

*NOUVELLES REGLEMENTATIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES  
ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LE DROIT POLONAIS*

*Sylwester Wójcik*

*I*

1. L'agriculture polonaise est en majeure partie une agriculture individuelle. En Pologne, près de 70 % des terres agricoles (terres arables, prairies, pâturages, vergers) appartient aux agriculteurs individuels qui en sont les propriétaires. La solution convenable du problème de l'alimentation de la nation, de livraison aux nombreuses branches de l'industrie d'une quantité nécessaire de produits agricoles en vue de les transformer pour les besoins de l'économie nationale exige donc d'assurer à l'agriculture individuelle une position relativement haute. Il n'est donc pas étonnant que dans le cadre des multiples et profondes transformations qui s'opèrent, depuis la moitié de 1980, dans la vie socio-économique et politique de la Pologne, les problèmes concernant l'agriculture, surtout l'agriculture individuelle, occupent l'une des places principales. La solution régulière de ces problèmes exige de nouvelles mesures, des changements fondamentaux dans la méthode de traitement de ce secteur de l'agriculture, la reconnaissance de cette agriculture comme une importante branche de l'économie nationale et d'en tirer les conséquences requises.

Les moyens conduisant vers ce but sont nombreux et divers. Parmi ceux-ci les réglementations juridiques déterminées occupent une place importante. Surtout en cette matière le droit remplit un rôle essentiel en tant qu'instrument de la réalisation des décisions économiques, sociales et politiques, de la part des autorités d'Etat. Ceci explique le fait que par suite de ce genre de décisions de la part de l'Etat à l'égard de l'agriculture individuelle, entre autres de décisions qui sont la suite logique de l'accord social (dudit accord de Rzeszów) de février 1981, ainsi que des décisions politiques prises par le IX<sup>e</sup> Congrès Extraordinaire du POUP en juillet 1981, au cours de quelques mois de 1982 plusieurs actes juridiques ont été publiés en Pologne — principalement des lois adoptées

par la Diète — concernant directement ou dans une mesure essentielle l'agriculture et modifiant en principe la réglementation juridique spécifique actuelle de la problématique agricole qui assurait, de différente manière, une position privilégiée au secteur socialisé de l'agriculture, alors que l'agriculture individuelle était soumise à des limitations avancées. Par suite de ces réglementations concernant l'agriculture s'est formé un nouveau système de normes du droit agricole polonais, essentiellement différent du précédent, dans lequel trouvent un reflet le rôle important de toute l'agriculture dans l'économie nationale et la position particulière, dans cette agriculture, du secteur individuel.

2. Parmi les actes juridiques votés par la Diète en 1932 et ayant une importance particulière pour les propriétaires individuels d'immeubles et d'exploitations agricoles, il convient de citer avant tout cinq lois, et notamment :

a) la loi du 26 mars 1982 sur la modification du code civil ainsi que sur l'abolition de la loi sur la réglementation de la propriété des exploitations agricoles (Journal des Lois n° 11, texte 81) qui est entrée en vigueur le 6 avril 1982. En vertu de cette loi, à partir du 6 avril 1982 ont été annulés les articles 161 § 4, 162, 215, 1061 et 1074 du cc ; ont été modifiés les articles 131, 160 § 1 et 3, 161 § 1 et 2, 163, 164, 165, 214, 216, 217, 218, 1059, 1060, 1062, 1063, 1064, 1065, 1068, 1069, 1071, 1073, 1085, 1088 § 2 du cc. A partir du 6 avril 1982 a été également abolie la loi du 26 octobre 1971 sur la réglementation de la propriété des exploitations agricoles (J. des L. n° 27, texte 250 avec les modifications ultérieures).

b) la loi du 26 mars 1982 sur la modification du code de procédure civile (J. des L. n° 11, texte 82) qui est entrée en vigueur le 6 avril 1982. En vertu de cette loi, à partir du 6 avril 1982 a été annulé l'art. 957 du cpc; ont été modifiés les articles 946 § 1, 958 § 1, 982 § 1 et 984 § 1 du cpc.

c) la loi du 26 mars 1982 sur la protection des terres agricoles et forestières (J. des L. n° 11, texte 79) qui est entrée en vigueur le 1 juillet 1982. En vertu de cette loi, à partir du 1 juillet 1982 ont cessé d'être en vigueur, entre autres, la loi du 26 octobre 1971 sur la protection des terres agricoles et forestières ainsi que sur la remise en valeur des terres (J. des L. n° 27, texte 251) ; la loi du 28 juin 1962 sur le transfert d'immeubles ruraux en toute propriété à l'Etat pour redevances arriérées (texte uniforme J. des L. n° 17, texte 130 de 1969) et la loi du 24 janvier 1968 sur le rachat forcé des immeubles faisant partie des exploitations agricoles (J. des L. n° 3, texte 14 avec amendements ultérieurs).

d) la loi du 26 mars 1982 sur le remembrement des terres (J. des L. n° 11, texte 80), qui est entrée en vigueur le 6 avril 1982 ; en vertu de

cette loi, a cessé d'être en vigueur la loi du 24 janvier 1968 sur le remembrement des terres et l'échange de terres (J. des L. n° 3, texte 13).

e) la loi du 6 juillet 1982 sur les registres fonciers et l'hypothèque (J. des L. n° 19, texte 147), qui est entrée en vigueur le 1 janvier 1983. En vertu de cette loi, à partir du 1 janvier 1983 ont été annulés entre autres : les articles 14 - 27, 190 - 249, 290 - 293, 295 et, en ce qui concerne les registres fonciers et l'hypothèque — les articles 114, 115, 118-120, 122-126 et 300 § 2 du décret du 11 octobre 1946 — Le droit des choses (J. des L. n° 57, texte 319 avec les modifications ultérieures) ; le décret du 11 octobre 1946 — Le droit des registres fonciers (J. des L. n° 57, texte 320 avec les modifications ultérieures) ; la loi du 16 novembre 1964 sur le transfert de la tenue des registres fonciers aux bureaux de notariat d'Etat (J. des L. n° 41, texte 278).

3. L'examen détaillé, dans cet article, de toutes les nouvelles lois mentionnées plus haut ainsi que des conséquences qui en résultent est impossible. C'est pourquoi je n'examinerai un peu plus largement que la loi mentionnée au point 2a qui introduit des modifications au code civil (voir le chapitre II 1-4) ainsi que la loi mentionnée au point 2b (voir le chapitre II, 5). Je me bornerai par contre à une caractéristique générale des lois que j'ai mentionnées au point 2c, d, e (voir le chapitre III).

