

NOUVELLE LEGISLATION POLONAISE EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

Ludwik Bar

1. L'OBJET ET LET EN DUE DE LA LEGISLATION EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

La législation relative aux constructions renfermée dans la loi en date du 24 octobre 1974 ¹ institue des normes pour:

- l'activité portant sur les affaires d'utilisation des terrains conformément aux directives des plans locaux de l'aménagement de l'espace,
- l'élaboration de projets, la construction, l'entretien et la démolition des ouvrages bâtis,
- les principes d'action des organes de l'administration de l'État dans les affaires réglementées par la législation en matière de constructions.

Il est à noter que la législation en matière de constructions de 1974 comprend l'étendue plus large que celle de la loi de 1961. Notamment, la nouvelle législation concerne également les affaires relatives à la protection de l'environnement humain et une partie de questions portant sur la planification de l'espace.

Certaines affaires ont été exclues de l'application de la loi sur les constructions. Elles sont précisées par les dispositions de l'art. 2, al. 1^{er} et 2. A savoir, ce sont les affaires concernant les chantiers miniers et les exploitations minières compris par le droit minier, ainsi que les machines, les moyens de transport, les installations mécaniques, électromécaniques ou électriques précisés par d'autres dispositions de la loi.

2. LES PRINCIPES DE LA LEGISLATION EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

La législation en matière de constructions a été fondée sur les principes suivants:

¹ Dziennik Ustaw [Journal des Lois, cité ci-après J. des L.], n° 38, texte 229.

a) *La législation en matière de constructions vise à la protection de l'intérêt social largement conçu*; à savoir, elle entoure de ses soins la vie et la santé humaines, exige la création pour l'homme des conditions d'existence convenables, sert le progrès dans le bâtiment. Il est à noter que: en ce qui concerne la planification de l'espace, la loi demande que les ouvrages bâtis ne soient construits que sur les terrains affectés à ce but (art. 3); en ce qui concerne l'urbanisme, l'architecture et l'esthétique — la loi dispose que la forme architecturale des ouvrages bâtis doit être harmonisée avec l'entourage, doit tenir compte des valeurs du paysage et influencer sur l'amélioration de l'esthétique de l'entourage (art. 4); les ouvrages bâtis doivent être projetés, construits et entretenus conformément aux exigences de la science contemporaine de manière à assurer la sécurité des hommes et des biens, la protection de l'environnement, les conditions sanitaires nécessaires, une composition fonctionnelle appropriée, les conditions d'utilisation convenables, et notamment les besoins en matière de protection contre les incendies, d'éclairage, d'approvisionnement en l'eau, d'enlèvement d'ordures, de chauffage et de ventilation (art. 5, al. 1^{er}); dans l'élaboration, dans la réalisation des travaux de construction, dans l'entretien et l'utilisation des ouvrages bâtis doivent être pris en considération les résultats des recherches scientifiques, et, en particulier, les élaborations des hautes écoles, d'autres centres scientifiques de même que d'unités subsidiaires de recherche et de développement (art. 9, al. 1^{er}); dans le bâtiment doit être largement appliquée une unification de solutions et une standardisation des éléments de construction et d'équipement des ouvrages bâtis (art. 11); nouveaux matériaux, éléments et constructions de bâtiment peuvent être généralement applicables dans le bâtiment après l'obtention d'une décision rendue par un organe indiqué par la loi, sur la possibilité d'application de ceux-ci dans le bâtiment (art. 12, al. 1^{er}).

b) *La protection de l'environnement* dans le bâtiment a été prise en considération dans la loi en matière de constructions dans les dispositions des articles 13-17. En vue de la protection de l'environnement, les dispositions susmentionnées imposent les obligations suivantes: les ouvrages bâtis, notamment ceux qui sont susceptibles d'être pénibles à l'environnement humain doivent être projetés, construits, entretenus et utilisés de manière à assurer la protection de l'environnement (de l'eau, de l'air atmosphérique, du sol, de la nature et du paysage, la protection contre le bruit, les vibrations, la radioactivité et le rayonnement électromagnétique — art. 13, al. 1^{er}); il faut assurer la protection de la verdure et limiter les modifications apportées à une affectation des espaces verts au degré indispensable motivé par les facteurs socio-économiques (art. 14); les

ouvrages bâtis dont l'utilisation peut exercer une influence négative sur l'environnement, doivent être mis en service avec les installations qui protègent cet environnement (art. 15); au cours des travaux de construction, il faut protéger sur les chantiers de construction contre la destruction le sol, la verdure, les réservoirs et les cours d'eau non destinés à la liquidation, ainsi que d'autres éléments de l'environnement (art. 16); avant la mise en service de l'ouvrage bâti l'exécuteur des travaux est obligé de mettre en ordre le terrain, et l'investisseur socialisé doit mettre à la disposition d'un organe local de l'administration de l'État les terrains inutiles à la réalisation des investissements.

