



L'IMMOBILIER EN POLOGNE ET EN FRANCE

A jour au 12 mai 2016

TABLE DES MATIERES

Partie I : l'immobilier en France

Section 1 : en langue française

a) la vente d'un logement à construire.....	3
b) la vente d'un terrain à bâtir	6
c) a postille et légalisation	10
d) les règles générales de la vente d'immeuble.....	12

Section 2 : en langue polonaise

e) la vente d'un logement à construire.....	16
f) la vente d'un terrain à bâtir	19
g) apostille et légalisation	23
h) les règles générales de la vente d'immeuble	25

Partie II : l'immobilier en Pologne

Section 1 : en langue française

a) le contrat de développement immobilier	28
b) obligations du notaire dans les transactions immobilières.....	32
c) la vente d'un terrain à bâtir	35

Section 2 : en langue polonaise

d) le contrat de développement immobilier	38
e) obligations du notaire dans les transactions immobilières.....	41
f) la vente d'un terrain à bâtir	44

PARTIE I : L'IMMOBILIER EN FRANCE

Section 1 : en langue française

- a) la vente
- b) la vente d'un terrain à bâtir
- c) les règles générales de la vente d'immeuble
- d) apostille et légalisation

FICHE I : LA VENTE D'UN LOGEMENT A CONSTRUIRE DANS LE SECTEUR PROTEGE

La vente d'un logement à construire peut faire l'objet d'un contrat de vente à terme ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (ou VEFA).

Il a lieu de distinguer le régime général et le régime particulier du secteur protégé de la vente d'immeuble à construire.

La vente à terme est un contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer un immeuble à son achèvement ; l'acquéreur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison. Le transfert de propriété s'effectue par la constatation par acte notarié de l'achèvement de l'immeuble. Cela signifie que l'acquéreur n'acquiert le bien immobilier qu'au jour de l'achèvement des travaux. Les montants versés au cours de l'exécution des travaux sont déposés sur un compte bancaire et ne sont remis au vendeur qu'au moment de la livraison de l'immeuble. Dans la vente à terme, le paiement du prix au vendeur est repoussé la livraison, c'est-à-dire après l'achèvement de l'immeuble. La vente à terme implique l'établissement de 2 actes : un acte de vente proprement dit + un second acte ayant pour objet de constater l'achèvement et ainsi le transfert de propriété de l'immeuble.

La vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA, est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les constructions à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve toutefois les pouvoirs de maître de l'ouvrage, et les risques, jusqu'à la réception des travaux. Le prix est payable entre les mains du vendeur, sans attendre l'achèvement de la construction, au fur et à mesure de la réalisation de celle-ci.

Un seul acte notarié est signé, qui est une vente en l'état futur d'achèvement ; contrairement à la vente à terme, il n'est pas obligatoire dans une VEFA de constater par acte notarié l'achèvement de la construction.

En pratique, la VEFA est beaucoup plus utilisée que la vente à terme.

Selon que le contrat porte ou non sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel (par opposition à un immeuble commercial ou artisanal ou totalement professionnel), on distingue entre le régime général et le « régime particulier du secteur protégé » de la vente d'immeuble à construire.

Pour le secteur protégé (= immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel), le régime juridique est impératif et les parties ne peuvent pas déroger aux dispositions d'ordre public. Le non respect des dispositions d'ordre public est sanctionné pénalement.

Hors secteur protégé (= immeubles à usage commercial, ou artisanal ou 100% professionnel), le régime est supplétif. Ainsi, on pourrait envisager dans une vente à terme des versements de prix effectués entre les mains du vendeur avant la

livraison, ou dans une VEFA des versements de prix qui ne tiendraient pas compte de l'avancement des travaux.

Il faut retenir que le législateur a voulu apporter une protection juridique d'ordre public dans le cadre du secteur protégé, qui signifie que la volonté des parties ne peut pas intégralement régir le contrat et que la loi impose des dispositions impératives auxquelles les parties ne peuvent pas déroger, qui sont dans les grands lignes :

- L'interdiction de tout versement avant la signature du contrat de vente, à titre de paiement ou de dépôt de garantie ; (lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire de réservation, un dépôt peut être fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire).
- Des versements effectués en fonction de l'avancement des travaux et des versements plafonnés,
- Un mécanisme de garantie en faveur de l'acquéreur, soit de garantie d'achèvement, soit de garantie de remboursement.

Dispositions applicables en secteur protégé de la VEFA

Toute promesse d'achat ou de vente autre qu'un avant-contrat spécifique dénommé « contrat préliminaire de réservation », comportant des prescriptions particulières et impératives, est nulle de nullité absolue.

La VEFA doit être obligatoirement conclue par acte notarié, et le contrat doit comporter des informations obligatoires et des documents en annexes.

Le contrat de vente doit contenir des informations sur le logement :

- l'adresse du bien et la description de l'immeuble,
- la consistance de l'immeuble ; elle résulte des plans, coupes et élévations avec les côtes utiles et l'indication des surfaces des pièces,
- Les caractéristiques techniques de l'immeuble, qui résultent d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par un arrêté ministériel.

Des documents sont obligatoirement annexés au contrat de vente :

- le règlement de copropriété,
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrage,
- le plan côté et la notice descriptive.

Le contrat de vente doit contenir des informations sur le déroulement du contrat :

- la date de livraison et les pénalités en cas de retard,
- le prix et les modalités de paiement ; l'indication d'un prix fixe ou révisable et les modalités de la révision,
- les modalités d'échelonnement du paiement des travaux,
- la garantie de l'achèvement ou la garantie du remboursement des versements effectués.

Les versements sont effectués en fonction de l'avancement des travaux et sont plafonnés.

Les paiements ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les 5% restant sont versés à la livraison, sauf si l'acquéreur émet des réserves quant à la conformité du logement.

Dans la limite des plafonds prévus, des versements peuvent être prévus aux différents stades de la construction (x% à l'achèvement des fondations x% au plancher haut du rez-de-chaussée, x% au plancher haut du 2^e étage, etc...).

Garantie d'achèvement ou de remboursement.

Le vendeur a l'obligation de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des fonds versés. Il s'agit d'une garantie financière extérieure, donnée par un établissement bancaire.

Conclusion

Le mécanisme est parfaitement rodé et les contentieux sont exceptionnels.

Le rôle du notaire est primordial dans le secteur protégé de la construction.

Le législateur a manifestement voulu l'intervention d'un notaire dans un but de protection des acquéreurs.

Le notaire va d'abord exercer un contrôle sur la régularité formelle de la vente, en vérifiant que les dispositions d'ordre public du secteur protégé sont respectées.

En outre, l'intervention d'un notaire permet à l'acquéreur immobilier d'être parfaitement informé et éclairé ; le notaire exerçant alors son traditionnel devoir de conseil.

FICHE II- LA VENTE D'UN TERRAIN A BATIR

Un terrain à bâtir est un terrain sur lequel il est possible d'implanter un bâtiment, quel qu'il soit. La constructibilité d'un terrain résulte notamment des règles d'urbanisme qui lui sont applicables.

I- Les informations relatives au foncier

Pour connaître ces règles, nous devons solliciter préalablement à la vente, la délivrance d'un certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme

C'est un document administratif délivré par la commune qui indique tout renseignement sur les dispositions d'urbanisme applicable au terrain. Il permet à l'acquéreur du terrain de vérifier notamment la constructibilité et dans quelle condition. Il existe deux types de certificat :

1/ Le certificat de simple information

Ce certificat indique :

- Les dispositions d'urbanisme applicable au terrain (le zonage...)
- Les servitudes d'utilité publique
- L'existence d'un droit de préemption dans la zone où se situe le Terrain
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme : la taxe départementale, la taxe locale d'équipement...

2/ Le certificat pré-opérationnel

Ce certificat nous indique si le Terrain est constructible pour le projet de construction envisagé et dans quelles conditions il est réalisable.

L'existence de servitude sur le Terrain également restreindre les possibilités de construire. Elles peuvent être elles privées ou publiques.

Les servitudes privées

Elles peuvent être d'origine légale ou conventionnelle. Ces dernières résultent d'un accord avec le voisin. Il s'agit par exemple d'un droit de passage entre deux terrains.

Les limites et contenance du Terrain

Pour connaître les limites et la contenance du terrain, il faut ainsi exiger du vendeur la réalisation d'un plan de bornage ou d'un document d'arpentage, ces derniers seront réalisés par un géomètre-expert.

Cela permet ainsi :

- De connaître avec précision la limite séparative entre deux propriétés contiguës, ce qui permet ainsi d'empêcher tout désaccord avec les voisins, et éviter d'empiéter sur le terrain voisin.
- A l'acquéreur de verser un juste prix en fonction de la superficie exacte du terrain.

II- Les autorisations d'urbanisme

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire afin de pouvoir réaliser la construction.

Permis de construire/permis d'aménager (lotissement)

Demande

La demande de permis de construire doit être effectuée par le propriétaire du Terrain ou une autre personne, expressément autorisée à le faire par le propriétaire. Elle doit être adressée en lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Suite au dépôt de la demande de permis de construire à la Mairie, cette dernière va délivrer un récépissé au demandeur, et lui signaler :

- le délai d'instruction du dossier (deux mois pour une maison individuelle, trois mois pour les autres constructions et 6 mois en périmètre de protection des monuments historiques) ;
- que l'administration a un délai d'un mois pour réclamer des pièces manquantes (le délai d'instruction court alors une fois que le dossier est complété).

A défaut de réponse dans le délai fixé pour l'instruction, le permis de construire est délivré tacitement.