## II

1. Parmi les modifications qu'a introduites la loi du 26 mars 1982 modifiant le code civil, au premier plan s'avance celle qui concerne l'art. 131 du cc. Il est hors de doute que pour le développement de l'agriculture individuelle et la réalisation par celle-ci des tâches sociales et économiques posées devant elle, les garanties légales attribuées à ce secteur de l'agriculture, aux propriétaires individuels des exploitations agricoles qui, pour une grande part, sont des exploitations familiales, ont une importance essentielle. Elles ont été créées et se développaient en résultat de l'effort de générations entières de paysans polonais et actuellement elles s'appuient sur le travail de l'agriculteur et des membres de sa famille. Il est donc naturel que des millions d'agriculteurs individuels exigent une définition claire et nette de leur position juridique, que l'Etat leur assure une protection convenable et reconnaisse leurs exploitations agricoles comme un élément durable et égal en droits du régime socio-économique de la RPP. Ayant de telles garanties, ces agriculteurs peuvent investir dans leurs exploitations, les moderniser et développer une production agricole avantageuse pour eux et socialement utile. Dans cet état de choses, le législateur, effectuant des modifications dans le cc concernant les immeubles ainsi que les exploitations agricoles, ne pouvait passer outre aux

postulats des agriculteurs individuels qui, d'ailleurs, précédemment déjà, ont trouvé compréhension et approbation de la part des autorités suprêmes d'Etat et politiques. Aussi, la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc a donné une nouvelle teneur à l'art. 131 du cc, compris parmi les dispositions générales sur la propriété. Selon la nouvelle teneur de l'art. 131 du cc, pour l'interprétation et l'application des dispositions du cc il faut prendre en considération la garantie de la propriété et l'entière protection que la République Populaire de Pologne accorde aux exploitations agricoles individuelles, constituant un élément durable et égal en droit du régime socio-économique de la République Populaire de Pologne. L'art. 131 du cc dans sa nouvelle teneur, renoue nettement à l'un des principes constitutionnels de l'Etat.

2. L'un des attributs de la propriété individuelle des immeubles agricoles est la possibilité de disposer de ceux-ci et surtout de transférer la propriété des immeubles ruraux. Les propriétaires individuels des immeubles ruraux ne peuvent également être privés du droit de transférer la propriété de ces immeubles. D'autre part cependant, vu la signification sociale particulière de tous les immeubles ruraux, le transfert de la propriété des immeubles ruraux étant l'objet de la propriété individuelle doit être soumis à certaines rigueurs. Ce sont des rigueurs d'un double genre. D'abord il s'agit de rigueurs auxquelles est soumis le transfert de la propriété de chaque immeuble, quel que soit son caractère (voir les art. 155 et 156 du cc et surtout les art. 157 et 158 du cc). Deuxièmement, il s'agit ici de certaines rigueurs spéciales résultant de la destination socio-économique des immeubles ruraux. Leur étendue est non seulement limitée, mais elle diminue toujours, surtout par suite de l'accroissement constant du nombre de la population — en calculant par un habitant. Il est donc clair que les immeubles ruraux doivent être exploités le mieux possible pour une production agricole intensive. Pour atteindre ce but on admet, entre autres, qu'en résultat du transfert de la propriété de l'immeuble rural, un tel immeuble doit — en principe — passer aux mains d'un acquéreur possédant des qualifications requises pour gérer l'exploitation agricole. En outre, le transfert de la propriété d'un immeuble rural doit favoriser le façonnement régulier de la structure de superficie des exploitations agricoles ; par suite du transfert de la propriété d'un immeuble rural ne doivent pas naître des exploitations ni trop grandes, ni trop petites. Afin d'atteindre ces buts par le transfert de la propriété d'un immeuble agricole, ce transfert est devenu l'objet d'une régulation juridique spéciale créant plusieurs instruments grâce auxquels les buts sociaux et économiques sont réalisés. Dans le passé, c'était principalement des instruments découlant des règles rigides, basées sur un certain schéma régissant le transfert de la propriété d'un immeuble rural.

La loi du 26 mars 1982 modifiant le code civil a introduit dans le domaine du transfert de la propriété d'un immeuble rural des solutions qui se caractérisent par une grande élasticité. Cela permet, dans une mesure plus grande qu'auparavant, de prendre en considération les différentes circonstances d'un cas concret et d'adapter à celles-ci le transfert concret de la propriété d'un immeuble rural. L'expression de ces principes sont les nouvelles réglementations suivantes contenues dans la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc.

a) Puisqu'en résultat du transfert de la propriété d'un immeuble rural, l'immeuble acquis doit passer aux mains d'une personne dûment préparée à gérer l'exploitation agricole, par conséquent le transfert de la propriété de l'immeuble rural à une personne physique ne peut — en principe — avoir lieu que si cette personne (l'acquéreur) possède des qualifications requises pour gérer l'exploitation agricole (art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur). Cependant, on considère actuellement comme personne ayant de telles qualifications, non seulement l'acquéreur qui a terminé une école d'agriculture (art. 160 § 1 pt 2 du cc dans sa nouvelle teneur), mais aussi l'acquéreur qui, quel que soit son âge, travaille constamment dans une exploitation agricole quelconque (soit individuelle, soit socialisée), directement dans la production agricole (art. 160 § 1 pt 1 du cc dans sa nouvelle teneur). Il est vrai qu'à l'heure actuelle un nombre considérable de personnes a terminé une école d'agriculture, mais cette formation agricole de personnes travaillant dans une exploitation agricole n'est pas encore un fait universel. La création, par la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, de la possibilité d'acquérir par voie de contrat la propriété d'un immeuble rural par toutes les personnes physiques travaillant constamment dans une exploitation agricole quelconque, directement dans la production agricole signifie un élargissement notable du cercle des personnes pouvant être acquéreurs d'immeubles ruraux.

Le contrat sur le transfert de la propriété d'un immeuble rural dont la partie est un acquéreur n'ayant pas de qualifications, si largement comprises, pour gérer l'exploitation agricole, est — en tant que contraire à la loi — absolument nul.

b) L'instrument réagissant contre la création de trop grandes exploitations agricoles individuelles est ladite norme maximale de superficie. Avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, il existait quatre catégories de normes maximales de superficie (deux catégories dites normes ordinaires de superficie et deux catégories dites normes maximales privilégiées de surface). En vertu de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, il n'existe actuellement qu'une norme maximale de superficie. Notamment, conformément à l'art. 161 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, la superficie d'un immeuble rural acquis par une personne

physique, réunie à la superficie de l'immeuble rural dont l'acquéreur est déjà propriétaire, ou conjointement avec la superficie correspondant à sa part dans la copropriété d'un tel immeuble, ne peut dépasser les normes de superficie qui, selon les dispositions sur la réalisation de la réforme agraire, constituent la limite maximum de la superficie de l'immeuble non soumis à l'appropriation à l'effet de la réforme agraire. En rapport avec la disposition de l'art. 2 al. 1, lettre e du décret du 6 septembre 1944 sur l'introduction de la réforme agraire (texte unique J. des L. n° 3, texte 13, de 1945), cela signifie qu'en cas de transfert de la propriété d'un immeuble rural à une personne physique, la norme maximale de superficie pour l'acquéreur d'un tel immeuble s'élève — sur les territoires occidentaux et septentrionaux de la Pologne à 100 ha de terres arables et, sur les autres territoires de la Pologne à 50 ha de terres arables. Le 'dépassement de la norme maximale de superficie ne provoque pas la nullité du contrat sur le transfert de la propriété de l'immeuble rural, mais un excédent notable peut (mais ne doit pas) être approprié par l'Etat sans indemnité et libre de toutes charges, sauf celles découlant des servitudes foncières. De l'appropriation de cet excédent décide uniquement le tribunal (dans une procédure gracieuse) et non pas — comme jusqu'à présent — l'organe local de l'administration d'Etat. Le tribunal rend une telle décision seulement sur proposition du Fisc (art. 161 § 2 du cc).

c) Avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, l'instrument utilisé visant à prévenir la création de trop petites exploitations agricoles par suite du transfert de la propriété d'un immeuble rural était la norme fondamentale de superficie valable, en principe, pour tout le pays et qui s'élevait à 8 ha. Le transfert de la propriété d'un immeuble rural entraînant le partage de l'exploitation agricole de l'aliénateur ne pouvait avoir lieu, en principe, que lorsqu'à l'issue de la transaction, tant la partie restante de l'exploitation agricole de l'aliénateur, que l'exploitation agricole de l'acquéreur conjointement avec l'immeuble rural acquis correspondait à la norme fondamentale de surface. Il existait, il est vrai, certaines exceptions à l'application de cette règle. Néanmoins, il faut constater qu'avant le 6 avril 1982 la réglementation juridique du transfert de la propriété d'un immeuble rural entraînant le partage de l'exploitation agricole était trop formalisée et compliquée.

La loi du 26 mars 1982 modifiant le cc a simplifié notablement le transfert de la propriété d'un immeuble rural entraînant le partage de l'exploitation agricole de l'aliénateur. A partir du 6 avril 1982, au cas où le transfert de propriété d'un immeuble rural ou d'une partie de celui-ci devrait entraîner le partage de l'exploitation agricole de l'aliénateur, le transfert de propriété ne peut avoir lieu que lorsque l'immeuble rural acquis ou

une partie de celui-ci tel quel ou conjointement avec les immeubles dont l'acquéreur est déjà propriétaire, ou avec la surface correspondant à sa part dans une copropriété, formera une exploitation agricole de l'acquéreur capable de production agricole marchande (art.- 163 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur). Par contre, pour reconnaître que l'exploitation agricole de l'acquéreur est apte à une production agricole marchande, on prend en considération aussi bien les immeubles faisant partie de la communauté entre époux, que les immeubles faisant partie du patrimoine propre de chacun d'eux, si ces immeubles constituent ou peuvent constituer un tout économique (art. 163 § 2 du cc dans sa nouvelle teneur).

Les règles présentées, concernant le transfert de la propriété d'un immeuble rural entraînant le partage de l'exploitation agricole de l'aliénateur sont applicables non seulement lorsque l'acquéreur de l'immeuble rural est une personne physique, mais aussi lorsque l'acquéreur est une personne juridique autre que le Fisc (art. 164 du cc dans sa nouvelle teneur).

Le relâchement des rigueurs, présenté sous les points a - c, lors du transfert de la propriété d'un immeuble rural, introduit par la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, contribuera certainement à accroître la circulation des immeubles ruraux *inter vivos*. D'une part, cela facilitera l'aliénation des immeubles ruraux aux propriétaires qui, pour diverses raisons ne peuvent ou ne veulent pas gérer l'exploitation agricole dans sa présente superficie. D'autre part, cela facilitera l'acquisition d'immeubles aux personnes, principalement aux personnes physiques, qui sont capables de gérer rationnellement l'exploitation agricole nouvellement créée ou agrandie. Du point de vue social, cela peut s'avérer très utile.

3. Une grande partie des immeubles ruraux en Pologne constitue l'objet de copropriété en parts fractionnaires. Selon les principes de notre législation, la copropriété en parts fractionnaires est un état provisoire. A cet égard, les dispositions qui concernent la liquidation de la copropriété revêtent une importance particulière. Cependant, si l'objet de la copropriété est un immeuble rural, la liquidation de la copropriété est soumise à certaines règles spéciales. Elles visent à obtenir, en cas de liquidation de la copropriété d'un immeuble rural, les mêmes buts que ceux obtenus en cas de transfert de la propriété d'un immeuble rural, en outre, à dégrever le copropriétaire, à qui par suite de la liquidation de la copropriété revient l'immeuble rural, des soultes en faveur des autres copropriétaires. De ce fait on applique, dans une certaine mesure, à la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural, les réglementations et constructions concernant le transfert de la propriété d'un immeuble rural. De plus, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982, ces atta-

ches entre la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural et le transfert de propriété d'un immeuble rural sont non seulement plus nettes, mais aussi plus fortes.

La liquidation de la copropriété d'un immeuble rural peut avoir lieu soit par voie de contrat entre tous les copropriétaires sur la liquidation de la copropriété soit en vertu d'une décision judiciaire. Dans la pratique, le mode judiciaire de la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural joue un plus grand rôle. Les remarques ci-dessous concerneront donc la suppression judiciaire de la copropriété d'un immeuble rural.

a) Le tribunal réalise la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural seulement sur demande et jamais d'office. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars' 1982 modifiant le cc, la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural peut être demandée seulement par chacun des copropriétaires d'un tel immeuble. Actuellement la liquidation de la copropriété d'un, immeuble rural ne peut être demandée par un organe local de l'administration d'Etat de l'échelon de base, car la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc a annulé le précédent art. 215 du cc.

b) Chacun des copropriétaires peut demander que la liquidation de la copropriété soit réalisée par le partage de la chose commune proportionnellement à la grandeur des parts respectives des copropriétaires. La liquidation de la copropriété au moyen du partage de la chose commune est d'ailleurs le moyen le plus avantageux de la liquidation de la copropriété du point de vue des intérêts des copropriétaires. Cependant, le partage d'un immeuble rural commun ne peut avoir lieu qu'en conformité avec les dispositions concernant le partage d'un tel immeuble en cas de transfert de propriété (art. 213 du cc). Il s'agit donc ici des dispositions établies à l'art. 163 du cc dans sa nouvelle teneur (dont il était question au point 2c). Cela signifie que la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural au moyen du partage entre tous les copropriétaires proportionnellement à la grandeur de leurs parts dans la copropriété ne peut avoir lieu que lorsqu'à l'issue d'un tel partage l'exploitation agricole de chacun des copropriétaires sera capable de production agricole marchande.

c) En résultat des limitations de la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural au moyen du partage entre tous les copropriétaires, découlant de l'art. 163 du cc dans sa nouvelle teneur (en rapport avec l'art. 213 du cc), dans de nombreux cas le tribunal ne peut réaliser un tel partage de l'immeuble rural commun. C'est alors que naissent des problèmes — si et auquel des copropriétaires convient-il d'attribuer tout l'immeuble rural étant l'objet de la copropriété, et si et auxquels copropriétaires convient-il de verser des soultes et dans quel montant. Le premier de ces problèmes est réglé par l'art. 214 du cc dans sa nouvelle teneur, le deuxième est

régulé par l'art. 216 du cc dans sa nouvelle teneur. Chacune de ces dispositions a reçu une nouvelle teneur en vertu de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc.

ca) Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 lorsque la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural au moyen du partage entre tous les copropriétaires n'est pas admissible, la propriété de l'immeuble ne peut être attribuée qu'à celui des copropriétaires qui répond aux conditions d'acquisition de la propriété d'un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 214 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur). Il s'agit donc ici des conditions définies à l'art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur (dont il était question au point 2a).

