

**ASPECTE PRIVIND
REGLEMENTAREA PUBLICITĂȚII
IMOBILIARE ȘI PROCEDURA DE
CONTESTARE A AUTORIZAȚIEI
DE CONSTRUIRE ÎN FRANȚĂ ȘI
SUA**

notă documentară

februarie 2022

Materialele elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa: <http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2021>

Documentare și sinteză:
Andra Andronic, consilier parlamentar
Sebastian Simion, șef birou
Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

FRANȚA

Începând cu 1 ianuarie 1956, publicitatea funciară în Franța este reglementată prin intermediul [Decretului nr.55](#) din 4 ianuarie 1955, care este considerat „un adevărat mic Cod”¹ și [Decretului nr.55-1350](#) privind aplicarea Decretului nr.55/1955. De-a lungul timpului, au fost implementate mai multe modificări. Una dintre acestea s-a realizat în anul 2012, când s-a procedat la reorganizarea Biroului de păstrare a informațiilor privind creditele ipotecare (*Bureau de conservation des hypothèques*) și înființarea Serviciului de publicitate funciară – instituția guvernamentală care centralizează și publică informații cu privire la bunurile imobiliare și cadastre.

Serviciul de publicitate funciară are un rol determinant în buna funcționare a pieței bunurilor imobiliare în Franța, acționând pe două paliere și anume:

- administrativ, responsabil cu arhivarea, centralizarea și aducerea la zi a informațiilor cu privire la situația administrativ-juridică a bunurilor imobiliare; informațiile sunt publice și pot fi comunicate la cerere;
- fiscal, prin intermediul căruia, notarii percep taxele obligatorii aplicabile tranzacțiilor de bunuri imobiliare, conform prevederilor [articolului 878](#) din Codul general al impozitelor; totodată Serviciul de publicitate funciară colaborează cu serviciile privind impozitele în vederea aplicării controalelor.

Serviciul de publicitate funciară înregistrează următoarele tipuri de informații privind proprietatea și situația administrativă a bunurilor imobiliare:

- acte privind transferul de proprietate, indiferent de modul de transfer: vânzare, donație, partaj, moștenire;
- înscrierea ipotecilor în cartea funciară;
- documente privind coproprietatea, reglementarea coproprietății și descrierea diviziunilor.

Conform prevederilor [articolului 647](#) din Codul general al impozitelor, înregistrarea și publicarea documentelor de către serviciul de publicitate funciară trebuie realizată în termen de maxim o lună de la data întocmirii documentelor de către un notar public. Conform prevederilor aceluiași articol, formalitățile cu privire la înregistrarea și publicitatea funciară s-au unificat în privința dosarului imobiliar și a actelor referitoare la drepturile înscrise în cartea funciară, cu excepțiile menționate în articolul 2521 din Codul Civil, în cadrul procedurii cunoscute sub numele de *formalité fusionnée*. Astfel, Serviciul de publicitate funciară realizează atât înregistrarea informațiilor cât și publicarea lor.

¹ <https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2018/11/rapportpublicitefonciere.pdf>

Toate persoanele care îndeplinesc procedura de solicitare a informațiilor (realizată fie prin completarea [formularului 3236-SD](#) în vederea furnizării de duplicate a actelor de vânzare, donație, coproprietate, fie prin completarea [formularului 3233-SD](#) privind situația juridică a clădirilor și a bunurilor imobiliare ale persoanelor) poate avea acces la:

- duplicate ale actelor de proprietate;
- duplicate sau extrase ale înregistrărilor curente privind drepturile reale de proprietate, ipoteci sau privilegii acordate creditorilor;
- documente care certifică lipsa vreunei înregistrări.

Serviciul de publicitate funciară răspunde în termen de 10 zile de la înregistrarea solicitărilor. Doar în cazuri rare, când solicitările sunt foarte numeroase, Serviciul transmite cu întârzierea documentele solicitate.