Affichage

La mention du permis de construire, exprès ou tacite, ayant fait l'objet d'une décision de non opposition doit être affichée sur le terrain et visible de l'extérieur. Cet affichage doit être lisible, régulier et permanent pendant toute la durée du chantier.

L'inobservation de ces règles entraîne des sanctions pénales.

Recours

1/ Recours des tiers

Pour pouvoir attaquer un permis de construire, encore faut-il avoir un intérêt à agir. Il faut que le requérant soit lésé pour pouvoir contester l'autorisation (par exemple, une privation de vue ou d'ensoleillement). Le Requêteur dispose de deux mois à compter de l'affichage pour attaquer un permis de construire. Concrètement, le plaignant doit adresser une lettre recommandée avec

demande d'avis de réception au bénéficiaire et au maire ayant délivré l'autorisation.

2/ Recours administratif

Il a pour but de demander expressément l'annulation d'une décision administrative illégale. Il doit être déposé dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision. Il s'agit par exemple de demander au maire modifier sa décision de ne pas avoir accordé le permis de construire.

3/ Recours contentieux

Si le recours administratif s'est avéré inefficace, le requérant peut effectuer un recours contentieux. Il faudra alors saisir le président du tribunal administratif du lieu du projet de construction dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Qu'il s'agisse d'un recours contentieux ou gracieux, le requérant dispose d'un délai de 2 mois à partir de la date d'affichage du permis de construire sur le terrain concerné pour contester la décision.

Point pratique :

Les délais relatifs à la vente d'un terrain à bâtir sont toujours très longs, il faut compter en moyenne 5 à 6 mois entre la signature de la promesse de vente et la vente définitive. Il faut ainsi prendre en compte :

- le temps de déposer le permis de construire avec toutes les pièces
- le délai d'instruction de la mairie qui est de deux mois maximum pour l'obtention d'un permis de construire d'une maison individuelle
- le délai de recours des tiers de deux mois à compter de l'affichage
- le délai de retrait de l'administration de trois mois à compter de la délivrance.

Rôle du notaire :

Dans le cadre de la vente d'un terrain à bâtir l'acquéreur, sur les conseils de son notaire a tout intérêt à insérer dans la promesse de vente, une condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours. En effet, l'acquéreur, achètera un terrain que s'il est possible de mener à bien son projet de construction.

Le cas échéant, si l'acquéreur n'obtient pas son permis, le terrain n'a plus d'intérêt pour lui. C'est la raison pour laquelle inclure une telle condition suspensive est très importante, sans quoi l'acquéreur risquerait de se retrouver propriétaire d'un terrain qu'il ne pourrait pas utiliser.

III- Les obligations d'informations liées à l'existence de sites et sols pollués

La loi Grenelle II renforce l'obligation d'information des acquéreurs en matière de pollution de sol. Aujourd'hui, lorsqu'un terrain a accueilli un site dit « Installation Classé pour l'Environnement (ICPE), il est obligatoire d'informer l'acquéreur d'une éventuelle pollution des sols.

Les notaires doivent s'efforcer de sécuriser les transactions, en consultant notamment les bases de données accessibles à tous dont les listes ne sont pas exhaustives.

Deux sites sont constamment consultés préalablement à la cession d'un terrain :

BASIAS : (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités.

BASOL : c'est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Un site pollué peut être défini de la façon suivante : c'est un « site ou milieu dont l'état de pollution n'est pas compatible avec les usages constatés ou envisagés » ou du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement ».

En cas de découverte d'une pollution, il convient d'en déterminer la source, le responsable, de la caractériser, d'évaluer son importance et de définir les travaux éventuels de réhabilitation ainsi que leur coût.

S'il s'avère que le terrain sur lequel une construction est envisagée, des traces de pollution sont constatées, dans ce cas, il est préconisé de faire une étude de sol. Dans cette hypothèse, il est raisonnable d'inclure dans la signature de la promesse d'une condition suspensive portant sur la réalisation d'une étude de sol et dont les conclusions seront négatives. Les parties détermineront ensemble et conventionnellement, qui supportera le coût de la réalisation d'une étude, et les coûts d'une éventuelle dépollution.

Afin qu'un document officiel puisse avoir effet dans un pays étranger, il est nécessaire de procéder soit à une légalisation ou à une certification. Il s'agit de formalités par laquelle est attestée la véracité d'un document ou une signature. Il existe deux types de formalité, l'apostille ou la légalisation.

I- Apostille, légalisation et traduction de documents

La procédure de l'Apostille

L'objet de l'apostille est de permettre d'authentifier des actes publics ou privés, établis conformément au droit français et ce, afin qu'ils produisent leurs effets auprès des autorités étrangères, qui requièrent cette formalité.

Les apostilles sont apposées par les pays qui ont adhéré à la « Convention de La Haye » de 1961.

Une apostille est un cachet émis par l'autorité compétente pour confirmer l'authenticité d'une signature, d'un sceau ou timbre sur un acte public. Elle confirme seulement l'authenticité de la signature, du sceau ou timbre sur le document. Elle ne vérifie donc pas que le contenu du document est correct.

Cette forme de légalisation incombe à l'autorité judiciaire. Elle est délivrée par la Cour d'Appel dans le ressort de laquelle les documents ont été établis. L'apostille est délivrée gratuitement, à tout porteur de l'acte.

La procédure de légalisation

La légalisation correspond exclusivement à une certification matérielle de signature et non pas à un certificat de conformité à la loi française.

Elle est réalisée en mairie ou par un notaire. L'objectif de la légalisation est :

- de vérifier l'identité du signataire.
- d'attester de l'authenticité de la signature d'un acte.

La traduction d'un acte

La signature d'un acte notarié peut nécessiter la présence d'un traducteur ou d'un interprète afin de faciliter la communication entre des personnes de nationalité différente ou pour faire valoir le document à l'étranger.

Il s'agit d'un traducteur qui a été agréé par les autorités pour délivrer des traductions certifiées conformes à l'original.

Généralement, une traduction est exigée pour les documents officiels tels que extraits de naissance, actes de mariage, pièces d'identité, actes notariés, jugements, significations, testaments, actes de vente, statuts de société...

II- Les deux types de procuration aux fins de signer un acte

Dans le cadre d'une vente, lorsqu'un acquéreur ou vendeur ne peut être présent à la signature d'un acte, notamment parce qu'il vit à l'étranger, le notaire se chargera de lui adresser une procuration aux fins de vendre ou d'acquérir.

Une procuration est un mandat dans lequel une personne donne pouvoir à une autre afin d'agir en son nom et pour son compte.

Une procuration doit reprendre les conditions essentielles de l'acte de vente (désignation, prix, modalités de paiement...).

En droit français, suivant le type d'acte, il existe deux types de procurations, les procurations dites « sous seing privées » et les procurations dites « authentiques ».

Les procurations sous seing privées sont utilisées dans les ventes. Le notaire vous adresse la procuration que vous signez et pour laquelle il conviendra de faire certifier votre signature soit en mairie soit chez un notaire. Les formalités sont plus souples qu'en ce qui concerne la procuration authentique.

En revanche, si l'authenticité d'un acte est imposée par la loi, la procuration doit être reçue, à peine de nullité, en la forme authentique. Cela signifie qu'elle doit être impérativement reçue par un notaire.

Par exemple, une procuration authentique est nécessaire pour accepter une donation.

FICHE IV- Les règles générales de la vente d'un immeuble

La vente d'un immeuble est toujours précédée d'un avant-contrat aux termes duquel, les parties, vendeur et acquéreur, se mettent d'accord sur les principales modalités de l'acquisition : le type du bien cédé, les modalités de paiement du prix etc... La promesse de vente fixe les engagements entre les parties, lesquels seront repris dans la vente.

I- Les caractéristiques générales de l'avant contrat

En pratique, il existe deux principaux avant-contrats :

- La promesse synallagmatique de vente appelée communément compromis de vente, est l'acte par lequel les deux parties s'engagent, l'un à vendre et l'autre à acquérir.
- La promesse unilatérale de vente est l'acte par lequel le vendeur s'engage à vendre son bien à une personne déterminée, pendant un délai déterminé. L'acquéreur, de son côté, dispose d'une exclusivité pendant ce délai pour décider d'acquérir ou non le bien immobilier.

Dans un souci de protection et d'information de l'acquéreur, la loi impose préalablement à la signature de la promesse, la remise d'un certain nombre de pièces, notamment :

- Etat civil acquéreur et vendeur
- Titre de propriété : il s'agit de tout acte par lequel le Vendeur est devenu propriétaire (vente, donation, attestation de propriété suite à une succession...)
- Description précise du bien : adresse, désignation cadastrale, contenance, toute indication éventuelle si le bien est loué, usage...
- Prix et modalités de paiement (comptant, à terme, fiscalité de la vente)
- Pour les biens situés dans une copropriété : règlements de copropriété, les éventuels modificatifs et de façon générale, tout renseignement sur la copropriété (état daté, procès-verbaux des assemblées générales, carnet d'entretien)
- Diagnostics immobiliers :

	Bien immobilier concerné	Durée de validité
Amiante	Tout bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997	Permanente s'il n'y a pas d'amiante
Plomb	Bien à usage d'habitation et logement construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	Permanente s'il n'y a pas de plomb
Termites	Tout bien immobilier situé dans des zones à risque déterminés	6 mois

	par un arrêté préfectoral	
Gaz	Tout bien à usage d'habitation et dont l'installation a plus de 15 ans	3 ans
Electricité	Tout bien à usage d'habitation et dont l'installation a plus de 15 ans	3 ans
Diagnostic de Performance Energétique	Tout type de bien équipé d'une installation de chauffage	10 ans
ER NMT (état des risques naturels, miniers et technologiques)	Tout type de bien	6 mois
Mérules	Biens dans lesquels les occupants ont connaissance de la présence de mérules ou dans des zones à risque déterminés par arrêté préfectoral.	Pas encore définie légalement
Carrez	Tout lot de copropriété sauf garage, cave, et lot inférieur à 8m ²	Permanente

II- Les éléments important présents dans une promesse de vente

Délai de rétractation

Lorsque la vente est précédée d'un avant-contrat, et que le bien objet de la vente est à usage d'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé réception adressé par le notaire notifiant : la copie de la promesse de vente signée ainsi que l'ensemble des annexes de l'acte et tout document relatif à la copropriété. Durant ce délai, l'acquéreur peut se rétracter sans motif.