Lorsque plusieurs copropriétaires d'un immeuble rural remplissent les conditions d'acquisition de la propriété par voie de transfert de la propriété, la propriété de l'immeuble (que concerne la procédure sur la liquidation de la copropriété) est attribuée à celui qui recueille l'accord unanime de tous les copropriétaires (art. 214 § 2 du cc dans sa nouvelle teneur).

A défaut d'accord entre les copropriétaires d'un immeuble rural quant au copropriétaire auquel il faut attribuer l'immeuble rural en copropriété, le tribunal attribuera cet immeuble à celui des copropriétaires qui travaille sans interruption dans l'exploitation agricole dont fait partie cet immeuble, à moins que l'intérêt socio-économique plaide en faveur d'un autre propriétaire (art. 214 § 3 du cc dans sa nouvelle teneur).

S'il s'avérait que dans l'exploitation agricole englobant l'immeuble rural étant l'objet de la copropriété qui doit être liquidée, plusieurs copropriétaires travaillent sans interruption, le tribunal attribuera cet immeuble à celui d'entre eux qui offre la meilleure garantie pour la bonne gestion de l'exploitation agricole (art. 214 § 4 du cc dans sa nouvelle teneur).

Les dispositions précédentes sont applicables d'une manière correspondante dans le cas où l'immeuble étant l'objet de la copropriété peut être partagé seulement entre quelques-uns seulement des copropriétaires, c'est-à-dire lorsque le nombre des parts séparées de cet immeuble est inférieur au nombre des copropriétaires ayant vocation à le recevoir (art. 214 § 5 du cc dans sa nouvelle teneur).

cb. Au cas où par suite de la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural, cet immeuble revient à l'un ou à quelques copropriétaires, ce ou ces copropriétaires sont tenus de verser des soultes au profit des autres copropriétaires lorsque — conformément à l'art. 216 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur — au moment de la liquidation de la copropriété, ces derniers répondent à l'une des exigences suivantes : remplissent les

conditions prévues pour acquérir la propriété d'un immeuble par voie de transfert de propriété, ou sont mineurs, ou bien suivent un enseignement professionnel ou fréquentent l'école, ou encore sont atteints d'incapacité permanente de travail.

Les copropriétaires d'un immeuble rural qui, du fait de la liquidation de la copropriété de l'immeuble n'ont pas reçu cet immeuble ou une part de celui-ci et ne répondent à aucune des exigences dont il est question ci-dessus, n'ont pas droit aux soultes. Il en est autrement lorsqu'il s'agit des soultes au profit du conjoint en cas de liquidation de la copropriété de l'immeuble rural qui, selon les dispositions du code de la famille et de la tutelle, fait partie des biens communs des époux. Dans ce cas, le conjoint a droit aux soultes même s'il ne répond à aucune des exigences prévues à l'art. 216 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur (art. 216 § 2 du cc dans sa nouvelle teneur).

Les dispositions faisant dépendre le droit à recevoir des soultes par le copropriétaire d'un immeuble rural qui, en résultat de la liquidation de la copropriété d'un tel immeuble n'a pas reçu cet immeuble ou une partie de celui-ci, de l'accomplissement des exigences supplémentaires prévues à l'art. 216 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, ont pour but de décharger le copropriétaire-agriculteur qui a reçu cet immeuble rural de l'obligation de verser des soultes au profit des personnes qui ne sont ni liées à l'agriculture, ni ne se trouvent dans une situation matérielle qui, pour des raisons humanitaires justifierait l'attribution de soultes. De cette façon, le copropriétaire dégrevé de l'obligation de payer des soultes pourra destiner des sommes convenables aux investissements et à la modernisation de l'exploitation agricole gérée.

C'est également ce but que sert le principe suivant lequel, pour fixer la valeur des parts des copropriétaires d'un immeuble rural, ainsi que le montant des soultes dues, l'estimation de l'immeuble rural est effectuée selon les dispositions sur la vente d'immeubles ruraux d'Etat (art. 216 § 5 du cc dans sa nouvelle teneur), et non selon les prix du marché. Les prix des immeubles ruraux fixés selon les dispositions sur la vente des immeubles ruraux d'Etat sont en règle générale inférieurs aux prix du marché de ces immeubles. Par cette voie on parvient à une réduction spécifique des soultes qui reviennent aux copropriétaires qui y ont droit.

Les soultes ainsi fixées revenant aux copropriétaires de l'immeuble rural qui remplissent les conditions prévues pour acquérir la propriété de l'immeuble rural par voie de transfert de propriété, peuvent être encore réduites en considération du type, des dimensions et de l'état de l'exploitation agricole qui fait l'objet de la liquidation de la copropriété, de la

situation personnelle et patrimoniale du copropriétaire tenu aux soultes et du copropriétaire qui y a droit (art. 216 § 6 du cc dans sa nouvelle teneur).

cc. Lorsque, au moment de la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural, aucun des copropriétaires ne remplit les conditions prévues pour obtenir cet immeuble du fait de la liquidation de la copropriété et lorsque les copropriétaires ne se sont pas entendus sur la vente de cet immeuble à une personne ayant des aptitudes requises pour l'acquérir par voie de transfert de propriété, l'immeuble est vendu conformément aux dispositions du code de procédure civile et la somme acquise sera partagée entre tous les copropriétaires en proportion du montant de leurs parts (art. 217 du cc dans sa nouvelle teneur). Dans ce cas l'acquéreur de cet immeuble rural peut être chaque personne répondant aux conditions prévues pour acquérir la propriété de l'immeuble par voie de transfert de propriété. L'acquéreur peut être aussi le Fisc. Mais, actuellement — autrement qu'avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc — le Fisc ne bénéficie pas du droit de préemption. Cette loi a annulé en effet la deuxième phrase du précédent art. 217 qui attribuait dans ce cas le droit de préemption au Fisc.

