

FICHE I – 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.