Conditions suspensives

Il s'agit de condition souhaitée par le vendeur, l'acquéreur ou bien imposée par la loi qui suspend la réitération de la vente jusqu'à réalisation des conditions. La plus courante étant la condition suspensive d'obtention de prêt : elle existe pour les biens à usage d'habitation, si des prêts sont prévus, la promesse est obligatoirement conclue sous condition d'obtention définitive du prêt. Dans l'hypothèse où l'acquéreur n'obtient pas son prêt dans les conditions prévues à la promesse, il sera libéré de ses engagements, et les sommes déjà versées lui seront donc restituées.

Versement du dépôt de garantie

Conventionnellement entre les parties, il est souvent prévu de verser un dépôt de garantie à la signature de la promesse, dont le montant s'élève entre 5 et 10% du prix de vente. Cette somme sera acquise au vendeur si la vente

ne se réalise pas du fait de l'Acquéreur. Si ce n'est pas le cas, elle sera imputée sur le prix de vente.

Modalités de paiement

La principale obligation de l'acquéreur est de payer le prix au jour de la vente. Ce prix peut être payé de différentes manières :

- **Paiement comptant**

Le paiement du prix se règle comptant lors de la signature de l'acte de vente, c'est à dire réglé entièrement et immédiatement. Ce paiement peut avoir lieu au moyen de fonds personnels provenant d'un emprunt, d'économies personnelles, d'une donation ou succession.

Le rôle principal du notaire tient lieu lorsque le paiement du prix passe par la comptabilité, il permet ainsi pour les éventuels créanciers bénéficiant d'une inscription hypothécaire sur le bien, d'être immédiatement désintéressés.

- **Paiement à terme**

Tout ou partie du prix peut être stipulé à terme, payable dans un délai plus tardif.

Si un paiement à terme est prévu, il faudra ainsi prévoir à l'acte les indications suivantes :

- La date du paiement de tout ou partie du prix (paiement en une fois ou échelonné en plusieurs fois)
- Les intérêts qui seraient produits par la somme à régler
- La garantie du vendeur : le privilège de vendeur garantit le paiement du prix si notamment des sommes restent dues, en cas de revente du bien par l'acquéreur. Ce privilège est inscrit au service de la publicité foncière. Le vendeur impayé peut également demander la résolution judiciaire de la vente.

Sécurité de l'acte

Les notaires doivent également vérifier la provenance des fonds afin d'être vigilant en cas de blanchiment d'argent. Ils peuvent ainsi être amenés à faire des déclarations s'ils ont un sérieux doute sur l'origine des fonds (TRACFIN). Ils assurent également la sécurité des transactions des fonds transitant par leur comptabilité et seront vigilants en cas de doute qu'ils pourraient avoir sur les transferts ou virements qui leur seraient adressés par des personnes physiques ou établissements bancaires en particulier étrangers.

PARTIE I : L'IMMOBILIER EN FRANCE

Section 2 : en langue polonaise

- a) la vente
- b) la vente d'un terrain à bâtir
- c) apostille et légalisation
- d) les règles générales de la vente d'immeuble

FISKA I- SPRZEDAŻ MIESZKANIA NIETYBUDOWANEGO W SEKTORZE CHRONIONYM

Sprzedaż mieszkania jeszcze nietybudowanego może być przedmiotem umowy sprzedaży z zastrzeżeniem terminu lub umowy sprzedaży na podstawie planu . Sprzedaż budynku czy lokalu jeszcze nietybudowanego lub w trakcie budowy może podlegać zasadom systemu ogólnego lub systemu szczególnego, tzw. sektora chronionego.

Sprzedaż z zastrzeżeniem terminu jest umową, na podstawie której sprzedający zobowiązuje się przekazać budynek po jego wybudowaniu; kupujący zobowiązuje się przejąć budynek i zapłacić jego cenę w dniu przekazania. Przeniesienie własności odbywa się na podstawie stwierdzenia ukończenia budynku w akcie notarialnym. Oznacza to, że kupujący nabywa nieruchomość dopiero w momencie ukończenia robót. Kwoty wpłacone w trakcie wykonywania robót są deponowane na koncie bankowym, a sprzedający otrzymuje je dopiero w momencie przekazania budynku. W sprzedaży z zastrzeżeniem terminu zapłata ceny sprzedającemu odbywa się po przekazaniu budynku, tj. po jego ukończeniu. Sprzedaż z zastrzeżeniem terminu wymaga sporządzenia dwóch aktów notarialnych: właściwego aktu sprzedaży i drugiego aktu mającego za przedmiot stwierdzenie ukończenia budynku i przeniesienie własności budynku.

Sprzedaż na podstawie planu to umowa, na podstawie której sprzedający bezzwłocznie przenosi na kupującego swoje prawa do gruntu, a także własność istniejącej zabudowy. Przyszła zabudowa staje się własnością nabywcy wraz z postępami robót; nabywca ma obowiązek dokonywać płatności ceny wraz z postępami robót. Sprzedający zachowuje jednak uprawnienia inwestora i ponosi ryzyko aż do odbioru robót. Cenę należy zapłacić sprzedającemu bez czekania na ukończenie budowy, w miarę postępów robót.

Podpisuje się jeden akt notarialny, który jest aktem sprzedaży na podstawie planu; w przeciwieństwie do sprzedaży terminowej w sprzedaży na podstawie planu nie ma obowiązku stwierdzenia ukończenia budowy aktem notarialnym.

W praktyce sprzedaż na podstawie planu występuje zdecydowanie częściej niż sprzedaż z zastrzeżeniem terminu.

W zależności od tego, czy umowa dotyczy budynku mieszkalnego czy budynku mieszkalno-użytkowego (w przeciwieństwie do budynku handlowego, rzemieślniczego lub całkowicie usługowego), rozróżnia się system ogólny i „system szczególny sektora chronionego” sprzedaży budynku jeszcze nietybudowanego.

W przypadku sektora chronionego (= budynki mieszkalne lub budynki mieszkalno-usługowe) reguły systemu prawnego są bezzwzględnie obowiązujące i strony nie mogą od nich odstąpić.. Niepodporządkowanie się tym regułom podlega sankcjom karnym.

Poza sektorem chronionym (= budynki handlowe, rzemieślnicze lub całkowicie usługowe) system ma charakter uzupełniający. W sprzedaży z zastrzeżeniem terminu można zatem przewidzieć płatności ceny na rzecz sprzedającego przed przekazaniem nieruchomości, a w sprzedaży na podstawie planu – płatności ceny, które nie uwzględniają postępów robót.

Należy zaznaczyć, że ustawodawca chciał zapewnić ochronę prawną o charakterze publicznym w sektorze chronionym, co oznacza, że wola stron nie może w całości regulować umowy, a ustawa narzuca przepisy, od których strony nie mogą odstąpić, a które w skrócie są następujące:

- zakaz dokonywania zapłaty tytułem płatności lub ustanowienia gwarancji przed podpisaniem umowy sprzedaży (jeżeli sprzedaż jest poprzedzona wstępną umową rezerwacji, depozyt można ustanowić na specjalnym koncie otwartym na nazwisko rezerwującego);
- płatności dokonywane w miarę postępów robót i płatności o ustalonej wysokości maksymalnej;
- mechanizm gwarancji na rzecz kupującego: albo gwarancja ukończenia, albo gwarancja zwrotu.

Przepisy mające zastosowanie w sektorze chronionym sprzedaży na podstawie planu

Zobowiązanie do zakupu lub sprzedaży inne niż przedwstępna umowa specjalna zwana „wstępną umową rezerwacji”, zawierające szczególne i obowiązkowe zapisy, jest obarczone bezwzględną nieważnością.

Sprzedaż na podstawie planu musi zostać obowiązkowo zawarta w formie aktu notarialnego, a umowa musi zawierać obowiązkowe informacje i dokumenty w załącznikach.

Umowa sprzedaży musi zawierać następujące informacje na temat mieszkania:

- adres nieruchomości i opis budynku,
- struktura budynku, wynikająca z planów, przekrojów, rzutów i elewacji z wymiarami rzeczywistymi i wskazaniem powierzchni pomieszczeń,
- dane techniczne budynku, wynikające z opisu zgodnego z wzorem zatwierdzonym rozporządzeniem ministerialnym.

Dokumenty, które należy obowiązkowo załączyć do umowy sprzedaży:

- uregulowanie współwłasności, (polskim odpowiednikiem jest regulamin wspólnoty mieszkaniowej)
- zaświadczenie o ubezpieczeniu nieruchomości,
- rzut z opisem.

Umowa sprzedaży musi zawierać następujące informacje na temat przebiegu umowy:

- data przekazania i kary za zwłokę,
- cena i zasady płatności; określenie ceny stałej lub zmiennej i zasady zmiany,
- zasady rozłożenia płatności na raty,
- gwarancja ukończenia lub gwarancja zwrotu dokonanych wpłat.