4. Pour l'agriculture individuelle et son développement, un problème important est celui du changement des générations — du passage des exploitations agricoles appartenant aux personnes d'âge avancé aux mains de jeunes gens, pleins de force et sachant mener une exploitation rationnellement. Parmi diverses formes juridiques qui servent le changement des générations dans l'agriculture individuelle, le système de succession des exploitations agricoles occupe toujours une place centrale. Depuis presque vingt ans (depuis le 5 juillet 1963) la succession des exploitations agricoles est l'objet de réglementations particulières, différentes des régulations générales, en matière du droit successoral commun, lorsque la succession ne comporte pas une exploitation agricole. Les régulations spéciales actuelles de la succession des exploitations agricoles, contenues avant tout dans le cc, subissent d'assez fréquentes modifications. Le législateur cherchait à trouver des solutions à cet important problème qui répondraient le mieux aux intérêts familiaux des agriculteurs et aux intérêts sociaux. La conciliation de ces intérêts exige un choix de moyens adéquats pour que, par le système de succession, les exploitations agricoles parviennent aux mains de personnes convenablement préparées à leur gestion, pour que le système de succession des exploitations agricoles favorise également le façonnement de la structure de superficie appropriée des exploitations agricoles, pour que par suite de la succession des exploitations agricoles, les successeurs-agriculteurs ne soient excessivement chargés par les soultes au profit de personnes non liées avec l'agri-

culture. L'expression de ces recherches de la part du législateur sont également les dispositions de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, contenant plusieurs nouvelles régulations en matière de succession des exploitations agricoles.

Les nouvelles régulations en matière de succession des exploitations agricoles, comprises dans la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, concerne aussi bien la vocation à la succession de l'exploitation agricole que le partage de la succession comportant une telle exploitation. Elles visent à tirer les conséquences requises du fait qu'en Pologne, les exploitations familiales constituent la part prépondérante des exploitations agricoles, à simplifier le système de succession des exploitations agricoles, à harmoniser la succession des exploitations agricoles avec certaines solutions adoptées en matière du transfert de la propriété et de la liquidation de la copropriété d'un immeuble rural.

a. La vocation à la succession d'une exploitation agricole peut résulter de la loi (succession légale), ou du testament (succession testamentaire).

aa. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, le successeur légal d'une exploitation agricole peuvent être non seulement le conjoint du défunt, ses enfants et petits-enfants, ses père et mère, ses frères et soeurs et les enfants de ceux-ci, mais chaque personne faisant partie du cercle des héritiers légaux selon le droit successoral commun, donc également les descendants du défunt au-delà des petits-enfants et les descendants de ses frères et soeurs au-delà des enfants de ces derniers. Ces personnes héritent de l'exploitation agricole dans l'ordre de succession et par parts définies dans le droit successoral (art. 1058 du cc), lorsque — conformément à l'art. 1059 du cc dans sa nouvelle teneur — au moment de l'ouverture de la succession (du décès du testateur) elles remplissent les conditions requises pour l'acquisition de la propriété d'un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2a), ou sont mineures, ou bien suivent un enseignement professionnel ou fréquentent l'école ou encore sont atteintes d'incapacité permanente de travail.

En outre, les petits-enfants du défunt ou ses descendants plus éloignés, ainsi que les frères et soeurs du défunt, leurs enfants ou leurs descendants plus éloignés succèdent par l'effet de la loi d'une exploitation agricole sur les conditions dites de substitution spéciale. Ainsi, conformément à l'art. 1060 du cc dans sa nouvelle teneur, dans les limites fixées par l'art. 931 § 2 du cc, les petits-enfants du défunt qui, au moment de l'ouverture de la succession remplissent les conditions prévues pour acquérir un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2a) succèdent

à l'exploitation agricole dans le cas également où leur père ou mère (fils ou fille du défunt) ne peuvent y succéder à défaut des conditions prévues à l'art. 1059 du cc dans sa nouvelle teneur (dont il était question au précédent alinéa). Ces dispositions sont applicables d'une manière correspondante aux descendants plus éloignés du défunt. Conformément à l'art. 1062 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, les frères et soeurs du défunt qui, au moment de l'ouverture de la succession, remplissent les conditions prévues pour acquérir la propriété d'un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2a) héritent également dans le cas où les descendants du défunt ne peuvent succéder à défaut des conditions prévues à l'art. 1059 ou à l'art. 1060 du cc dans leurs nouvelles teneurs. Enfin, dans les limites fixées par l'art. 934 du cc, les enfants des frères et soeurs du défunt qui, au moment de l'ouverture de la succession remplissent les conditions prévues pour acquérir un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2a) héritent de l'exploitation agricole par l'effet de la loi également dans le cas où leur père ou mère (frère ou soeur du défunt) ne peuvent y succéder à défaut des conditions prévues à l'art. 1059 ou à l'art. 1062 § 1 du cc dans leurs nouvelles teneurs. Ces dispositions sont applicables également aux descendants plus éloignés des frères et soeurs du défunt.

Dans certains cas, les successeurs héritent par l'effet de la loi de l'exploitation agricole faisant partie de la succession seulement sur les principes du droit successoral commun, donc sans remplir aucunes des conditions prévues aux art. 1059, 1060 ou 1062 du cc dans leurs nouvelles teneurs. Il en est ainsi lorsque ni le conjoint du *de cuius*, ni aucun de ses parents appelés à succéder par l'effet de la loi, ne remplissent les conditions prévues pour la succession à une exploitation agricole, ou lorsque la vocation successorale appartient exclusivement aux personnes qui, au moment de l'ouverture de la succession sont atteintes d'incapacité permanente de travail (art. 1063 du cc dans sa nouvelle teneur). La conséquence d'une telle réglementation de la succession par l'effet de la loi d'une exploitation agricole est que l'exploitation faisant partie de la succession échoit au Fisc (en tant qu'héritier légal) seulement à défaut de conjoint du défunt et de parents ayant la vocation héréditaire légale (art. 935 § 3 du cc). De cette façon, dérogeant aux régulations antérieures de succession légale d'une exploitation agricole par le Fisc, la loi du 26 mars 1982 Codifiant le cc a souligné que les exploitations agricoles en Pologne ont en principe un caractère familial et en cas de décès du testateur elles doivent échoir aux membres de sa famille, faisant partie du cercle des

<sup>3</sup> Droit Polonais 3-4/82

héritiers légaux. Seulement à défaut de tels membres de la famille du défunt, les exploitations agricoles échoient au Fisc en tant qu'héritier légal.

ab. L'héritier d'une exploitation agricole peut être également institué par le testateur. Il peut le faire uniquement par testament. L'héritier de l'exploitation agricole institué dans le testament peut être aussi bien une personne appartenant au cercle des héritiers légaux du défunt, qu'une personne en dehors de ce cercle, c'est-à-dire une personne étrangère. Cependant, les conditions de l'institution effective d'héritier testamentaire d'une exploitation agricole sont différentes, selon que l'héritier institué est une personne appartenant au cercle des héritiers légaux du défunt ou une personne en dehors de ce cercle, c'est-à-dire une personne étrangère.