c) *La protection des intérêts des tiers* en tant que propriétaires, utilisateurs, voisins ainsi que d'autres personnes dont les intérêts pourraient être lésés par un investissement de construction est prévue par les dispositions du droit relatif aux constructions. Aux termes de la disposition de l'art. 5, al. 2, la protection des intérêts justifiés des tiers concerne, en particulier, la garantie d'accès de la voie publique, la protection contre une privation ou une limitation de la possibilité d'avoir la jouissance de l'eau, de la canalisation, de l'énergie électrique et thermique, des moyens de liaisons, du droit de vue imprenable ainsi que contre les nuisances causées par le bruit, la vibration, les perturbations électriques ou la pollution de l'air, de l'eau et du sol (art. 5, al. 2). La protection des intérêts des tiers est assurée par la disposition (l'art. 29, al. 5) qui dispose que le permis de construire ne peut être délivré qu'à une unité d'organisation ou à une personne qui justifie son droit à disposer d'une immeuble. L'intérêt des voisins est assuré par la disposition (art. 35) imposant l'obligation de les informer sur les travaux de construction envisagés et l'obligation de l'investisseur de rémunérer les voisins du fait d'utilisation des terrains d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un local voisins. La protection des intérêts des tiers est également garantie par la disposition de l'art. 54, al. 2, qui oblige un organe local de l'administration de l'État à assurer aux tierces personnes la possibilité de présenter leurs demandes et réserves, lorsque entrent en jeu les affaires concernant l'établissement du lieu de réalisation d'un investissement de construction, la délivrance du permis de construire et l'autorisation à donner aux modifications apportées au mode d'utilisation de l'ouvrage bâti. Un organe local compétent de l'administration de l'État est obligé à examiner les demandes et réserves présentées et à informer sur la décision les personnes qui les ont formulées. La disposition libellée: « Un organe local de l'administration de l'État est obligé à assurer aux personnes [...] la possibilité de présenter au cours de 14 jours les demandes et réserves », porte à chercher une réponse à la question de savoir d'où une tierce personne doit savoir que

l'investisseur sollicite l'établissement du lieu d'un investissement de construction, le permis de construire ou le changement du mode d'utilisation. Ce fait doit être notifié par un organe de l'administration de l'État auquel s'est adressé l'investisseur intéressé. Cette notification peut revêtir une forme soit d'un avis au public, soit d'un avis individuel adressé à une partie intéressée prévu par le code de procédure administrative. En effet, aux termes de l'art. 25 du code de procédure administrative — la personne dont l'intérêt juridique porte sur l'affaire réglée en vertu de la législation en matière de constructions — jouit du droit d'être une partie en cause.

d) *La législation en matière de constructions étend ses effets à tous les participants au processus de construction* (les sujets du processus de construction). Or, sont soumis à la législation en matière de constructions les unités d'organisation de l'État, les organisations coopératives, les organisations sociales et les personnes physiques participant au processus de construction en qualité d'investisseur, d'auteur d'un projet, d'exécuteur des travaux de construction (chef de chantier, chef de travaux de construction) et de travaux de démolition ainsi que ceux qui agissent en qualité de propriétaires ou gérants des ouvrages bâtis.

e) *La législation en matière de constructions concerne le processus entier de construction*, car elle réglemente les questions relatives à l'établissement du lieu de construction, à l'élaboration du projet de construction, à l'entretien et à la démolition des ouvrages bâtis. Il en dispose l'art. 1^{er}, al. 1^{er} de la loi.

f) *Toutes les sortes de constructions sont soumises à la législation en matière de constructions*, indépendamment du caractère particulier des exigences techniques qui apparaissent à l'occasion d'un établissement de projets, de la construction elle-même, de l'entretien et de la démolition des ouvrages bâtis.

g) *A la législation en matière de constructions sont subordonnés tous les investisseurs*, donc les investisseurs d'État, de coopératives, publics et privés, indépendamment de cela de quels moyens, l'élaboration de projets, les travaux de construction et de démolition ainsi que l'entretien des ouvrages bâtis sont financés et pour qui sont affectés.

h) *La législation en matière de constructions maintient et consolide une institution de la surveillance des travaux de construction exercée par l'État* en matière de toutes les constructions sans égard au fait si l'in-

vestisseur et l'exécuteur agissent en qualité d'unités d'organisation d'État, d'organisations coopératives, d'organisations sociales ou personne physique. La surveillance des travaux de construction exercée par l'État apparaît comme la surveillance urbaniste de construction et la surveillance technique de construction. Ainsi, une institution de la surveillance d'État des travaux de construction laquelle a suscité certaines réserves dans les premières années de la Pologne populaire, après une longue période d'expériences, a été reconnue, à l'heure actuelle, pour une institution indispensable.

3. LES SUJETS DU PROCESSUS DE CONSTRUCTION

Les sujets du processus de construction sont les unités d'organisation d'État, les organisations coopératives, les organisations sociales, les personnes morales privées et les personnes physiques prenant part au processus de construction, c'est-à-dire agissant en qualité d'investisseur, d'auteur de projets, d'exécuteur des travaux de construction de propriétaire ou de gérant de l'ouvrage bâti. Les dispositions de la législation en matière de constructions précisent les droits et obligations des sujets du processus de construction. A ces dispositions de la loi il faut prêter une attention particulière aussi bien avant d'engager le processus de construction qu'au cours de sa réalisation.