Płatności są dokonywane w miarę postępów robót i mają ustaloną wysokość maksymalną. Płatności nie mogą przekraczać łącznie:

- 35% ceny na etapie ukończenia fundamentów,

- 70% ceny na etapie stanu surowego zamkniętego,
- 95% ceny na etapie ukończenia budynku.

Pozostałe 5% zostaje wypłacone w momencie przekazania, chyba że kupujący przedstawi zastrzeżenia co do zgodności mieszkania z planem.

Płatności można przewidzieć na różnych etapach budowy w granicy przewidzianych pułapów (X% na etapie ukończenia fundamentów, X% na etapie ukończenia parteru, X% na etapie ukończenia drugiego piętra itp.).

Gwarancja ukończenia lub zwrotu.

Sprzedający ma obowiązek ustanowić na rzecz kupującego gwarancję ukończenia budynku lub gwarancję zwrotu wpłaconych środków. Chodzi o zewnętrzną gwarancję finansową udzielaną przez instytucję bankową.

Wnioski

Mechanizm działa doskonale, a spory należą do rzadkości.

W sektorze chronionym notariusz odgrywa kluczową rolę. Ustawodawca wyraźnie domaga się udziału notariusza w celu zapewnienia ochrony kupującym.

Notariusz najpierw ustala formalną prawidłowość sprzedaży, sprawdzając respektowanie przepisów z zakresu polityki publicznej dotyczących sektora chronionego.

Ponadto interwencja notariusza pozwala nabywcy nieruchomości uzyskać dokładne i wiarygodne informacje; notariusz pełni wówczas swoją tradycyjną rolę doradcy.

FISKA II- SPRZEDAŻ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Działka budowlana jest terenem, na którym można posadzić dowolny budynek. Możliwość zabudowy działki wynika w szczególności z przyjętych zasad zagospodarowania przestrzennego.

II- Informacje dotyczące gruntów

Aby poznać wspomniane zasady, przed sprzedażą należy wystąpić o warunki zabudowy.

Warunki zabudowy

To dokument administracyjny wydawany przez gminę, w którym znajdują się wszystkie informacje na temat postanowień dotyczących zagospodarowania przestrzennego mających zastosowanie do danej działki. Kupujący działkę może sprawdzić w szczególności możliwość zabudowy i wymogi z tym związane. Istnieją dwa rodzaje warunków zabudowy:

1/ Warunki zabudowy wydawane w celach informacyjnych

Dokument określa:

- postanowienia dotyczące planowania przestrzennego mające zastosowanie do działki (okolicy itp.),
- służebności publiczne,
- występowanie prawa pierwokupu w strefie, w której znajduje się działka,
- system podatków i opłat urbanistycznych (podatek departamentalny, lokalny podatek infrastrukturalny itp.).

2/ Warunki zabudowy na potrzeby budowy

Dokument zawiera informację, czy na działce można zbudować nieruchomość według zakładanego projektu i na jakich warunkach.

Występowanie służebności na działce może również ograniczyć możliwości budowy. Służebności mogą mieć charakter prywatny lub publiczny.

Służebności prywatne

Mogą wynikać z przepisów ustawowych lub umownych. Podstawą służebności umownych może być umowa z sąsiadem. Chodzi na przykład o prawo do przemieszczania się między dwoma działkami.

Granice i obszar działki

Aby poznać granice i obszar działki, należy zażądać od sprzedającego sporządzenia wyrysów lub zarysów pomiarowych z pomiaru granic, które wykonuje biegły geodeta.

W ten sposób można:

- poznać dokładnie granice między sąsiednimi nieruchomościami , co pozwala uniknąć nieporozumień z sąsiadami i wchodzenia na teren sąsiada,
- w przypadku kupującego – zapłacić odpowiednią cenę w zależności od dokładnej powierzchni terenu.

II- Zezwolenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego

Aby móc przeprowadzić budowę, należy obowiązkowo uzyskać pozwolenie na budowę.

Pozwolenie na budowę/ pozwolenie na zagospodarowanie (podział)

Wniosek

Wniosek o pozwolenie na budowę składa właściciel działki lub inna osoba wyraźnie upoważniona do tego przez właściciela. Wniosek należy przesłać listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę do urzędu miasta/gminy wnioskodawca otrzymuje potwierdzenie i informacje :

- o terminie rozpatrzenia wniosku (dwa miesiące w przypadku domu jednorodzinnego, trzy miesiące w przypadku innych budynków i 6 miesięcy w przypadku budynku na obszarze objętym ochroną zabytków);
- o tym, że administracja dysponuje terminem jednego miesiąca na zażądanie brakujących dokumentów (termin rozpatrzenia wniosku biegnie wówczas od czasu uzupełnienia dokumentów).

Wobec braku odpowiedzi w terminie wyznaczonym na rozpatrzenie pozwolenie na budowę jest wydawane automatycznie.

Wywieszenie

Informacja o pozwoleniu na budowę, wydanym bezpośrednio lub automatycznie na podstawie decyzji o braku sprzeciwu, musi zostać wywieszona na działce i być widoczna z zewnątrz. Wywieszona informacja musi być czytelna, zgodna z wymogami i dostępna przez cały czas trwania budowy.

Niezastosowanie tych przepisów podlega sankcjom karnym.

Skarga

1/ Skarga osób trzecich

Aby móc zaskarżyć pozwolenie na budowę, należy mieć interes prawny w tej sprawie. Skarżący musi być poszkodowany, aby zakwestionować pozwolenie (np. zasłonięcie widoku lub pozbawienie światła słonecznego). Skarżący ma dwa miesiące od daty wywieszenia informacji na zaskarżenie pozwolenia na budowę. Konkretnie skarżący musi przesłać list polecony za potwierdzeniem odbioru do

posiadacza zezwolenia i urzędnika stojącego na czele urzędu miasta/gminy, który wydał pozwolenie.

2/ Skarga administracyjna

Celem skargi administracyjnej jest wyraźne żądanie unieważnienia niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej. Skargę należy wnieść w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia decyzji. Chodzi na przykład o skierowanie wniosku do urzędnika stojącego na czele urzędu miasta/gminy o zmianę decyzji o niewydaniu pozwolenia na budowę.

3/ Postępowanie sporne

Jeżeli skarga administracyjna okazała się nieskuteczna, skarżący może wszcząć postępowanie sporne. Wówczas należy skierować sprawę do prezesa sądu administracyjnego w miejscu, w którym projekt budowy ma być wykonywany, w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia decyzji.

Bez względu na to, czy postępowanie jest sporne czy polubowne, na zakwestionowanie decyzji skarżący ma dwa miesiące od daty wywieszenia informacji o pozwoleniu na budowę na danej działce.

Informacje praktyczne:

Terminy dotyczące sprzedaży działki budowlanej są zawsze bardzo długie, trzeba liczyć średnio 5–6 miesięcy między podpisaniem zobowiązania sprzedaży a ostateczną sprzedażą. Należy uwzględnić:

- czas złożenia pozwolenia na budowę ze wszystkimi dokumentami,
- termin rozpatrzenia przez urząd miasta/gminy, który wynosi maksymalnie dwa miesiące w przypadku pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego,
- termin składania skargi przez osoby trzecie, który wynosi dwa miesiące od daty wywieszenia,
- przysługujący administracji trzymiesięczny termin odstąpienia od decyzji od daty wydania.

Rola notariusza:

W przypadku sprzedaży działki budowlanej w interesie kupującego leży, na podstawie porad notariusza, uwzględnienie w zobowiązaniu sprzedaży warunku zawieszającego w postaci uzyskania pozwolenia na budowę bez możliwości zaskarżenia. Kupujący kupi teren, jeżeli będzie mógł wykonać swój projekt budowlany.

W przeciwnym razie, jeżeli kupujący nie uzyska pozwolenia, teren nie ma dla niego żadnej wartości. Z tego względu zawarcie takiego warunku zawieszającego jest bardzo ważne. Bez niego kupujący mógłby zostać właścicielem działki, z której nie mógłby korzystać.

IV- Obowiązki informacyjne związane z występowaniem zanieczyszczonych miejsc i gleb

Tzw. ustawa Grenelle II zastrzega obowiązek informowania kupujących o zanieczyszczeniu gleby. Obecnie, jeżeli na terenie znajduje się zakład, który uzyska status „objektu sklasyfikowanego jako niebezpieczny dla środowiska naturalnego”, należy obowiązkowo powiadomić kupującego o ewentualnym zanieczyszczeniu gruntów.

Notariusze muszą starać się zapewnić bezpieczeństwo transakcji. W tym celu powinni sprawdzić ogólnodostępne bazy danych, których wykazy nie są wyczerpujące.

Przed zbyciem działki sprawdza się powszechnie dwie witryny internetowe:

BASIAS: (Baza dawnych zakładów przemysłowych i działalności usługowej) to baza danych zawierająca spis wszystkich zakładów przemysłowych lub usługowych, dawnych i obecnych, których działalność mogła wiązać się z potencjalnym ryzykiem zanieczyszczenia środowiska.

Głównym celem bazy danych jest dostarczanie konkretnych informacji właścicielom działek, osobom eksploatującym zakłady i gminom.

BASOL: to baza danych na temat zakładów i zanieczyszczonych (lub potencjalnie zanieczyszczonych) gruntów wymagających działań władz publicznych o charakterze prewencyjnym lub naprawczym. Baza pozwala uzyskać informacje o operacjach przeprowadzonych przez administrację publiczną i osoby odpowiedzialne za zakłady w celu uniknięcia ryzyka i szkodliwości.