La personne faisant partie des héritiers légaux du défunt peut être appelée par testament à hériter une exploitation agricole si, selon l'état existant au moment de l'ouverture de la succession, elle était appelée par la loi à hériter de cette exploitation (art. 1065 § 1 et 2 du cc dans sa nouvelle teneur). Peuvent entrer ici en jeu aussi bien les personnes faisant partie des héritiers légaux du défunt, si elles remplissent les conditions prévues à l'art. 1059 du cc dans sa nouvelle teneur, que les personnes auxquelles, en cas de succession par la loi d'une exploitation agricole, sont applicables les dispositions de l'art. 1063 du cc dans sa nouvelle teneur.

Par contre, la personne ne faisant pas partie des héritiers légaux du défunt, c'est-à-dire une personne étrangère, ne peut, en vertu du testament, succéder à une exploitation agricole que lorsque au moment de l'ouverture de la succession, elle remplit les conditions prévues pour acquérir un immeuble rural par voie de transfert de propriété (art. 1065 § 1 en rapport avec l'art. 1065 § 2 du cc dans leurs nouvelles teneurs). Il s'agit donc ici des conditions définies à l'art. 160 § 1 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2a.

Lorsque l'exploitation agricole a été destinée, par le testament, à une personne qui -ne remplit pas ces conditions, elle échoit, en principe, aux successeurs légaux (art. 1065 § 3 du cc dans sa nouvelle teneur).

b. De même la superficie d'un immeuble rural acquis par une personne physique par succession (ou par legs) ajoutée à la superficie de l'immeuble rural constituant déjà la propriété de cet héritier (ou légataire), ou ajoutée à la superficie correspondant à sa part dans la copropriété, ne peut dépasser la superficie qui, selon les dispositions sur la réforme agraire, constitue la limite maximum de la superficie d'un immeuble non soumis à l'appropriation par l'Etat à l'effet de la réforme agraire. Dans ce cas on applique

l'art. 161 § 2 et 3 du cc dans leurs nouvelles teneurs (art. 1068 2<sup>e</sup> phrase du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question au point 2b).

c. La succession de l'exploitation agricole échoit en principe à plusieurs personnes. Donc, pour atteindre les buts socio-économiques que sert la régulation particulière de la succession des exploitations agricoles, le partage de la succession englobant l'exploitation agricole a donc une signification fondamentale. Aussi, la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, en perfectionnant le système de succession des exploitations agricoles, a introduit également une série de modifications aux dispositions du cc qui concernent le partage de la succession comportant une exploitation agricole.

Le partage de la succession englobant une exploitation agricole peut être effectué par contrat sur le partage de la succession, ou en vertu d'une décision judiciaire. Dans la pratique, le partage de la succession comportant une exploitation agricole est effectué, en règle générale, par décision du tribunal, rendue après réalisation d'une procédure non contentieuse sur le partage de la succession. Pour cette raison, les remarques suivantes sur le partage de la succession comportant une exploitation agricole, concerneront seulement le partage par voie judiciaire.

ca. Le tribunal effectue le partage de la succession comportant une exploitation agricole à la requête de l'ayant droit et non pas d'office. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, chacun des cohéritiers peut demander le partage de la succession comportant une exploitation agricole (art. 1037 § 1 du cc). Actuellement, vu l'abrogation de l'art. 1074 du cc, l'organe de l'administration d'Etat de l'échelon de base ne peut demander le partage de la succession comportant une exploitation agricole.

cb. Le partage de la succession comportant une exploitation agricole peut être effectué entre tous les héritiers de cette exploitation. En cas de partage de l'exploitation agricole faisant partie de la succession entre tous les héritiers, les dispositions sur le partage des immeubles ruraux à l'occasion de la liquidation de la copropriété sont applicables d'une manière correspondante (art. 1070 du cc). En vertu de la disposition des art. 1070 et 213 du cc, sont applicables ici, d'une manière correspondante, les règles de l'art. 163 du cc dans sa nouvelle teneur, dont il était question aux points 2c et 3b.

cc. Dans le cas où, en raison des limitations résultant de l'art. 163 du cc dans sa nouvelle teneur (en rapport avec les art. 1070 et 213 du cc), le partage de l'exploitation agricole entre tous les héritiers n'est pas admissible, l'exploitation échoit à un héritier (ou à quelques héritiers). Un tel partage de l'exploitation agricole est réalisé soit avec le consentement de tous les cohéritiers, soit à défaut de consentement.

Dans le premier cas, le tribunal attribuera l'exploitation agricole en entier à celui des héritiers qui recueillera le consentement de tous les cohéritiers, lorsqu'au moment du partage de la succession il remplit les conditions prévues pour les héritiers appelés par la loi à succéder à une exploitation agricole. Actuellement, par suite de la modification de l'art. 1071 § 1 du cc, réalisée par la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, l'héritier qui, avec le consentement de tous les cohéritiers, reçoit l'exploitation en entier, peut être également celui qui, au moment du partage de la succession est atteint d'incapacité permanente de travail. Par contre, tout comme avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc, l'héritier qui, au moment du partage de la succession est mineur ou qui suit un enseignement professionnel ou fréquente l'école, ne peut recevoir l'exploitation agricole que dans le cas où il n'y a pas d'autres héritiers ayant droit à succéder à l'exploitation, c'est-à-dire qu'il n'y a ni d'héritiers répondant aux conditions prévues pour l'acquisition d'un immeuble rural en cas de transfert de propriété, ni d'héritiers atteints d'incapacité permanente de travail.

Dans le deuxième cas, à défaut de consentement de tous les cohéritiers, le tribunal — en principe — attribue l'exploitation agricole à celui des héritiers qui travaille sans interruption dans cette exploitation. Le tribunal peut cependant déroger à ce principe et attribuer l'exploitation agricole à un autre héritier si, dans le cas concret, l'intérêt socio-économique milite en faveur d'un autre héritier (art. 1071 § 2 du cc dans sa nouvelle teneur). De plus, si cela est justifié par des circonstances particulières de l'affaire concrète, l'exploitation agricole englobée par la succession peut être attribuée même à l'héritier qui, au moment du partage de la succession, est atteint d'incapacité permanente de travail (art. 1071 § 3 du cc dans sa nouvelle teneur). Cette nouvelle régulation du partage de l'exploitation agricole à défaut de consentement entre les cohéritiers signifie l'abandon du schéma des solutions assez rigides en vigueur auparavant. Cette régulation crée la possibilité d'attribuer, par le tribunal l'exploitation agricole à celui des héritiers qui le mérite.

cd. Cependant, lorsque au moment du partage de la succession, aucun des héritiers appelés à la succession d'une exploitation agricole ne remplit les conditions requises pour recevoir une exploitation agricole par la voie de partage, l'exploitation est mise en vente, conformément aux dispositions du code de procédure civile et, la somme acquise est partagée entre les héritiers, conformément à la valeur de leurs parts successorales. Dans ce cas, l'acquéreur de l'exploitation agricole peut être chaque personne remplissant les conditions prévues pour acquérir un immeuble rural par la voie du transfert de propriété. L'acquéreur peut être également le Fisc. Actuellement, le Fisc n'a plus le droit de préemption. La loi du 26 mars