Tous les participants au processus de construction sont tenus de réaliser les principes généraux de la législation en matière de constructions précisés par les dispositions des articles 1^{er} - 17, et en particulier sur le respect dans le processus de construction de l'intérêt social, de la protection de l'environnement et de la non-violation des intérêts des tiers. Les dispositions de la législation en matière de constructions et les obligations qui en découlent ont été l'objet des commentaires susmentionnés.

L'investisseur, une personne morale ou une autre unité d'organisation étatique, coopérative ou sociale et une personne physique — représente dans le processus de construction la demande en un ouvrage bâti et il dispose de moyens financiers destinés à mettre en oeuvre cet investissement de construction. Les devoirs de l'investisseur consistent, entre autres, à faire des préparatifs indispensables en vue d'entreprendre l'investissement, et, en particulier, à obtenir le droit à disposer d'un terrain sur lequel il entreprend de réaliser l'investissement de construction et à obtenir l'établissement du lieu et des conditions de la réalisation des investissements (art. 21); il peut être obligé à prendre en possession légale des terrains (art. 24, al. 3); il peut être obligé à faire vérifier les projets par les experts en matière de constructions (art. 30), il est autorisé

à vérifier la qualité des travaux menés par l'exécuteur ce qui, en effet, fait partie des obligations de l'investisseur (art. 33); il doit faire savoir au propriétaire ou gérant d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un local voisins son intention de procéder à entrer sur son terrain et s'entendre avec lui sur le mode, l'étendue et le délai d'utilisation de ses biens ainsi que l'indemniser de ses dommages (art. 35); l'investisseur est tenu de procéder à ses frais à la démolition de l'ouvrage bâti ou une partie de celui qui est indiquée par l'ordre de démolition forcée (art. 38, al. 1^{er}); l'investisseur doit transmettre au propriétaire ou au gérant de l'ouvrage bâti le plan de réalisation et le projet accompagné de tous les dessins d'échange ou de modification apportées aux travaux en cours d'exécution; il faut également transmettre le livre de chantier et les procès-verbaux d'examens et de comptes rendus (art. 41) ainsi qu'informer un organe de l'administration de l'État sur la mise en service de l'ouvrage bâti (art. 41, al. 2); la notification ainsi faite doit être accompagnée d'une déclaration de la personne responsable pour la direction des travaux certifiant que l'ouvrage bâti ou les travaux de construction ont été exécutés conformément au permis de construire et que le terrain, la rue, l'immeuble attenant, le bâtiment, le logement ou le local utilisés par l'investisseur, ont été mis en ordre approprié (art. 41, al. 2); l'investisseur est tenu d'obtenir une autorisation pour l'utilisation de l'ouvrage bâti qui a été l'objet des modifications et des transformations ordonnées par les autorités compétentes (art. 42); l'investisseur peut être obligé à couvrir les frais d'une application immédiate des mesures qui ont eu pour but une élimination du danger (art. 48); l'investisseur est également obligé à assurer le contrôle intérieur de tous les travaux liés à l'investissement de construction (art. 51).

L'auteur de projets exécute les projets sur demande de l'investisseur. L'établissement des projets dans le bâtiment peut être confié — conformément à l'art. 26 — aux unités d'État spécialisées en matière d'établissement des projets, aux unités d'unions de coopératives appelées à prêter les services en matière de projets conformément à leurs statuts, aux autres unités d'organisation et personnes physiques autorisées à exécuter les travaux en question. L'élaboration de projets dans le bâtiment constitue une fonction technique indépendante dans le bâtiment (ar. 18) et ne peut être effectuée que par des personnes ayant une préparation professionnelle compétente, et, en particulier, une formation technique et la pratique professionnelle adaptée au mode, au degré de complexité de l'activité et d'autres exigences liées à rétablissement des projets. De plus, aux termes des dispositions de l'art. 26, al. 2, les personnes physiques et les unités d'organisation qui ne sont pas des unités d'États spécialisées en matière d'établissement des projets ni des unités d'unions de coopératives prêtant leurs services en matière de projets — ne peuvent exercer

l'activité professionnelle en matière d'établissement des projets dans le bâtiment qu'après avoir obtenu, au préalable, une autorisation valable. Ladite autorisation est délivrée pour une durée limitée, pourtant pour la période de deux ans au moins. Les auteurs de projets sont tenus de respecter les principes généraux mentionnés dans les articles 1^{er}-17. Les personnes qui établissent les projets pour le bâtiment sont responsables de l'établissement des projets selon les principes de la science technique contemporaine, les dispositions et les normes ainsi que de la diligence due dans l'exercice de leur travail (art. 19).

Conformément à l'article 50, les unités d'organisation et les personnes physiques participant à l'établissement des projets sont tenus d'assurer la marche appropriée de ces travaux, leur qualité convenable et la conformité avec les dispositions légales en vigueur, avec les besoins d'utilisation et avec l'intérêt social. De plus, les unités d'organisation de l'économie socialisée lesquelles participent à l'établissement des projets sont obligées à assurer le contrôle intérieur efficace des travaux de projets exécutés (art. 51).