Zanieczyszczony zakład można zdefiniować w następujący sposób: to „zakład lub otoczenie, którego stan zanieczyszczenia nie jest zgodny ze stwierdzonym lub zakładanym wykorzystaniem” lub którego zanieczyszczenie, ze względu na wcześniejsze składowanie odpadów bądź przeniknięcie substancji zanieczyszczających, może być szkodliwe dla osób lub środowiska lub wiązać się ze stałym ryzykiem.

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia należy ustalić jego źródło, podmiot odpowiedzialny, scharakteryzować je, ocenić jego rozmiar i określić ewentualne działania naprawcze oraz ich koszt.

Jeżeli okaże się, że działka, na której planowano budowę, nosi ślady zanieczyszczenia, wówczas zaleca się przeprowadzenie analizy gleby. Przy takim założeniu rozsądne jest zawarcie warunku zawieszającego dotyczącego przeprowadzenia analizy gleby i jej negatywnego wyniku przed podpisaniem zobowiązania. Strony ustalą wspólnie w drodze umowy, kto poniesie koszt przeprowadzenia analizy i koszty ewentualnego usunięcia zanieczyszczeń.

Dokument urzędowy, który ma mieć skutki prawne za granicą, powinien zostać uwierzytelniony lub poświadczony. Są to formalności zaświadczające o autentyczności dokumentu lub podpisu. Istnieją dwa rodzaje formalności: apostille lub uwierzytelnienie. O tym czy dokument wymaga uwierzytelnienia lub poświadczenia decyduje prawo państwa przyjmującego dokument.

Dokument urzędowy, który ma mieć skutki prawne za granicą, powinien zostać uwierzytelniony lub poświadczony. Są to formalności zaświadczające o autentyczności dokumentu lub podpisu. Istnieją dwa rodzaje formalności: apostille lub uwierzytelnienie. O tym czy dokument wymaga uwierzytelnienia lub poświadczenia decyduje prawo państwa przyjmującego dokument.

III- Apostille, uwierzytelnienie i tłumaczenie dokumentów

Procedura apostille

Przedmiotem procedury apostille jest uwierzytelnienie aktów publicznych lub prywatnych sporządzonych zgodnie z prawem francuskim, tak aby mogły wywoływać skutki prawne względem organów zagranicznych, które wymagają tej formalności.

Apostille przystawia się w krajach, które przystąpiły do konwencji haskiej z 1961 r.

Apostille to stempel, czasami naklejka, którymi właściwy organ na potwierdzenie autentyczności podpisu, pieczęci lub znaczka skarbowego opatruje akt publiczny. Apostille potwierdza jedynie autentyczność podpisu, pieczęci lub znaczka skarbowego na dokumencie. Opatrzanie klauzulą apostille nie jest równoznaczne z weryfikacją treści dokumentu.

We Francji taką formę uwierzytelnienia przeprowadza organ sądowy. Procedurę przeprowadza sąd apelacyjny w okręgu, w którym dokumenty zostały sporządzone. Każdy posiadacz aktu może uzyskać apostille nieodpłatnie.

Procedura uwierzytelnienia

Uwierzytelnienie odpowiada wyłącznie faktycznemu poświadczeniu podpisu i w świetle prawa francuskiego nie stanowi poświadczenia zgodności.

Uwierzytelnienie przeprowadza się w urzędzie miasta lub gminy lub u notariusza. Celem uwierzytelnienia jest:

- sprawdzenie tożsamości składającego podpis,
- zaświadczenie o autentyczności podpisu na akcie.

Tłumaczenie aktu

Podpisanie aktu notarialnego może wymagać obecności tłumacza pisemnego lub ustnego, aby ułatwić porozumiewanie się między osobami o różnych narodowościach lub umożliwić uznanie dokumentu zagranicą.

Tłumacz musi być tłumaczem uprawnionym przez władze do wykonywania tłumaczeń poświadczonych za zgodność z oryginałem.

Zasadniczo wymaga się tłumaczenia dokumentów urzędowych, takich jak odpis aktu urodzenia, akt małżeństwa, dokumenty tożsamości, akty notarialne, wyroki, wezwania sądowe, testamenty, akty sprzedaży, statuty spółek itp.

IV- Dwa rodzaje pełnomocnictwa na potrzeby podpisania aktu

Jeżeli kupujący lub sprzedający nie może być obecny podczas podpisywania aktu notarialnego, zwłaszcza w sytuacji, gdy mieszka zagranicą, notariusz francuski ma obowiązek przesłać mu pełnomocnictwo do celów przeprowadzenia operacji sprzedaży lub kupna.

Pełnomocnictwo to umocowanie, w którym osoba upoważnia inną osobę do działania w jej imieniu i na jej rzecz.

Pełnomocnictwo musi określać podstawowe warunki aktu sprzedaży (przedmiot, cena, zasady płatności itp.).

W prawie francuskim, w zależności od rodzaju aktu, występują dwa rodzaje pełnomocnictwa: pełnomocnictwo „prywatne” i pełnomocnictwo „notarialne”.

Pełnomocnictwo prywatne jest stosowane w przypadku sprzedaży. Notariusz przekazuje pełnomocnictwo, które należy podpisać, a następnie poświadczyc swój podpis albo w urzędzie miasta/gminy, albo u notariusza. Formalności są bardziej elastyczne niż w przypadku pełnomocnictwa notarialnego.

Jeżeli natomiast autentyczność aktu jest wymagana prawem, pełnomocnictwo musi mieć formę aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Oznacza to, że musi je przyjąć notariusz.

Na przykład pełnomocnictwo notarialne jest konieczne w przypadku przyjęcia darowizny.

FISKA IV- OGÓLNE WARUNKI SPRZEDAŻY BUDYNKU

Operację sprzedaży budynku zawsze poprzedza umowa przedwstępna, na podstawie której strony, sprzedający i kupujący, uzgadniają podstawowe zasady transakcji: rodzaj sprzedawanej nieruchomości, zasady płatności ceny itp. Zobowiązanie do sprzedaży zawiera uzgodnienia między stronami, które zostaną zastosowane podczas sprzedaży.

III-Ogólne cechy umowy przedwstępnej

W praktyce stosuje się dwa rodzaje umowy przedwstępnej:

- Wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie którego obie strony podejmują zobowiązanie, jedna do sprzedaży, a druga do zakupu.
- Jednostronne zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie którego sprzedawca zobowiązuje się sprzedać swoją nieruchomość określonej osobie w określonym terminie. Natomiast kupujący w tym czasie ma wyłączność na podjęcie decyzji o ewentualnym zakupie nieruchomości.

W trosce o ochronę interesów kupującego i zapewnienie mu minimum informacji ustawa nakłada obowiązek dostarczenia określonych dokumentów przed podpisaniem zobowiązania: Są to:

- dokument potwierdzający stan cywilny kupującego i sprzedającego,
 - akt własności: chodzi o każdy dokument, na mocy którego sprzedający stał się właścicielem nieruchomości (sprzedaż, darowizna, poświadczenie własności w wyniku dziedziczenia itp.),
 - szczegółowy opis nieruchomości: adres, opis w księdze wieczystej, kubatura, wszelkie ewentualne informacje, czy nieruchomość jest wynajmowana, aktualny sposób wykorzystywania itp.,
 - cena i zasady płatności (gotówka, odroczone płatności, opodatkowanie sprzedaży),
 - w przypadku nieruchomości będących współwłasnością: uregulowanie współwłasności, ewentualne zmiany i ogólnie wszelkie informacje dotyczące współwłasności (zestawienie finansowe, protokoły walnych zgromadzeń, książka konserwacji)
- diagnostyka nieruchomości, pod kątem wymienionych niżej zagrożeń:

	Badaniu podlegają:	Okres ważności	
Obecność azbestu	każdy budynek zbudowany przed 1 lipca 1997 r.	Na stałe, jeżeli nie użyto azbestu	
Obecność ołowiu	Budynki mieszkalne i mieszkania zbudowane przed 1 stycznia 1949 r.	Na stałe, jeżeli nie użyto ołowiu	

Obecność termitów	Każda nieruchomość położona w strefach ryzyka określonych w rozporządzeniu prefekta	6 miesięcy	
Instalacja gazowa	Każdy budynek mieszkalny, w którym instalacja ma więcej niż 15 lat	3 lata	
Instalacja elektryczna	Każdy budynek mieszkalny, w którym instalacja ma więcej niż 15 lat	3 lata	
Badanie efektywności energetycznej	Każdy budynek z instalacją grzewczą	10 lat	
Stan zagrożeń naturalnych, górniczych i technologicznych	Każda nieruchomość	6 miesięcy	
Obecność grzybów	Nieruchomości, w których mieszkańcy wiedzą o obecności grzyba lub w strefach ryzyka określonych w rozporządzeniu prefekta.	Brak definicji prawnej	
Ustawa Carrez	Każda część nieruchomości będąca przedmiotem współwłasności z wyjątkiem garażu, piwnicy i części poniżej 8 m ² .	Na stałe	

IV- Ważne elementy znajdujące się w zobowiązaniu do sprzedaży

Termin odstąpienia:

W przypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od takiej umowy w terminie dziesięciu dni licząc od następnego dnia po pierwszym doręczeniu listu poleconego za potwierdzeniem odbioru wysłanego przez notariusza. List taki zawiera: podpisaną kopię zobowiązania do sprzedaży, a także wszystkie załączniki do aktu i wszystkie dokumenty dotyczące współwłasności. W tym terminie kupujący może odstąpić od umowy bez podawania przyczyny.