1982 modifiant le cc a abrogé en effet la disposition précédente de l'art. 1073, 2<sup>e</sup> phrase du cc qui, dans ce cas, attribuait au Fisc le droit de préemption.

ce. Avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc l'héritier qui, à l'issue du partage de la succession a reçu l'exploitation agricole ou une partie de celle-ci, ne pouvait — en principe — avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date du partage, aliéner en tout ou en partie les immeubles ruraux faisant partie de cette exploitation. Ce genre de limitation de l'héritier dans la disposition des immeubles ruraux provoquait des complications et, avant tout, conduisait dans je nombreux cas, à des effets sociaux et économiques négatifs. C'est pourquoi la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc a donné une nouvelle teneur à l'art. 1085, selon laquelle l'héritier qui, à l'issue du partage de la succession a reçu l'exploitation agricole et l'a aliéné contre paiement avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de l'ouverture du partage, est tenu à délivrer les fruits acquis en résultat de l'aliénation de l'exploitation, aux autres héritiers de l'exploitation agricole, conformément à la valeur de leurs parts dans cette exploitation.

cf. Les dispositions du cc concernant les équivalents en argent de la part successorale (art. 1075 et 1076 du cc) au profit des héritiers qui, lors du partage de la succession n'ont pas reçu l'exploitation agricole ou une partie de celle-ci, formellement n'ont pas subi de changements en vertu de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc. Néanmoins, une modification essentielle de ces dispositions a eu lieu, et surtout de l'art. 1075 du cc. Cette modification découle du fait que l'art. 1075 du cc renvoie à l'art. 216 § 1 du cc avec application conforme des dispositions de l'art. 216. § 3, 4 et 6 du cc. Or, l'art. 216 du cc et surtout son § 1 a subi une modification essentielle en vertu de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc. Cela signifie aussi un changement essentiel de l'art. 1075 du cc (à cet égard, voir les remarques mentionnées au point 3c, bb).

5. La loi du 26 mars 1982 modifiant le code de procédure civile, concernant les immeubles et les exploitations agricoles, a introduit plusieurs modifications dans les dispositions du cpc réglementant l'exécution sur l'immeuble. Ces modifications sont la conséquence soit du principe général que la République Populaire de Pologne reconnaît l'exploitation agricole individuelle comme élément socio-économique durable et égal en droits du régime de la République Populaire de Pologne, soit aussi de certaines nouvelles solutions détaillées introduites surtout par la loi du 26 mars 1982 modifiant le cc.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 mars 1982 modifiant le cpc, certaines dispositions du cpc concernant l'exécution Sur l'immeuble rural assuraient une position privilégiée aux unités organisationnelles d'Etat,

aux coopératives agricoles de production et aux cercles agricoles ainsi qu'à leurs unions, leur attribuant des droits à l'égard de ces immeubles; avec priorité devant les droits des sujets représentant la propriété individuelle. Ce genre de décision a été reconnu comme contraire au principe que les exploitations agricoles individuelles constituent un élément socioéconomique égal en droits du régime de la RPP. C'est pourquoi l'art. 957 du cpc a été abrogé et l'art. 958 § 1 du cpc a reçu une nouvelle teneur, dans laquelle on ne mentionne plus les unités organisationnelles d'Etat, les coopératives agricoles de production et les cercles agricoles ainsi que leurs unions. La question de la modification de l'art. 982 § 1 du cpc se présente de la même manière.

Par suite de la liquidation, par la loi du 26 mars 1982 modifiant le ce, de la notion de norme fondamentale de surface ainsi que de la nouvelle définition des conditions que doit remplir la personne physique acquérant un immeuble rural par la voie de transfert de propriété, il a fallu modifier l'art. 946 § 1, 3<sup>o</sup> phrase du cpc, l'art. 958 § 1 et 982 § 1 du cpc, dans la partie concernant les conditions que doit remplir le copropriétaire de l'immeuble rural mis aux enchères, ainsi que l'art. 984, 3<sup>o</sup> phrase du cpc, dans la partie concernant les conditions que doit remplir le créancier saisissant et hypothécaire.

### III

1. En général, le but, aussi bien de la loi du 26 mars 1982 sur la protection des terres agricoles et forestières, que de la loi du 26 mars 1982 sur le remembrement des terres, est d'assurer l'exploitation rationnelle de la terre, sa mise à profit optimale conformément à sa destination socio-économique en tant que bien constituant non seulement le moyen de production agricole fondamental, mais dont la quantité est limitée et ne peut être multipliée. Chacune de ces lois agit d'un autre sens et utilise des moyens juridiques différents. Formellement, les deux lois concernent toutes les terres, quels qu'en soient les propriétaires. Mais, réellement, vu le système des rapports de propriété des terres agricoles et forestières en Pologne, ces lois ont une importance primordiale pour les exploitations agricoles individuelles.

a. La promulgation d'une nouvelle loi sur la protection des terres agricoles et forestières est justifiée par le fait que le précédent système de protection de ces terres s'est avéré dans la pratique peu effectif. Il fallait donc introduire de nouvelles solutions juridiques par la modification essentielle des dispositions antérieures. C'est aussi par cela qu'il faut justifier la rigueur accrue des dispositions de la loi en question.

Assurant une protection plus efficace des terres agricoles et forestières, la nouvelle loi statue qu'à des fins non agricoles et non forestières, on peut destiner avant tout les terres incultes et, à leur défaut, les terres les moins productives, en particulier celles situées entre les terrains déjà utilisés à des fins non agricoles ou non forestières ou situées dans le voisinage direct de telles terres (art. 5 al. 1). La superficie des terres destinées à des fins non agricoles ou non forestières doit être limitée à des dimensions minimales, indispensables à la réalisation d'objectifs précis (art. 6 al. 1). Les sols peuvent être destinés à des fins non agricoles ou non forestières uniquement dans le cadre : des plans d'aménagement des communes, villes ainsi que des villes-communes ; de la localisation des investissements liés à la recherche ou à la mise en valeur des gisements de pétrole et de gaz naturel (art. 7 al. 1). L'entreprise d'actions visant à destiner le sol à des fins non agricoles ou non forestières exige le consentement soit du Ministre de l'Agriculture et de l'Economie Alimentaire, soit du Ministre de la Sylviculture et de l'Industrie du Bois, soit du voïvode (art. 7 al. 2). L'exclusion des terres destinées à des fins non agricoles ou non forestières de la production ne peut avoir lieu que sur la base d'une décision de l'organe compétent de l'administration d'Etat (art. 13 al. 1). Les redevances et les taxes liées avec l'exclusion de la production des terres ne relevant pas de l'administration du Ministre de la Sylviculture et de l'Industrie du Bois constituent les revenus du Fonds de la Protection des Sols Agricoles, dont les moyens sont destinés avant tout à la protection, à la récupération des terres incultes et à l'amélioration de la qualité des sols agricoles (cf. art. 34 et 35). Les redevances et taxes liées à l'exclusion de la production des terres relevant du Ministre de la Sylviculture et de l'Industrie du Bois constituent les revenus du Fonds Forestier, dont les moyens sont destinés à l'aménagement des forêts et des friches à des fins forestières, à la récupération des sols ainsi qu'à l'intensification de la production sylvicole (art. 36).