L'exécuteur des travaux de construction est, en principe, une entreprise de construction d'État; les travaux de construction peuvent être également exécutés par une entreprise coopérative et parfois par l'exécuteur qui n'est pas une unité de l'économie socialisée. L'exécuteur exerce l'influence décisive sur la réalisation d'un ouvrage bâti, et notamment sur le plan technique et économique, il influence l'organisation et le déroulement du processus de construction, les frais, le développement du progrès technique dans les travaux de construction, les conditions de sécurité à l'égard des hommes et des biens au cours de la conduite des travaux. L'exécuteur est surtout chargé de prendre soin de la bonne qualité des ouvrages bâtis mis en service. De la part de l'exécuteur agissent sur le chantier de construction le chef de chantier, le chef des travaux de construction et le maître de l'ouvrage. Les dispositions de l'art. 18, al. 2 du droit relatif aux constructions stipulent que la direction, la surveillance et le contrôle techniques des travaux de construction constituent une fonction technique indépendante dans le bâtiment et ne peuvent être exécutées que par les personnes ayant une préparation professionnelle appropriée pour l'exercice de ces fonctions. Elles doivent avoir une formation technique appropriée et la pratique professionnelle adaptées au mode, au degré de complexité à l'activité et d'autres exigences liées aux fonctions exercées. L'investisseur qui passe un contrat des travaux de construction avec l'exécuteur privé est tenu de s'assurer s'il possède des qualifications requises par les dispositions de la loi. Et dans les entreprises d'État et coopératives ainsi que dans d'autres unités d'organisation de l'économie socialisée, la direction de l'unité d'organisation est chargée de vérifier et de s'assurer si la

personne dirigée en vue d'exercer les fonctions techniques indépendantes possède des qualifications requises. Tous ceux qui sont employés dans l'exécution des travaux de construction sont tenus de se conformer à la réalisation des principes généraux de la législation en matière de construction en vue de sauvegarder l'intérêt social et l'intérêt légitime des citoyens. Les personnes qui exercent dans l'exécution des travaux de construction les fonctions de direction, de surveillance, du contrôle technique des travaux de construction, sont responsables de l'exercice de ces fonctions selon les principes de la science technique contemporaine, conformément aux dispositions et normes, et assument une pleine responsabilité pour la diligence due dans l'exécution des travaux, leur organisation et qualité appropriées. L'exécuteur des travaux de construction assume sa responsabilité pour la qualité appropriée des travaux ainsi que pour la conformité de celle-ci avec le projet et les dispositions de la loi (art. 33). L'exécuteur est obligé à tenir le livre de chantier qui constitue un document officiel relatif au déroulement des travaux de construction et des événements et circonstances survenus au cours d'exécution des travaux. Les dispositions légales précisent les chantiers de constructions qui ne sont pas obligés à tenir le livre de chantier (art. 34, al. 1^{er} et art. 28, al. 4). Avant le commencement des travaux de construction il faut inscrire dans le livre de chantier les noms des personnes auxquelles ont été confiées la direction et la surveillance des travaux de construction. Ces personnes sont obligées de confirmer par leur signature l'acceptation des fonctions qui leur ont été confiées et elles sont responsables de l'exercice de celles-ci (art. 34). Après l'achèvement des travaux — la personne qui dirige la construction fait une déclaration que l'ouvrage bâti ou les travaux de construction ont été exécutés conformément au permis de construire (l'art. 41, al. 2). Les unités d'organisation de l'économie socialisée qui participent à l'exécution des travaux de construction sont tenues d'assurer le contrôle efficace des travaux de construction exécutés (l'art. 51).

Le *propriétaire et le gérant* d'un ouvrage bâti ne prennent pas part au processus de l'établissement d'un projet et de la construction de l'ouvrage bâti, mais ils sont tenus d'utiliser l'ouvrage bâti conformément à son affectation et aux exigences de la protection de l'environnement, de faire les examens de l'état technique de l'ouvrage bâti ainsi que de l'entretenir de manière à le protéger contre la destruction et l'usure prématurée et contre l'enlaidissement de l'entourage (art. 43). Le propriétaire et l'administrateur de l'ouvrage bâti ont les devoirs qui résultent des principes généraux de la législation en matière de constructions (art. 1^{er} — art. 17); ils sont tenus de respecter les dispositions qui exigent des qualifications professionnelles de la part des personnes qui doivent exercer