Warunki zawieszające

Chodzi o warunek postawiony przez sprzedającego, kupującego lub narzucony przepisami ustawy, który zawiesza ponowną sprzedaż do czasu spełnienia warunków. Najczęściej stosuje się warunek zawieszający dotyczący uzyskania pożyczki/kredytu dla sfinansowania nabycia nieruchomości mieszkalnej. Umowa jest zawierana obowiązkowo pod warunkiem ostatecznego otrzymania pożyczki/kredytu. Jeżeli kupujący nie otrzyma pożyczki na warunkach

przewidzianych w umowie, zostanie zwolniony ze swoich zobowiązań i otrzyma zwrot zapłaconych kwot.

Ustanowienie depozytu gwarancyjnego

Na mocy porozumienia między stronami, w momencie podpisania zobowiązania często przewiduje się ustanowienie depozytu gwarancyjnego, którego kwota wynosi od 5 do 10% ceny sprzedaży. Kwotę tę otrzymuje sprzedający, jeżeli sprzedaż nie dojdzie do skutku z winy kupującego. W przeciwnym razie zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży.

Sposoby płatności

Głównym obowiązkiem kupującego jest płatność ceny w dniu sprzedaży. Cenę można zapłacić na różne sposoby:

- **Płatność gotówką**

Płatność ceny gotówką odbywa się w momencie podpisania aktu sprzedaży, tj. zostaje uregulowana w całości i bezzwłocznie. Płatności można dokonać ze środków własnych pochodzących z pożyczki, z własnych oszczędności, z darowizny lub spadku.

Podstawowa rola notariusza polega na tym, że w momencie gdy płatność przechodzi przez jego konto (depozyt), umożliwia on ewentualnym wierzycielom posiadającym wpis w hipotecę nieruchomości bezzwłoczne zaspokojenie roszczenia.

- **Płatność odroczone**

Całość lub część ceny może być płatna w późniejszym terminem na podstawie odroczenia płatności.

Jeżeli przewiduje się płatność odroczone, w akcie należy określić następujące elementy:

- datę płatności całości lub części ceny (płatność jednorazowa lub rozłożona na kilka rat).
- odsetki naliczane od kwoty do uregulowania,
- gwarancję sprzedającego: przywilej sprzedającego gwarantuje płatność ceny, zwłaszcza jeżeli kwoty są należne, w przypadku odsprzedaży nieruchomości przez kupującego. Przywilej jest wpisany w Rejestrze Hipotecznym. Sprzedający, który nie otrzymał płatności ceny, może zwrócić się o sądowe unieważnienie sprzedaży.

Zabezpieczenie aktu

Notariusze muszą również sprawdzić pochodzenie środków, zachowując ostrożność w przypadku ewentualnego procederu prania pieniędzy. Mogą również złożyć oświadczenia, jeżeli mają poważne wątpliwości co do pochodzenia środków (TRACFIN). Upewniają się również co do bezpieczeństwa transakcji przechodzących przez ich księgowość i zachowują ostrożność w razie wątpliwości co do transferów lub przelewów wykonanych na ich rzecz przez osoby fizyczne lub banki, zwłaszcza zagraniczne.

PARTIE II : L'IMMOBILIER EN POLOGNE

Section 2 : en langue française

- a) le contrat de développement immobilier 28
- b) obligations du notaire dans les transactions immobilières.....
- c) la vente d'un terrain à bâtir

FICHE 1 : CONTRAT DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

Les règles relatives à l'acquisition de logements et de maisons d'habitation aux professionnels (promoteurs immobiliers) par les personnes physiques (les particuliers) sont définies par la loi du 16 septembre 2011 sur la protection des droits de l'acquéreur de logements d'habitation ou d'une maison particulière [ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego], dénommée aussi « la loi sur le développement immobilier ». Elle précise les principes et les modalités de conclusion des contrats de développement immobilier, les obligations précontractuelles pesant sur le promoteur immobilier, les modalités de conclusion et le contenu des contrats de développement immobilier, et les mesures de protection des sommes versées par l'acquéreur au promoteur.

Champ d'application

La loi sur le développement immobilier ne s'applique qu'à l'acquisition, par les particuliers, de logements d'habitation et de maisons particulières destinés, notamment, aux fins d'habitation, construits à l'issue de la réalisation, par le promoteur immobilier (un professionnel – un entrepreneur) de l'opération de construction immobilière (un projet de développement immobilier).

Ainsi, ne relèvent pas de la loi sur le développement immobilier :

- l'acquisition d'un local ou d'une maison particulière destinés à des fins autres que celles d'habitation,
- l'acquisition faite par une personne qui n'est pas une personne physique.

Obligations précontractuelles pesant sur le promoteur immobilier

Le promoteur immobilier qui propose à la vente des logements d'habitation ou des maisons particulières dans le cadre de l'opération de construction immobilière mise en œuvre, est tenu de publier un prospectus d'information spécifiant les données relatives au projet. Le contenu du prospectus est précisément défini par la loi. Celui-ci doit donner les informations concernant le terrain sur lequel l'opération de construction immobilière est réalisée, y compris toutes les charges qui le grèvent de quelque nature qu'elles soient, l'affectation du terrain dans le plan d'occupation des sols local et les informations sur les investissements prévus à être réalisés dans un rayon d'un kilomètre autour du terrain. Ce prospectus est transmis à toute personne intéressée et désireuse d'acquérir un logement ou une maison particulière au promoteur immobilier. Il constitue ensuite le fondement du contrat de développement immobilier et il y est annexé. Le défaut de publication du prospectus ou la publication dans celui-ci de fausses données engagent la responsabilité pénale du promoteur immobilier. En outre, le promoteur est tenu de présenter à l'acquéreur des informations précises sur sa situation juridique et financière et sur l'opération de construction immobilière, y compris sur le logement d'habitation concret ou sur la maison particulière concrète, proposés à la vente, avec les délais de commencement et de fin des travaux de construction, le planning des travaux (contenant 4 étapes au minimum, étant précisé que les coûts afférents à chacune des étapes ne peuvent être supérieurs à 25% et inférieurs à 10% du montant total des coûts du projet), l'étendue et le standing des travaux de finition, la disposition des pièces, les modalités de mesure de la surface après la réalisation.

Contrat de développement immobilier

Sur le fondement du contrat de développement immobilier, le promoteur immobilier s'engage à établir ou à transférer sur l'acquéreur, une fois l'opération de construction immobilière terminée, la propriété du logement d'habitation sur l'acquéreur ou à transférer à l'acquéreur du bien immobilier la propriété dudit bien (du droit au bail emphytéotique) sur lequel est construit la maison particulière et l'acquéreur s'engage à exécuter la prestation pécuniaire au profit du promoteur immobilier qui sera impliquée sur le prix de l'acquisition. Le contrat de développement immobilier requiert la forme d'un acte notarié sous peine de nullité. Un acte authentique, établi par le notaire, est aussi requis pour le contrat portant l'obligation de conclure le contrat de développement immobilier (promesse de vente). Le contrat de développement immobilier sert de fondement pour l'inscription au livre foncier (tenu pour le bien immobilier sur lequel le projet de développement immobilier est réalisé) de la prétention au droit qui en découle en faveur de l'acquéreur. Le contrat de développement immobilier instaure un engagement sans transfert de la propriété sur l'acquéreur. Le transfert de la propriété se fait en vertu d'un second contrat authentique qui est établi une fois le projet terminé soit une fois le logement ou la maison particulière construits et après la réception par l'acquéreur. La loi sur le développement immobilier énumère les éléments obligatoires des stipulations du contrat de développement immobilier et, notamment :

- la date du transfert de la propriété du logement d'habitation ou de la maison particulière sur l'acquéreur ;
- les montants et les échéances ou les modalités d'exécution de la prestation pécuniaire par l'acquéreur au profit du promoteur immobilier ;
- les informations concernant les mesures de protection des sommes versées par l'acquéreur, mises en œuvre par le promoteur immobilier (compte en fiducie, garantie bancaire, garantie d'assurance) ;
- les dates de commencement et de fin des travaux de construction ;
- la définition des conditions de rétractation du contrat de développement immobilier ;
- la définition du taux d'intérêt et des pénalités contractuelles pour les parties au contrat de développement immobilier ;
- le délai et les modalités de notification à l'acquéreur de la réception du logement d'habitation ou de la maison particulière ;

La loi sur le développement immobilier définit aussi les cas dans lesquels l'acquéreur tient de la loi le droit de résilier le contrat de développement immobilier. Cela concerne, entre autres, la situation où le le promoteur immobilier n'a pas transmis le prospectus à l'acquéreur ou le prospectus transmis n'a pas été régulièrement établi (le droit de rétractation peut être exercé dans les 30 jours suivant la signature du contrat de développement immobilier) et, aussi, à défaut de transfert de la propriété de l'appartement ou de la maison sur l'acquéreur dans le délai stipulé dans le contrat de développement immobilier, étant précisé que, le cas échéant, l'acquéreur est tenu de fixer au promoteur immobilier un délai supplémentaire pour effectuer ledit transfert qui ne peut être inférieur à 120 jours et il ne peut exercer son droit de rétractation que passé ce délai.

Mesures de protection de l'acquéreur

Le promoteur immobilier est tenu de sécuriser l'acquéreur par une mesure au moins parmi celles prévues par la loi et tendant à protéger les sommes versées par

l'acquéreur au titre du prix d'acquisition du logement d'habitation ou de la maison particulière :

- compte en fiducie clos, propre au logement d'habitation ;
- compte en fiducie ouvert, propre au logement d'habitation et une garantie d'assurance ;
- compte en fiducie ouvert, propre au logement d'habitation et une garantie bancaire ;
- compte en fiducie ouvert, propre au logement d'habitation

Le paiement au promoteur immobilier des sommes déposées sur le compte en fiducie ouvert, propre au logement d'habitation, intervient conformément au planning du projet immobilier, et les sommes déposées sur le compte en fiducie clos, propre au logement d'habitation, sont versées en une seule fois, après le transfert du droit de propriété sur l'acquéreur.

