civil de solidarité) mais pas seulement. La pratique montre que les impenses sur le bien d'autrui sont également effectuées, entre autres, à la suite d'accords verbaux entre les membres de la famille et que, bien que ces accords soient généralement conclus de bonne foi, ils sont la source de nombreux malentendus.

Il s'agit donc le plus souvent d'impenses lorsque ce n'est pas tant le propriétaire qui construit avec les matériaux d'autrui (auquel cas il n'y a pas de règlement relatif à la propriété), mais **lorsqu'un possesseur construit sur la propriété d'autrui**.

Tout d'abord, il est important de rappeler que les dispositions du Code civil polonais distinguent la notion de possesseur de bonne foi de celle de possesseur de mauvaise foi. Cette distinction est importante car la possibilité de demander le remboursement des dépenses est différente dans les deux cas.

Ainsi, un possesseur originaire **de mauvaise foi** (une personne qui sait que le bien ne lui appartient pas) ne peut prétendre qu'au remboursement des dépenses nécessaires, et seulement dans la mesure où le propriétaire s'enrichirait injustement à ses dépens. En revanche, un possesseur originaire **de bonne foi** peut demander le remboursement des dépenses nécessaires dans la mesure où elles ne sont pas couvertes par les avantages tirés du bien. En d'autres termes, dans ce cas, le propriétaire et le possesseur du bien procèdent à un règlement mutuel - la valeur des dépenses effectuées par le possesseur du bien et la valeur des bénéfices et avantages reçus par le propriétaire. Qu'en est-il en cas de dépenses non nécessaires ? Le possesseur solitaire de bonne foi peut alors les réclamer dans la mesure où ils augmentent la valeur du bien. En revanche, le possesseur solitaire de mauvaise foi ne peut pas demander le remboursement des dépenses non nécessaires. Ces règles résultent de l'article 226 du code civil.

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

Une telle situation est régie par l'article 151 du code civil. Conformément à cette norme, lorsque, à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou d'une autre installation ont été dépassées, sans qu'il y ait eu faute intentionnelle, les limites du fonds voisin, le propriétaire de celui-ci ne peut demander la remise en état, à moins qu'il se soit opposé, sans retard injustifié, au dépassement des limites ou qu'un dommage incomparablement plus grave le menace. Il peut demander soit une rémunération proportionnelle en échange de la constitution d'une servitude foncière soit le rachat de la partie occupée du fonds ainsi que de la partie qui, à la suite de la construction y élevée, a perdu pour lui sa valeur économique.

Si une frontière est franchie lors de la construction d'un bâtiment ou d'une autre installation, le principe de la priorité de l'unité du bâtiment sur le principe de *superficies solo cedit* reste applicable⁸⁰. C'est le point de vue qui prévaut dans le système juridique polonais. Même si un élément insignifiant de l'objet est situé sur la propriété d'origine, dans un tel cas, l'hypothèse de la norme résultant de l'article 151 du code civil susvisé est remplie.

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

En vertu du principe général de *superficies solo cedit* énoncé à l'article 191 du code civil, la construction d'un bâtiment ou d'une autre installation liée de manière permanente au terrain a pour effet que ces installations deviennent un élément constitutif de la propriété et donc de la propriété du propriétaire du terrain. L'édification d'un bâtiment ou d'une autre construction sur le terrain d'autrui par le possesseur originaire a pour conséquence que, dans la mesure où l'aménagement est lié de manière permanente au terrain, il devient (en principe) un élément intégrant du terrain et donc de la propriété du propriétaire du terrain.

Toutefois, en vertu de l'article 231 du code civil, le possesseur originaire spontané de bonne foi d'un bien foncier qui a édifié sur ou sous la surface de ce bien foncier une construction ou un autre aménagement d'une valeur excédant notablement la valeur du terrain occupé à cet effet peut exiger du propriétaire qu'il lui transfère la propriété du terrain occupé moyennant une rémunération appropriée.

Il est important que le possesseur originaire, au moment de l'édification de la construction, soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ait la conviction, justifiée par les circonstances, qu'il a un droit de propriété sur le bien. La structure érigée doit avoir une valeur qui dépasse de manière significative la valeur du terrain occupé à cette fin. Une comparaison est faite ici

⁸⁰ J.S. Piątowski, System PrCyw, vol. II, p. 143 ; S. Rudnicki, Neighbourhood, p. 75.

entre la valeur de la construction et la valeur du terrain aménagé. Les prix du marché du terrain et de la structure au moment de l'investissement sont pris en compte. Si toutes les conditions susmentionnées sont remplies, le propriétaire peut demander le transfert de la propriété du terrain. La réalisation de cette revendication se fait alors par le biais d'un accord conclu sous la forme d'un acte notarié ou d'une décision de justice⁸¹.

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

Il n'existe pas de propriété en volume en droit polonais. Il n'existe non plus le cadastre des volumes.

En 2021, une équipe parlementaire a été mise en place pour rédiger un projet de loi.

Ce projet prévoit l'établissement d'un droit de développement en tant que droit de propriété limité. Il serait créé par un contrat entre le promoteur et le propriétaire du bien grevé. L'accord serait conclu sous la forme d'un acte notarié, sinon il serait nul et non avenue.

Le contenu du droit de développement serait le droit d'utiliser les bâtiments existants ou d'autres installations liées de manière permanente au terrain et d'ériger des objets sur ou sous la surface du terrain.