les fonctions techniques indépendantes (art. 18); ils sont tenus d'obtenir une autorisation pour le changement d'utilisation de l'ouvrage bâti (art. 44 et art. 45); sur demande d'un organe de l'administration de l'État, ils sont obligés à produire une expertise technique de l'état technique du bâtiment (art. 56); ils sont chargés de rendre possible l'examen d'un ouvrage bâti et l'accomplissement du contrôle par les fonctionnaires d'un organe de l'administration de l'État (art. 55); ils sont obligés à fournir les renseignements et mettre à la portée des personnes compétentes les documents relatifs à l'utilisation et l'entretien de l'ouvrage bâti (art. 56). Le propriétaire et le gérant sont chargés d'effectuer les travaux ordonnés en vue d'éliminer le danger pour les hommes ou les biens, d'apporter des modifications et des transformations ainsi que d'effectuer la démolition de l'ouvrage bâti ou d'une partie de celui-ci et de couvrir les frais qui résultent de l'exécution de ces travaux sur demande d'un organe de l'administration de l'État (articles 46 - 48, 55 et 56). Pour souligner leur importance on n'y a mentionné que les devoirs les plus importants du propriétaire et du gérant de l'ouvrage bâti. Les propriétaires et les gérants des ouvrages bâtis sont intéressés dans la connaissance des dispositions légales particulières afin qu'ils ne soient pas exposés au risque de négliger l'accomplissement de leurs devoirs.

4. LA SURVEILLANCE D'ÉTAT DE CONSTRUCTION

La législation en matière de constructions de 1974 institue la surveillance d'État de construction sous deux formes. A savoir: la surveillance urbaniste de construction et la surveillance technique de construction. La fonction de la surveillance des travaux de construction a été incluse dans les compétences des organes locaux de l'administration de l'État. La loi précise les affaires qui relèvent des compétences de chacune de ces surveillances, La surveillance urbaniste de construction comprend les affaires qui portent sur la conformité de la réalisation des investissements de construction avec les directives résultant du plan local de l'aménagement de l'espace, de la formation de l'environnement et de sa protection. Par contre, la surveillance technique de construction comprend les affaires relatives à l'assurance des conditions de sécurité pour les hommes et les biens dans les projets réalisés dans l'exécution des travaux de construction et dans l'utilisation des ouvrages bâtis étant des bâtiments, et dans d'autres ouvrages bâtis situés sur les terrains affectés aux services publics. La loi exclue certains ouvrages bâtis de la surveillance technique de construction, et parmi eux les ouvrages bâtis régis par la loi aérienne et par les lois sur les voies publiques, les chemins de fer et les télécommunications.

Sont également exclus les ouvrages bâtis faisant partie de certains domaines de la construction pour lesquels le Conseil des ministres peut, par la voie d'un arrêté (l'art. 58), instituer les organes particuliers de la surveillance technique de construction. L'étendue d'action détaillée de la surveillance des travaux de construction a été précisée par les actes réglementaires; à savoir, l'arrêté du ministre de l'Économie locale et de la Protection de l'environnement du 20 février 1975 relatif à la surveillance urbaniste de construction² réglemente les affaires relatives à l'exercice de la surveillance urbaniste de construction, détermine les devoirs principaux des investisseurs, des auteurs de projets, des exécuteurs des travaux de construction et des personnes exerçant les fonctions techniques indépendantes dans le bâtiment et à l'occasion de l'exécution des travaux de construction et de l'utilisation des ouvrages bâtis; il précise les devoirs des propriétaires et des gérants liés à l'entretien et la démolition des ouvrages bâtis, définit l'étendue, les principes et les voies d'action des organes locaux de l'administration de l'État dans les affaires qui relèvent de la surveillance urbaniste de construction et de la surveillance technique de construction. Par contre, l'arrêté rendu par le Conseil des ministres en date du 7 mars 1975 relatif à la surveillance technique de construction³ institue la surveillance technique de construction dans le bâtiment concernant: l'économie hydraulique, la défense du pays, la sécurité intérieure et l'économie maritime.

Les organes de la surveillance d'État des travaux de construction sont suivants:

— En ce qui concerne *la surveillance urbaniste de construction*: l'organe suprême est le ministre de l'Économie locale et de la Protection de l'environnement. En tant qu'organes de première instance fonctionnent: en ce qui concerne les constructions des personnes physiques — les organes de l'administration de l'État dans les communes, dans les villes et dans les quartiers des villes divisées en quartiers; en ce qui concerne d'autres constructions (d'État, coopératives et publiques) — les organes de voïvodie de l'administration de l'État.

— En ce qui concerne *la surveillance technique de construction* les organes compétents sont: dans le domaine de l'économie des eaux — le ministre de l'Agriculture et les organes locaux de l'administration de l'État; dans le domaine de la défense du pays — le ministre de la Défense nationale et les unités déterminées par lui; dans le domaine de la sécurité publique — le ministre de l'Intérieur et les unités déterminées par lui;

² J. des L., n° 8, texte 48.

³ J. des L. n° 8, texte 42.

dans le domaine de l'économie maritime — le ministre du Commerce extérieur et de l'Économie maritime et les offices maritimes.

L'essence de la surveillance d'État des travaux de construction consiste en cela qu'en dehors de l'investisseur, de l'auteur de projets, de l'exécuteur des travaux de construction et de montage ainsi que du propriétaire et du gérant de l'ouvrage bâti apparaît un organe de l'administration de l'État qui exerce une surveillance d'autres participants mentionnés au processus de construction. Les tâches de la surveillance d'État des travaux de construction peuvent être divisées en celles qu'on appelle non-impératives et impératives.