Dans la pratique, les promoteurs immobiliers utilisent le plus fréquemment une seule des mesures de sécurisation énumérées ci-dessus, c'est-à-dire le compte en fiducie ouvert, propre au logement d'habitation.

En cas de déclaration de faillite par le promoteur immobilier, les sommes déposées sur les comptes en fiducie et le terrain sur lequel le projet de développement immobilier est réalisé constituent la masse du failli séparée qui sert à désintéresser, en premier lieu, les acquéreurs des logements et des maisons particulières relevant de l'opération de construction immobilière.

Conclusion

L'insertion à l'ordre juridique interne polonais de la loi sur le développement immobilier visait à instaurer les principes et les modalités de conclusion des avant-contrats définissant les conditions d'acquisition, par un particulier, de logements d'habitation ou de maisons particulières et l'instauration d'instruments légaux pour protéger les intérêts des acquéreurs. Avant l'entrée en vigueur de la loi sur le développement immobilier, ces contrats prenaient différentes formes et, le plus fréquemment, il s'agissait de promesses de vente ou de contrats d'engagement sans qu'un acte notarié ait toujours été requis. L'exigence instaurée par la loi sur le développement immobilier selon laquelle le contrat de développement immobilier requiert la forme d'un acte notarié et, aussi, le contenu unifié de ceux-ci, une vaste obligation d'information pesant sur les promoteurs immobiliers et les mesures de protection instaurées visant à sécuriser les sommes versées par les acquéreurs assurent une plus grande transparence et donne une garantie de sécurité aux acquéreurs.

FICHE 2 : OBLIGATIONS DU NOTAIRE DANS LES PROCEDURES AFFERENTES AU COMMERCE DE BIENS IMMOBILIERS

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

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

Livres fonciers

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

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

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

alinéa 4 et alinéa 41 de la loi du 14 février 1991 sur le notariat [*Prawo o notariacie*]).

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

Droits de greffe

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

Cadastre des biens immobiliers – registre des sols et des bâtiments

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

Pour assurer l'actualité de ces données, le notaire transmet au staroste compétent, autorité chargée de la tenue du registre des sols et des bâtiments, les expéditions des actes notariés dont le contenu englobe le transfert, une modification ou la renonciation à un droit, ou la création d'un droit qui sont soumis à la publication dans le registre des sols et des bâtiments ou qui englobent les actes transférant la propriété du bien immobilier ou le droit au bail emphytéotique du terrain (loi du 17 mai 1989 sur la géodésie et la cartographie [*Prawo geodezyjne i kartograficzne*])

Acquisition de biens immobiliers par les étrangers

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

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

Pour des raisons liées à l'histoire, une part relativement importante de biens immobiliers ont été acquis par des acteurs privés au Trésor public ou à la

commune. La vente de tels biens immobiliers non bâtis ou du droit au bail emphytéotique des terrains non construits ne peut intervenir que si le maire (en Pologne appelé *wójt, burmistrz* ou *président de la ville*) n'exerce pas le droit de préemption. Le notaire établissant l'acte de vente est tenu d'informer le maire du contenu du contrat (la loi du 21 août 1997 sur la gestion des biens immobiliers [*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*])

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

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

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

Les notaires jouent un rôle majeur dans les procédures de lutte contre le blanchiment de l'argent et le financement du terrorisme. Le notaire qui établit l'acte pour une transaction dont le montant est supérieur à l'équivalent de 15.000 EUR est tenu de l'enregistrer même dans le cas où elle est effectuée au moyen de plus d'une opération si les circonstances indiquent qu'elles restent liées entre elles et qu'elles ont été réparties en plusieurs opérations d'un montant inférieur dans l'intention d'éviter l'obligation de l'enregistrement. Les informations sur ces transactions peuvent être transmises à l'Inspecteur Général de l'Information Financière (Loi du 16 novembre 2000 sur la lutte contre le blanchiment de l'argent et le financement du terrorisme [*Ustawa o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu*])

1) Les biens immobiliers à construire

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

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

2) Parcelle constructible

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

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

Aux termes des dispositions de la loi sur la gestion des biens immobiliers [*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*], s'entend comme parcelle constructible une parcelle de terrain construite dont les dimensions, les caractéristiques géométriques, l'accès à la voie publique et la viabilisation permettent d'exploiter régulièrement et rationnellement les bâtiments et les équipements qui y sont situés. Une autre définition de la parcelle constructible est donnée dans la loi du 27 mars 2003 sur la planification et l'aménagement du territoire [*ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*]; aux termes de celle-ci, la parcelle constructible est un bien immobilier de terrain ou une

parcelle de terrain dont les dimensions, les caractéristiques géométriques, l'accès à la voie publique et la viabilisation satisfont aux exigences posées pour la réalisation d'ouvrages de bâtiment par les dispositions spéciales et les actes de droit local.

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

3) Terrain constructible

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

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

Aux termes de l'article 6 de la loi sur la planification et l'aménagement du territoire, chaque propriétaire, dans les limites définies par cette loi, a le droit d'aménager le terrain pour lequel il détient un titre juridique conformément aux conditions définies dans le plan d'occupation des sols ou dans la décision relative aux conditions de construction et d'aménagement du terrain si cela ne porte pas atteinte à l'intérêt général ni à l'intérêt d'un tiers, protégé par la loi ; il a aussi le droit de protéger son propre intérêt légal lors de l'aménagement des terrains appartenant à un tiers ou à des entités organisationnelles.

4) Décision sur les conditions de construction

Conformément aux dispositions relatives à la planification et à l'aménagement, à défaut de plan d'occupation des sols, les modalités d'aménagement et les conditions de construction du terrain sont définies

par décision sur les conditions de construction et d'aménagement du terrain, étant précisé que :

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

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

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

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

FISZKA 1: UMOWA DEWELOPERSKA

Zasady dotyczące nabywania przez osoby fizyczne od przedsiębiorców (deweloperów) lokali oraz domów mieszkalnych określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana „**Ustawą deweloperską**”. Reguluje w sposób szczegółowy zasady i tryb zawierania umów deweloperskich, obowiązki przedkontraktowe dewelopera, tryb zawierania i treść umów deweloperskich oraz środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę.

Zakres zastosowania

Ustawa deweloperska ma zastosowanie wyłącznie do nabywania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe, powstałych w wyniku zrealizowania przez dewelopera (podmiot profesjonalny – przedsiębiorcę) procesu budowlanego (przedsięwzięcie deweloperskie).

Ustawie deweloperskiej nie podlega zatem:

- nabycie lokalu oraz domu jednorodzinnego o przeznaczeniu innym niż mieszkalny,
- nabycie przez osobę nie będącą osobą fizyczną

Obowiązki przedkontraktowe dewelopera

Deweloper, który oferuje do sprzedaży lokale lub domy jednorodzinne w ramach prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego, obowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny, zawierający dane dotyczące danego przedsięwzięcia. Treść prospektu jest szczegółowo określona ustawowo. Winien on zawierać informacje dotyczące nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest realizowane, w tym wszelkich istniejących na niej obciążeń, określenie jej przeznaczenia w planie miejscowym, a także informacje o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od tej nieruchomości. Osobie, która zainteresowana jest nabyciem lokalu lub domu jednorodzinnego od dewelopera, prospekt jest przekazywany. Stanowi on podstawę i załącznik do później zawieranej umowy deweloperskiej. Niesporządzenie prospektu lub podanie w nim nieprawdziwych danych, podlega odpowiedzialności karnej. Ponadto na deweloperze ciąży obowiązek przedstawienia nabywcy szczegółowych informacji dotyczących jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym między innymi terminu zakończenia i rozpoczęcia prac budowlanych, harmonogramu robót (zawierającego min. 4 etapy, przy czym koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia), zakresu i standardu prac wykończeniowych, rozmieszczenia pomieszczeń, sposobu pomiaru powierzchni powykonawczej.

Umowa deweloperska

Na podstawie umowy deweloperskiej, deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego

własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) zabudowanej domem jednorodzinny, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia. Umowa deweloperska wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Forma aktu notarialnego konieczna jest również dla umowy zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej (umowy przedwstępnej). Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (prowadzonej dla nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie) wynikającego z niej roszczenia nabywcy. Umowa deweloperska ma charakter zobowiązujący i nie przenosi własności na nabywcę. Przeniesienie własności następuje na podstawie drugiego aktu notarialnego, który sporządzany jest po zakończeniu danego przedsięwzięcia, to jest wybudowaniu lokalu lub domu jednorodzinnego a także po ich odbiorze przez nabywcę. Ustawa deweloperska wymienia obligatoryjne elementy, które umowa deweloperska winna zawierać, należą do nich w szczególności:

- Termin przeniesienia na nabywcę lokalu lub domu jednorodzinnego;
- wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
- informacje dotyczące zastosowanych przez dewelopera środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę (rachunek powierniczy, gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa);
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych;
- określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej,
- określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
- termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Ustawa deweloperska określa również przypadki, w których nabywca ma **ustawowe** prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej. Dotyczy to między innymi sytuacji, w której deweloper nie przekazał nabywcy prospektu lub prospekt ten nie został sporządzony prawidłowo (prawo odstąpienia może być wykonane w ciągu 30 dni od zawarcia umowy deweloperskiej) a także nieprzeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego na nabywcę, w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym w taki przypadku nabywca winien wyznaczyć deweloperowi dodatkowy termin na przeniesienie własności, nie krótszy niż 120 dni i dopiero po jego bezskutecznym upływie, prawo odstąpienia może być wykonane.

