

NEWSLETTER

La Loi modifiant la Loi sur la planification et la construction



Auteur: Marta Luković, Diplômée en droit

Le Parlement serbe a adopté la Loi modifiant la Loi sur la planification et la construction.

Le changement le plus important concerne l'annulation de la transformation du Droit d'usage en Droit de propriété contre paiement. Avec l'entrée en vigueur de ces modifications, la Loi sur la

transformation du Droit d'usage en Droit de propriété contre paiement cessera d'avoir effet. Au cours des 12 dernières années d'application de cette Loi, le produit de la redevance s'est élevé à environ 30 millions d'euros. Pourtant, malgré l'application de cette Loi, plus de 98% des conversions ont été réalisées sans frais. Les procédures de conversion effectuées conformément à cette Loi ont chacune duré jusqu'à 10 ans et on estime que les investissements ont été retardés dans environ 5 000 emplacements (15 000 000 m²) et que les revenus des investissements, des contributions foncières à bâtir, de la TVA ou de l'impôt foncier ont été perdus. L'abrogation de cette Loi devrait libérer une superficie importante de terrains à bâtir, permettant de nouveaux investissements et résolvant en grande partie le problème vieux de plusieurs décennies de la conversion des terrains en propriété commune.

Les modifications adoptées prévoient que le Droit de propriété sur un terrain cadastral sera enregistré en faveur de la personne morale inscrite en tant que propriétaire du bien situé sur le terrain, c'est-à-dire, au profit de la personne inscrite comme titulaire du Droit d'usage du terrain cadastral constructible non bâti, quel que soit le statut antérieur de la personne (privatisée ou non), c'est-à-dire, quel que soit le motif pour lequel la personne a acquis le Droit d'usage du terrain. Les exceptions à cette règle seront les personnes dont le statut est déterminé par la loi sur le sport, ainsi que les associations, les organisations agricoles et celles de logement et les entreprises sociales. L'enregistrement des Droits de propriété sera effectué d'office par l'autorité

compétente en matière d'arpentage et de cadastre.

La création de l'Agence d'aménagement du territoire et d'urbanisme de la République de Serbie vise à soulager les autorités de l'État en créant les conditions d'une mise en œuvre et d'une amélioration efficaces de la politique d'aménagement du territoire et de développement spatial, tandis que les instituts de l'urbanisme de l'État en charge et des urbanistes régionaux contribueront à restaurer l'ordre dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

En outre, l'ensemble d'autorités compétentes à fournir des Certificats d'urbanisme d'information a été élargi, facilitant ainsi la procédure d'obtention de documents nécessaires pour la construction. Les Certificats d'urbanisme d'information pourront désormais être délivrés par l'Agence d'aménagement du territoire et d'urbanisme, ainsi que par les notaires, les personnes morales ou les entrepreneurs certifiés pour délivrer les documents d'aménagement du territoire.

De nouvelles réglementations relatives aux Certificats de performance énergétique des bâtiments ont été introduites. À l'avenir, ces Certificats seront valables 10 ans à compter de la date de délivrance et devront être présentés en annexe et faire partie intégrante des contrats d'achat et de location de biens immobiliers. Un Certificat de performance énergétique de plus de 10 ans ne pourra être joint à la certification des contrats susmentionnés. Si l'objet du Contrat d'achat est un bien immobilier ou une partie de bien immobilier en construction, le Certificat de performance énergétique du bien ne constituera pas une condition préalable à la certification du contrat, mais devra être présenté après l'obtention du Certificat d'occupation du bien ou de la partie du bien immobilier et son inscription au Cadastre immobilier. Tous les bâtiments neufs devront disposer d'un Certificat de performance énergétique, tandis que les propriétaires des bâtiments existants devront se procurer un Certificat de performance énergétique dans un délai de 3 à 10 ans, selon qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel, d'un bâtiment tertiaire ou d'un bâtiment public. Le non-respect de ces exigences pourra entraîner des amendes comprises entre 50 000

RSD et 100 000 RSD. De cette manière, la Loi sera harmonisée avec les Directives de l'Union Européenne.

Le Certificat de performance énergétique du bâtiment diffère du Certificat « Green Building » de bâtiment écologique. Le Certificat de performance énergétique du bâtiment est un document qui certifie l'efficacité énergétique globale d'un bâtiment. Le contenu, la forme, les conditions et les modalités de délivrance sont prescrits par le Registre central des certificats de performance énergétique (CREP). Le Certificat « Green Building » de bâtiment écologique est un certificat délivré par le Système international de la certification « Green Building ». Il permet d'évaluer la qualité et le degré de satisfaction des critères « Green Building » de bâtiment écologique et certifie que le bâtiment répond aux critères spécifiés. Une autre nouveauté représente le fait que les investisseurs dans des immeubles ayant un Certificat « Green Building » de bâtiment écologique auront droit à une remise de 10% sur la contribution calculée pour le développement du terrain constructible par rapport au montant total de la contribution. Les Certificats « Green Building » seront délivrés par l'Agence d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Désormais, un Plan de gestion des déchets de construction devra être présenté avec la demande de Certificat d'occupation, et avec la Déclaration d'ouverture du chantier, l'investisseur devra désormais fournir une Police d'assurance tous risques chantier, ainsi que le Consentement à l'étude d'impact sur l'environnement, si le bien immobilier fait l'objet d'une telle étude.

D'autres changements concernent les exigences et les modalités d'installation des éléments externes des systèmes de refroidissement et de chauffage sur les bâtiments, les Autorisations provisoires de construire, l'introduction de l'espace en ligne dans le processus de délivrance des documents d'urbanisme et l'optimisation du Registre central de procédures intégrées (CEOP).

La loi a été votée le 26 juillet 2023 et entrera en vigueur le 5 août 2023.