Parmi les tâches ayant le caractère non-impératif il faut mentionner les renseignements et les instructions, l'organisation d'instruction pour ceux qui envisagent de bâtir, la propagation des projets-types de construction d'habitation, la coopération en ce qui concerne l'approvisionnement en matériaux de construction, notamment en ceux qui sont destinés à la construction d'habitation unifamiliale. L'activité non-impérative soigneusement menée peut jouer un rôle important en vue de prévenir l'infraction aux dispositions de la législation en matière de constructions, en particulier, par les investisseurs de la construction d'habitation unifamiliale et par ceux qui exécutent les travaux de construction par leurs propres moyens. L'activité prophylactique largement menée pourrait, sinon prévenir pleinement, diminuer au degré considérable le nombre de cas dans lesquels un organe de la surveillance d'État des travaux de construction serait forcé d'ordonner la démolition, p.ex. d'un immeuble d'habitation unifamilial bâti d'une manière interdite par les dispositions de la loi sur les constructions.

L'activité impérative des organes de la surveillance d'État des travaux de construction est large et différente. Puisque les tâches de la surveillance d'État des travaux de construction sont grandes et difficiles, les dispositions de la loi ont assuré aux organes de la surveillance d'État des travaux de construction les moyens d'action impératifs à l'échelle assez large. En partant de l'exercice du contrôle et des examens, il faudrait mentionner par la suite la délivrance des autorisations et l'acceptation des demandes ou des élaborations présentées ainsi que la délivrance des autorisations sur demande des participants au processus de construction, sans oublier enfin les décisions, les ordres et les interdictions entrepris d'office imposant les devoirs parfois bien durs, comme p.ex. l'ordre de procéder à la démolition de l'ouvrage bâti.

Il serait utile d'attirer l'attention sur le caractère de certaines formes et de moyens d'action. On y pourrait distinguer trois groupes: l'examen et le contrôle; l'accord à exprimer, l'approbation, la délivrance d'une autorisation sur demande du participant au processus de construction; les

ordres et les interdictions ainsi que d'autres actes juridiques imposant les devoirs rendus d'office, sans intervention de la part du participant au processus de construction.

L'examen de l'état réel et juridique, le contrôle des documents, des matériaux et de l'activité constitue le devoir de tout organe de l'administration de l'État qui examine l'affaire donnée. Le devoir de cette sorte est imposé par les dispositions du code de procédure administrative. Mais indépendamment de ce devoir général de l'examen de l'affaire donnée, les dispositions de la législation en matière de constructions précisent les devoirs d'ordre particulier. A titre d'exemple, nous mentionnons certains d'eux. L'examen de la régularité des solutions techniques de projets présentés avec la demande de délivrance du permis de construire peut être effectué par un organe de la surveillance d'État des travaux de construction en vertu de l'art. 30 de la loi sur les constructions. Il est à noter que l'investisseur peut se voir obligé de vérifier ces projets par les experts en matière de constructions. Une autorisation générale à procéder aux actes de contrôle est renfermée par l'art. 54, al. 1^{er} de la loi sur les constructions. Les dispositions de l'art. 55 stipulent que les fonctionnaires de la surveillance d'État des travaux de construction ont le droit d'entrer dans les chantiers de construction, dans l'enceinte des établissements de travail et des institutions ainsi que dans les ouvrages bâtis en vue d'y exercer le contrôle. Les dispositions de la loi sur les constructions précisent les suivants principes d'action de la part des organes de la surveillance d'État des travaux de construction à l'occasion de leurs fonctions de contrôle. A savoir, les actes de contrôle doivent être exécutés en présence du chef de chantier ou celui des travaux, du chef d'entreprise ou d'un employé désigné, en présence du propriétaire ou du gérant de l'ouvrage bâti, et dans les locaux d'habitation en présence d'une personne adulte faisant partie du ménage et du représentant de l'administration de l'immeuble ou de l'administration des immeubles. Les actes de contrôle concernant les ouvrages bâtis qui relèvent de l'administration des États étrangers ou qui sont utilisés par les représentants diplomatiques et consulaires de ces États ou par d'autres personnes ayant leur rang en vertu des lois, des accords ou des coutumes internationaux généralement reconnus, peuvent être exécutés avec consentement de ces représentants ou personnes. Il est à noter que tous les actes de contrôle doivent être accompagnés du procès-verbal signé par un fonctionnaire exerçant le contrôle ou par le propriétaire soit par le gérant d'un ouvrage bâti, soit par une autre personne qui représente leurs intérêts. Le procès-verbal des actes de contrôle peut contenir la description de l'état de fait laquelle peut devenir une documentation de base à l'occasion d'une décision à rendre par un organe compétent. Il faut avoir à l'esprit que les actes de contrôle effectués par

des organes de la surveillance d'État des travaux de construction ont le caractère impératif, donc les participants au processus de construction ont le devoir de rendre possible les actes de contrôle. Aux termes de l'art. 60 de la loi sur les constructions — celui qui entrave les actions des organes de la surveillance urbaniste de construction et de la surveillance technique de construction encourt la peine privative de liberté à 1 an, la peine de limitation de liberté ou la peine d'amende.