Środki ochrony nabywcy

Deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcy, **co najmniej jeden** z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na poczet nabycia lokalu lub domu jednorodzinnego:

- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

Wyplata deweloperowi środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, zaś środki zdeponowane na zamkniętym mieszkaniowym

rachunku powierniczym, wypłacane są jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa własności.

W praktyce deweloperzy stosują najczęściej wyłącznie jeden z wymienionych wyżej środków ochrony i jest nim otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W przypadku ogłoszenia upadłości przez dewelopera, środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz nieruchomości, na której przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane, stanowią osobną masę upadłości, służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

Podsumowanie

Celem wprowadzenia do polskiego porządku prawnego Ustawy deweloperskiej, było uregulowanie zasad i trybu zawierania umów przedwstępnych określających warunki nabycia przez osoby fizyczne mieszkań lub domów jednorodzinnych, realizowanych w nowych inwestycjach budowlanych oraz wprowadzenie instrumentów ustawowych służących ochronie nabywców. Do czasu wejścia w życie Ustawy deweloperskiej umowy takie przybierały różne formy, najczęściej były to umowy przedwstępne lub umowy zobowiązujące, przy czym forma aktu notarialnego nie zawsze była stosowana. Wprowadzony Ustawą deweloperską wymóg formy aktu notarialnego dla takich umów, a także ujednoczenie ich treści, szeroki zakres informacyjnych obowiązków deweloperów oraz wprowadzone środki ochrony wpłat nabywców, stwarzają większą przejrzystość i gwarancję bezpieczeństwa dla nabywców.

FISZKA 2: OBOWIĄZKI NOTARIUSZA W PROCEDURACH OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Notariusz to nie tylko wyspecjalizowany prawnik, do którego zwracamy się z zamiarem dokonania określonej czynności prawnej. Notariusz jest także funkcjonariuszem publicznym realizującym obowiązki nałożone na niego przez państwo. Z jednej strony notariusz reprezentuje państwo wobec swoich klientów i ma obowiązek zapewnienia realizacji obowiązków klientów wobec państwa. Z drugiej strony notariusz reprezentuje swoich klientów wobec organów państwa i zapewnia upublicznienie dokonanej czynności wobec instytucji publicznych: sądów, rejestrów nieruchomości czy organów administracji. Notariusz gwarantuje zgodność prawa dokonywanej czynności oraz spełnienie wielu obowiązków wobec administracji publicznej.

Szczególnie istotne obowiązki notariusza wynikają z procedur zbycia nieruchomości. Nieruchomości podlegają ujawnieniu w stosownych rejestrach: księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków. Obrót nieruchomościami podlega opodatkowaniu. Notariusz w polskim systemie prawnym odgrywa kluczową rolę w obrocie nieruchomościami, dlatego w tym zakresie ciąży na nim stosowne obowiązki.

Księgi wieczyste

Nieruchomości podlegają ujawnieniu w księgach wieczystych. Księgi wieczyste zawierają informacje o stanie prawnym nieruchomości, jej właścicielach, służebnościach, ograniczeniach w używaniu czy obciążających je hipotekach. Księga wieczysta prowadzona jest dla poszczególnych nieruchomości. Księgi wieczyste prowadzone są przez właściwe terytorialnie sądy. Obecnie księgi wieczyste prowadzone są wyłącznie w formie elektronicznej. Notariusz są uprawnieni do wglądu zarówno do księgi wieczystej jak i dokumentów stanowiących podstawy wpisów do księgi wieczystej, które zasadniczo nie są jawne.

W zakresie obrotu nieruchomościami na notariuszu ciąży obowiązek zawarcia w akcie notarialnym wniosku o wpis do księgi wieczystej, złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej oraz obliczenia, pobrania i wpłaty stosownej opłaty sądowej. Począwszy od 1 lipca 2016 roku wnioski te będą przesyłane do sądów prowadzących księgi wieczyste w drodze elektronicznej.

Jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. Złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej. (Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, art. 94 ust. 4 i ust. 41)

W szczególności, jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, to jest umowy zawieranej przez dewelopera z nabywcą lokalu mieszkalnego lub domu, a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej.

Opłata sądowa

Notariusz oblicza, pobiera oraz przekazuje do właściwego sądu pobraną opłatę sądową należną od wniosku o wpis w księdze wieczystej. Wysokość pobranej opłaty sądowej jest ujawniana w akcie notarialnym. (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych)

Kataster nieruchomości - Ewidencja gruntów i budynków

Obok ksiąg wieczystych, prowadzony jest przez organy administracji osobne rejestr kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków. W tym rejestrze uwidacznia się dane geodezyjne nieruchomości: położenie, obszar, dane dotyczące ewentualnych budynków oraz mapy geodezyjne.

W celu zapewnienia aktualności tych danych notariusz przesyła właściwemu staroście, organ prowadzący ewidencje gruntów i budynków wpisy aktów notarialnych odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. (Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca

Minister Spraw wewnętrznych i administracji prowadzi rejestr nieruchomości nabytych przez cudzoziemców. Notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył nieruchomość. (Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców)

Pierwokup nieruchomości nabytych uprzednio od Skarbu Państwa lub gminy

Z uwagi na zaszczości historyczne stosunkowo dużo nieruchomości zostało nabytych przez podmioty prywatne od Skarbu Państwa lub gminy. Sprzedaż takich nieruchomości niezabudowanych oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości może nastąpić, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wykona prawa pierwokupu. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o treści umowy. (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami)

Obowiązki związane z pobraniem podatku od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady zbycie nieruchomości podlega podatkowi od towarów i usług. W przypadku zwolnienia zbycia nieruchomości od opodatkowania podatkiem od towarów i usług wówczas zasadniczo taka transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych (Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych) Notariusze są płatnikami podatku od

czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego. Płatnicy obowiązani są uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.

Zapobieganie praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu terroryzmu

Notariusze odgrywają ważną rolę w procedurach przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Notariusz przeprowadzający transakcję, której równowartość przekracza 15.000 euro, ma obowiązek zarejestrować taką transakcję również w przypadku, gdy jest ona przeprowadzana za pomocą więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane i zostały podzielone na operacje o mniejszej wartości z zamiarem uniknięcia obowiązku rejestracji. Informacje o transakcjach, mogą być przekazywane Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej. (Ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu).

FISZKA 2: SPRZEDAŻ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

5) Nieruchomości pod zabudowę

W polskim prawie podstawowe kwestie sprzedaży nieruchomości reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1963 roku Kodeks cywilny. Poza kodeksem cywilnym materia tę regulują przepisy ustaw szczególnych, takich jak ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, czy ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego i inne. Ich przepisy nakładają na uczestników obrotu obowiązki i wprowadzają pewne ograniczenia w swobodnym dysponowaniu nieruchomościami. Szczególna regulacja dotyczy obrotu nieruchomościami pod zabudowę.

Sprawę dodatkowo komplikuje fakt, że istniejąca w Polsce ewidencja gruntów zawiera informacje o aktualnym faktycznym sposobie użytkowania danego gruntu oraz o klasie bonitacyjnej gruntu. Jednak informacje te nie odnoszą się do możliwości zabudowy danego gruntu. Bywa to często źródłem nieporozumień.

6) Działka budowlana

Potocznie powszechnie używane pojęcie działki budowlanej jest różnie rozumiane w prawie. Działka budowlana (pod zabudowę) potocznie to teren, na którym właściciel ma prawo wybudować budynek, po otrzymaniu zgody odpowiednich Urzędów.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane nie definiuje się działki budowlanej. Natomiast zdefiniowano pojęcie terenu budowlanego. Zgodnie z artykułem 3 pkt 10 ustawy Prawo budowlane terenem budowlanym określa się przestrzeń, na jakiej odbywają się roboty budowlane włączając teren, który zajmują urządzenia stanowiące zaplecze budowy.

Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, za działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Inaczej definiuje działkę budowlaną Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UPiZP) – jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Z kolei warunki techniczne, jakie powinny spełniać działki budowlane zostały zdefiniowane wyczerpująco w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozporządzenie to reguluje m.in. odległość budynku usytuowanego na działce budowlanej od granicy z sąsiednią działką, konieczność zapewnienia dostępu działce budowlanej do drogi publicznej, szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych, które stanowią jedyny dojazd do działki budowlanej itp.

7) Teren budowlany

Teren budowlany to wszelkie grunty, które są przeznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy brak jest miejscowego planu, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kwestię tę reguluje uchwała rady gminy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie zagospodarowania przestrzennego określa się [przeznaczenie](#), warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie [inwestycji celu publicznego](#). Składa się z części tekstowej (uchwała) oraz graficznej (załącznik do uchwały). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z innymi przepisami, kształtują sposób wykonywania prawa [własności nieruchomości](#).

W myśl art. 6 UPiZP, każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych tą ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich, jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

8) Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

a) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

b) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze **decyzji o warunkach zabudowy**.

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent miasta), w praktyce spotyka się jednak, że decyzje te wydają odpowiednie wydziały urzędów, np. wydział urbanistyki. Aby można było wydać taką decyzję muszą być łącznie spełnione określone warunki, które zawarto w art. 61 ustawy UPiZP:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej

obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wstępnie decyzja o warunkach zabudowy miała spełniać wyłącznie rolę pomocniczą dla terenów, na których brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Polsce, wobec niewielkiego pokrycia planem zagospodarowania terytorium kraju, decyzja o warunkach zabudowy jest zasadniczo podstawowym instrumentem w procesie inwestycyjnym.