Chaque propriétaire des sols constituant des terres arables ainsi que des terres recultivées à des fins agricoles est tenu de les exploiter à des fins agricoles, de prévenir contre l'érosion des sols et autres phénomènes provoquant une baisse durable de la fertilité des sols agricoles (art. 23 al. 1). La personne dont les activités ont contribué à la perte ou à la limitation de l'utilité des sols est tenue à les réactiver (art. 30 al. 1). La recultivation des terres dévastées ou dégradées par des personnes inconnues est réalisée par l'organe local de l'administration d'Etat de l'échelon de base, aux frais du Fisc (art. 30 al. 2).

Le contrôle de l'application des dispositions de la loi est exercé par les ministres de l'Agriculture et de l'Economie Alimentaire, de la Syl-

viculture et de l'Industrie du Bois ainsi que par les organes locaux de l'administration d'Etat (art. 38 al. 1).

b. Pour l'exploitation régulière et effective des sols utilisés à des fins de production agricole, une importance essentielle revêt, entre autres, la structure de superficie des exploitations agricoles : localisation rationnelle des terres, adaptation des limites des immeubles ruraux au réseau d'installations d'amélioration foncière, des routes et du relief du terrain. L'un des instruments de l'amélioration de la structure de superficie des exploitations agricoles est le remembrement des terres. Puisque le remembrement des terres entraîne une ingérence très poussée dans la sphère des droits du propriétaire des terres soumises au remembrement, la régulation juridique du remembrement des terres est un problème d'importance capitale. C'est dans l'intention d'une telle régulation qu'a été promulguée la loi du 26 mars 1982 sur le remembrement des terres.

Les principes fondamentaux de la nouvelle loi sur le remembrement des terres peuvent être conçus en quatre points.

Premièrement — l'objet du remembrement sont aussi bien les terres agricoles que les sols forestiers quel qu'en soit le propriétaire.

Deuxièmement — du principe du traitement égal de tous les secteurs de l'agriculture, il résulte que la procédure du remembrement doit être menée de la même façon, quels que soient les propriétaires des terres soumises au remembrement. C'est principalement pour cette raison que dans la nouvelle loi sur le remembrement des terres on a renoncé au dit échange des terres destinées à façonner la structure de superficie des exploitations agricoles appartenant aux unités agricoles de l'économie socialiste.

Troisièmement — la procédure du remembrement doit être entièrement publique. Au cours de la procédure doit être prise en considération la large opinion sociale. On a créé dans ce but de larges possibilités, aux personnes intéressées, d'influer sur les décisions prises dans les questions importantes pour elles. De là l'importance particulière des résolutions de l'assemblée rurale ainsi que de la participation au déroulement de cette procédure des conseils des participants, des représentants des syndicats des agriculteurs, des représentants des unités de l'économie socialiste, etc. (cf. les art. 8, 9, 19, 20, 22, 23, 26, 27).

Quatrièmement — la régulation juridique du remembrement des terres doit être une régulation légale. Aussi, la nouvelle loi sur le remembrement des terres règle-t-elle l'ensemble de la problématique du remembrement — ce qui constitue un certain événement dans notre système juridique. Cette loi ne comporte aucune délégation légale pour les organes supérieurs de l'administration d'Etat.

2. Au cours des travaux de codification du code civil actuellement en vigueur, entrepris depuis de longues années, l'avenir des registres fonciers, leur forme ainsi que les institutions liées avec les registres fonciers ne se dessinait pas nettement. On a donc décidé de ne pas insérer dans le code civil ni le droit matériel des registres fonciers, ni les dispositions sur l'hypothèque. On annonçait alors, que seulement après l'adoption du cc aura lieu l'unification des dispositions sur les registres fonciers dans une seule loi qui, peut-être, englobera aussi les dispositions sur l'hypothèque.

La loi du 6 juillet 1982 sur les registres fonciers et l'hypothèque réalise donc l'annonce d'il y a près de vingt ans. Cette loi n'est pas seulement un recueil des précédentes dispositions sur les registres fonciers et l'hypothèque, contenues dans différents actes juridiques, mais elle contient aussi plusieurs nouvelles réglementations tenant compte des besoins socio-économiques actuels et futurs.

Formellement, la loi du 6 juillet 1982 sur les registres fonciers et l'hypothèque concerne tous les immeubles. En réalité, elle a une importance essentielle avant tout pour les propriétaires individuels des immeubles ruraux qui sont, dans une grande part, des agriculteurs gérant des exploitations agricoles individuelles.

La loi contient aussi bien les dispositions du droit matériel des registres fonciers que les dispositions sur la procédure d'inscription au registre foncier ainsi que les dispositions sur l'hypothèque.

La société polonaise attache une grande importance à l'institution des registres fonciers ayant une tradition séculaire. Les registres fonciers, dont le but est d'établir l'état juridique de l'immeuble, sont traités comme un facteur important de l'ordre et de la sécurité en matière de la propriété des immeubles. Il est clair que les dispositions sur les registres fonciers, comprises dans une loi et répondant aux besoins contemporains, renforcent la conviction de la société sur l'inviolabilité et la durabilité de la propriété des exploitations agricoles individuelles en tant qu'élément socio-économique égal en droits du régime de la RPP. Aussi, on a admis à juste titre qu'un tel système de dispositions influera-t-il favorablement sur la réalisation d'investissements liés aux exploitations agricoles et par là même, contribuera au développement de la production agricole.

Il convient également de souligner que la loi du 6 juillet 1982. se fonde sur le principe que la problématique du droit des registres fonciers et de l'hypothèque est si importante qu'elle doit être réglée principalement par des dispositions de la loi et non par des dispositions de rang inférieur. Dans la loi on a limité au minimum nécessaire les délégations légales obligeant ou autorisant les organes supérieurs de l'administration d'Etat

à rendre des dispositions d'application par voie de règlements ou ordonnances. De cette façon on a élevé le rang des régulations des registres fonciers et de l'hypothèque, qui sont devenues plus stables et en tant que telles inspirent une plus grande confiance.

Les remarques susmentionnées justifient la constatation que la nouvelle loi sur les registres fonciers et l'hypothèque se base sur les mêmes principes que les lois du 26 mars 1982 modifiant le cc et le cpc. La loi du 6 juillet 1982 sur les registres fonciers et l'hypothèque constitue le développement et la concrétisation de ces principes dans le domaine très important pour les agriculteurs gérant des exploitations agricoles individuelles, sur lesquels se base la nouvelle politique agricole façonnée et conséquemment réalisée dans les années 1981 et 1982.