L'acte d'exprimer son accord, l'homologation et la délivrance d'une autorisation prévue par la loi sur les constructions ont le caractère de l'acte impératif et constituent l'acte administratif rendu, en principe, sur demande du participant au processus de construction. La procédure à suivre dans ces affaires est soumise aux dispositions du code de procédure administrative. La forme juridique et l'importance d'intervention impérative des organes de la surveillance d'État des travaux de construction peuvent revêtir des formes différentes. Les exemples ci-mentionnés mettront au clair cette question. La dérogation aux dispositions techniques et de construction ou à la norme peut, — conformément à l'art. 10 de la loi sur les constructions — être admissible en cas de la nécessité d'introduction des solutions apportant les meilleurs effets socio-économiques. Le motionnaire a pour tâche de motiver une telle nécessité. Un organe de l'administration de l'État ou une unité d'organisation autorisée par le ministre examine l'affaire donnée et donne ou refuse son accord. L'admission à l'application dans le bâtiment de nouveaux matériaux et constructions peut avoir lieu (art. 12) par la voie d'une décision rendue par le ministre du Bâtiment et de l'Industrie des Matériaux de construction ou par un organe ou par une institution scientifique autorisés par lui. Les dispositions de la loi sur les constructions ne précisent pas qui peut présenter une demande à ce sujet. En tout cas, la demande doit être motivée. Les décisions à prendre au cours de la procédure administrative sont suivantes: l'établissement du lieu et des conditions de la réalisation d'un investissement de construction, rétablissement des zones de protection et du mode d'aménagement de celles-ci (art. 20), la confirmation du plan de réalisation et de solutions urbanistes, architecturales et de construction (art. 21), l'institution des zones de protection et du mode d'aménagement de celles-ci (art. 23), l'autorisation de changement du mode d'utilisation (art. 23, al. 2), l'autorisation d'élaboration de projets (art. 26), le permis de construire (art. 28), l'autorisation d'utilisation (art. 42) et l'approbation au changement du mode d'utilisation (art. 44). Dans les cas susmentionnés l'initiative de rendre une décision administrative provient d'habitude du participant au processus de construction, bien que la procédure puisse être également engagée par un autre sujet. Les décisions rendues ont, en principe, le caractère d'actes administratifs constitutifs. Ils instituent ou

établissent les droits et les obligations qui n'ont pas existé avant la procédure de rendre une décision. Cela peut être constaté d'une manière la plus expresse à l'exemple du permis de construire. A savoir, l'art. 28 dispose que les travaux de construction peuvent être commencés après l'obtention du permis de construire. Ensuite (art. 29) les dispositions de la loi sur les constructions stipulent que le permis de construire autorise à commencer et exécuter les travaux de construction, et en cas de besoin, dans le texte du permis de construire on précise les conditions et les exigences qui doivent être observées au moment de l'exécution des travaux. Le fait que le permis de construire institue le droit est témoigné aussi par la disposition (art. 31) qui stipule que le permis de construire peut être transféré à un autre investisseur. Cela est enfin affirmé par les dispositions de la loi sur les constructions relatives à la perte de la validité du permis de construire (art. 32).

Les ordres et les interdictions, les arrêtés et d'autres décisions édictées, en principe, d'office, imposant les devoirs aux participants au processus de construction — peuvent être considérés comme le troisième groupe d'actes juridiques passés par des organes de la surveillance d'État des travaux de construction. A ce groupe appartiennent les interventions d'autorité les plus drastiques. En voici quelques exemples. L'un d'eux est une décision d'un organe de la surveillance d'État des travaux de construction sur la perte de la validité du permis de construire (art. 32) en cas d'une renonciation arbitraire aux conditions essentielles d'un permis de construire. Une intervention d'autorité fort drastique constitue une décision sur la cessation des travaux de construction (art. 36, notamment si cela concerne une grande construction, où sont employés des centaines de travailleurs se servant de machines coûteuses. La disposition de la loi sur les constructions impose l'obligation de cesser les travaux de construction lorsqu'ils sont exécutés sans le permis de construire requis ou sans la déclaration de la démolition, de manière à pouvoir entraîner le danger pour les hommes ou pour les biens, la menace pour l'environnement, ou d'une manière qui déroge essentiellement aux normes et conditions précisées par les dispositions légales incluses dans le permis de construire ou dans la déclaration de la démolition. Parmi les mesures juridiques les plus rigoureuses dont peut se servir un organe de la surveillance d'État des travaux de construction, on peut classer une imposition de l'obligation de procéder à la démolition de l'ouvrage bâti ou de sa partie en vertu des dispositions de l'art. 36, al. 3; de l'art. 37 et de l'art. 38. Enfin un instrument juridique ayant une rigueur exceptionnelle est une décision sur la prise en possession par l'État, sans dédommagement et sans charges quelconques, de l'ouvrage bâti ou de sa partie lorsqu'il serait établi que l'ouvrage bâti ou sa partie se trouve sur le terrain qui, conformément

aux dispositions sur la planification de l'espace, n'est pas affecté à la construction, ou il est affecté à la construction d'autre sorte, ou constitue ou, en cas de construction, constituerait le danger pour les hommes ou pour les biens, ou enfin une aggravation inadmissible des conditions sanitaires ou d'utilité de l'entourage. Il est à noter à cette occasion que la prise en possession par l'État de l'ouvrage bâti ou de sa partie est aussi accompagné de la prise en possession par l'État d'une parcelle de construction contre dédommagement payé selon les dispositions sur l'expropriation des immeubles.