En principe, la construction est la propriété du constructeur en tant que droit attaché au droit de construction, mais les parties peuvent en disposer autrement dans le contrat.

Les parties peuvent restreindre la liberté du constructeur d'ériger des bâtiments sur le bien grevé en soumettant l'édification du constructeur au consentement du propriétaire du bien grevé dans chaque cas.

Le droit de développement peut être établi à la fois sur des terrains privés et publics.

Il serait limité dans le temps - les parties pourraient conclure un accord pour une période allant de 30 à 100 ans.

Le droit n'est pas renouvelable.

Des registres fonciers distincts seraient créés pour le droit de développement, mais le droit serait également divulgué dans le registre foncier de la propriété grevée.

⁸¹ Art. 231 du Code civil ed. Gniewek, Machnikowski 2023, ed. 11/Georg.

Le droit de construction peut être établi à titre onéreux ou gratuit. Dans l'hypothèse où le droit est payant, la loi introduit des restrictions quant à l'augmentation de la redevance (au maximum une fois tous les trois ans).

Le droit de construction serait un droit transférable et héritable.

Il serait possible de constituer une hypothèque sur ce droit.

L'introduction de cette institution nécessiterait la modification d'un certain nombre de dispositions des lois déjà en vigueur, par exemple :

- le code de procédure civile,
- la loi sur les registres fonciers et hypothécaires,
- la loi sur la propriété des locaux.

Ce droit constituerait ainsi une nouvelle dérogation au principe romain de l'accession *superficies solo cedit* exprimé dans les articles 48 et 191 du Code civil.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

Conformément à l'article 55 § 1 du code civil, Celui qui a le droit de percevoir les fruits acquiert les fruits naturels détachés de la chose pendant la durée de son droit et les fruits civils proportionnellement à la durée de ce droit.

Cette disposition ne précise pas la personne habilitée à percevoir les fruits et produits, celle-ci étant déterminée sur la base des dispositions pertinentes, c'est-à-dire celles qui régissent les droits sur le bien.

En principe, les entités habilitées sont notamment :

- le propriétaire du bien (l'article 140 du code civil),
- l'usufruitier perpétuel (l'article 233 du code civil),
- les personnes ayant d'autres droits sur le bien, par exemple l'utilisateur (article 252), le locataire (l'article 668), le preneur en bail (les articles 693 et 698).

Chaque fois qu'une entité spécifique est autorisée à percevoir les fruits et produits sur la base d'une relation juridique de nature légale ou contractuelle, la règle résultant de l'article 55 du code civil est applicable.

Cette disposition n'est pas de nature impérative, par conséquent, dans les limites du principe de la liberté contractuelle, des modifications de la règle spécifiée dans cette disposition sont autorisées⁸².

⁸² E. Niezbecka [in :] Civil Code..., vol. 1, ed. by A. Kidyba, 2012, kom. à l'article 55, nt 1

Conclusion (réflexive)

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Depuis de nombreuses années, les questions relatives au droit de la propriété constituent un domaine important de la jurisprudence de la Cour suprême. Cela est dû, d'une part, de la spécificité du marché immobilier et haut niveau de transactions immobilières et, d'autre part, aux phénomènes complexes et souvent imprévisibles de la reprivatisation. Il y a aussi l'effet des restrictions ou des obstacles introduits (par exemple, en ce qui concerne le transfert des biens immobiliers agricoles). C'est aussi la conséquence de l'introduction d'institutions du droit de la propriété auparavant inconnues ou réglementées de manière vestigiale (par exemple, la réglementation de la servitude électrique, la transformation de l'usufruit perpétuel en pleine propriété, etc.)

https://www.sn.pl/osadzienajwyzszym/Dzialalnosc_SN/Informacja%20SN%20za%202019%20rok.pdf

Ces dernières années, les tribunaux polonais ont traité, entre autre, des questions liées à la vente, à la reprivatisation, à la prescription acquisitive (y compris la servitude électrique), aux restrictions sur le transfert de la propriété agricole, aux questions liées aux hypothèques ou à l'expropriation.

En ce qui concerne les postulats *de lege ferenda*, d'un point de vue pratique, le postulat sur la réglementation de la propriété en volume (superposée) présente une grande importance. L'article 46 du code civil, dans sa formulation actuelle, exclut la possibilité de définir la propriété en volume. Du point de vue de la prévention de ce que l'on appelle le "mitage" de villes, ainsi que du commerce de l'immobilier, en particulier dans les grandes agglomérations urbaines, l'absence de réglementation de ce type de la propriété est un très gros problème pratique. La réglementation actuelle des droits de propriété rend impossible la réalisation d'investissements immobiliers dans l'espace de plusieurs couches indépendantes. La législation polonaise ne prévoit pas d'instruments qui permettraient de délimiter les biens immobiliers en trois dimensions, indépendamment du terrain. Il est donc impossible de réglementer les relations de propriété d'une manière qui satisfasse un investisseur potentiel, ce qui limite d'une certaine manière le marché immobilier. Les solutions utilisées (bail, servitude, etc.) ne satisfont pas les acteurs du marché immobilier et n'offrent pas de garanties suffisantes pour ceux qui financent les transactions. L'introduction de cette institution impliquera sans aucun doute un grand nombre de modifications des dispositions du code civil et d'autres lois, mais elle améliorera certainement la transparence et la stabilité de la loi et adaptera les réglementations polonaises aux exigences du marché immobilier moderne.