L'étendue des obligations et des droits établis par les dispositions de la loi sur les constructions des organes de la surveillance d'État des travaux de construction est assez large. Les instruments juridiques prévus par la loi sur les constructions servant à actionner sur les sujets du processus de construction sont de différente nature. Ils peuvent être applicables tous en vue de sauvegarder l'intérêt social et de protéger l'intérêt légitime des sujets du droit relatif aux constructions ainsi que des tierces personnes. En vue de réaliser ces buts, il est indispensable de se conformer aux dispositions du code de procédure administrative dans toutes les affaires, indépendamment de cela si elles sont intentées sur demande d'une partie ou d'office. Il faut y mentionner qu'aussi bien à l'occasion des affaires intentées d'office que sur demande des parties il est obligatoire de fournir toutes les communications non seulement aux parties mais aussi aux tierces personnes, c'est-à-dire aux personnes dont l'intérêt peut être touché par le règlement d'une affaire en matière de législation relative aux constructions. Lesdites personnes peuvent apporter leur contribution appréciable à l'affaire, en contribuant ainsi à établir d'une manière plus complète l'état de droit et l'état de fait de l'affaire.

5. LA QUESTION DE LA RESPONSABILITÉ DANS LE BÂTIMENT

La loi sur les constructions règle l'établissement des projets, l'exécution des travaux de construction et de démolition ainsi que l'entretien des ouvrages bâtis, et de plus, elle précise les devoirs des sujets du processus de construction. D'une manière particulière sont définis les devoirs des personnes exerçant les fonctions techniques indépendantes dans l'établissement de projets, du chef de chantier et du chef des travaux de construction ainsi que du maître d'ouvrage, du propriétaire ou du gérant de l'ouvrage bâti. Le manquement aux devoirs peut aboutir à commettre une infraction et encourir la responsabilité pénale, peut entraîner le dommage dont découle la responsabilité civile, peut enfin engager la responsabilité professionnelle du coupable. Il arrive également des cas de comportement socialement indésirable qui ne sont pas sanctionnés par la loi. Les disposi-

tions de la loi sur les constructions ne règlent pas l'ensemble des responsabilités dans le bâtiment. En effet, les affaires pénales sont réglées par le code pénal et la loi relative aux contraventions, pendant que la responsabilité civile est réglée par les dispositions du code civil.

Dans la loi sur les constructions il y a des dispositions qui ne concernent que certaines infractions, la responsabilité civile y étant encore moins réglée. Ce sont seules les questions de la responsabilité professionnelle qui sont pleinement réglées par les dispositions de la loi sur les constructions.

La responsabilité professionnelle est réglée par les dispositions des articles 62 - 64 de la loi sur les constructions. On y prévoit la possibilité d'interdire l'exercice d'une fonction technique indépendante dans le bâtiment — pour la période allant jusqu'à 5 ans — aux personnes qui ont été punies en vertu des dispositions pénales renfermées dans la loi sur les constructions ou qui ont enfreint les dispositions légales en vigueur ou les principes de la science technique, entraînant le danger pour les hommes ou les biens ou la menace pour l'environnement, ou qui, en raison des défauts et des négligences manifestes, ont causé les pertes importantes sociales et économiques. La décision relative à l'interdiction de l'exercice d'une fonction technique indépendante est rendue par un organe de voïvodie de l'administration de l'État. L'affaire est examinée au cours d'une audience dont la procédure est réglée par les dispositions du code de procédure administrative. A l'audience doit assister un représentant du syndicat respectif et de l'association scientifique et technique. Le représentant en question a le droit de présenter les demandes dans les questions ayant de l'importance pour l'intérêt social. La décision relative à l'interdiction d'exercer une fonction technique indépendante dans le bâtiment est transmise à la connaissance de l'unité qui emploie la personne concernée par ladite interdiction de même qu'à la connaissance de l'association scientifique et technique respective. La décision rendue est l'objet d'une mention dans le journal officiel du conseil du peuple de voïvodie. Le droit à l'exercice ultérieur d'une fonction technique indépendante dans le bâtiment peut être conditionné par l'examen à passer devant la commission compétente. La loi sur les constructions prévoit, en outre, la possibilité d'infliger une admonestation à une personne exerçant une fonction technique indépendante dans le bâtiment en cas où elle enfreint les dispositions légales ou les principes de la science technique au degré qui n'exige pas l'interdiction de l'exercice d'une fonction technique indépendante. En cas d'une admonestation infligée — la personne concernée se voit dans l'obligation de passer l'examen relatif aux connaissances des dispositions légales et des normes obligatoires dans une spécialité technique de construction en question.