Actele care fac obiectul publicării de către Serviciul de publicitate funciară sunt întocmite de către un notar public sau un ofițer ministerial; începând cu 1 ianuarie 2018, conform [Decretului nr.2017-770](#), notarilor publici le revine obligația transmiterii electronice către serviciile responsabile cu publicitatea funciară a dosarelor imobiliare informatizate, documentelor care sunt întocmite prin acte notariale sau care necesită intervenția unui notar.

Fiecărui departament îi sunt arondate un număr de servicii de publicitate funciară, criteriul determinant în alegerea serviciului fiind locația imobilului care face obiectul solicitării. Lista serviciilor de publicitate funciară din Franța poate fi consultată [aici](#).

Ordonanța nr.2021-1192² din 15 septembrie 2021 aduce modificări Codului Civil și în ceea ce privește responsabilitatea statului în cazul prejudiciilor rezultate din greșelile comise de fiecare serviciu responsabil cu publicitatea funciară (vezi [articolului 2444](#)), începând cu 1 ianuarie 2022.

Reglementări conexe:

- Codul Civil, Cartea II, Titlul V, articolul 710-1 privind forma autentică a actelor https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/L_EGISCTA000023777506/#LEGISCTA000023777506
- Codul Civil, Cartea a IV-a, Titlu II, (...) articolele 2443 până la 2449 privind publicarea registrelor și responsabilitatea privind publicitatea funciară https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/L_EGISCTA000044062137/#LEGISCTA000044062572

² <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000044045526/2021-09-17/>

Reglementările cu privire la obținerea autorizațiilor și declarațiilor în vederea efectuării construcțiilor, îmbunătățirilor și demolărilor sunt stabilite în cadrul [articolelor L421-1 până la L421-9](#) din cadrul Codului de urbanism, Cartea a IV-a (Regimul aplicabil construcțiilor, îmbunătățirilor și demolărilor), Titlul al II-lea.

Conform articolului L421-1, toate construcțiile, chiar și cele fără fundații, trebuie să dețină autorizații de construire. Articolul L421-2 prevede ca anumite lucrări, instalații și amenajări (stabilite prin decret al Consiliului de Stat) fac obiectul eliberării unei autorizații de amenajare. De asemenea, articolul L421-4 stabilește prin decret al Consiliului de Stat lista construcțiilor, amenajărilor, instalațiilor și lucrărilor care din cauza dimensiunii, naturii sau amplasamentului lor, nu necesită eliberarea unei autorizații de construire, ci fac obiectul unei declarații prealabile (vezi prevederile articolului R421-1 explicat mai jos). Articolul L421-3 prevede ca demolările clădirilor existente să fie precedate de eliberarea unei autorizații de demolare. Articolul L422-1 stabilește că primarul reprezintă autoritatea competentă care eliberează autorizațiile de construire, dezvoltare sau demolare și care se pronunță în cazul proiectelor care fac obiectul unei declarații prealabile în baza adoptării planului urbanistic local sau a unui document de urbanism.

În Franța, procedura contestării autorizației de urbanism (prin aceasta înțelegându-se autorizație de construire, demolare, de amenajare etc.), este reglementată în cadrul [Codului de urbanism](#), Cartea VI, articolele R*600-1 până la R620-2.

Astfel, o persoană are la dispoziție două modalități de contestare a autorizațiilor de urbanism, putându-se adresa în primul rând autorității locale emitente prin intermediul formulării unui recurs administrativ amiabil (*recours gracieux*), al cărui obiect privește revizuirea autorizației de construire sau se poate adresa instanței de contencios administrativ³.

În vederea contestării unei autorizații de urbanism, petentul trebuie să aibă un interes în exercitarea acțiunii. Astfel, persoana care contestă autorizația trebuie să aducă dovezi cu privire la consecințele directe pe care construcția/ amenajarea autorizată o are asupra condițiilor de ocupare, folosință sau utilizare a proprietății. În același mod se procedează și în cazul proprietății care beneficiază de o promisiune de vânzare, un contract de închiriere sau un contract de vânzare. Obiectul recursului trebuie să aibă legătură cu construcția în sine și nu cu zgomotul și alte neplăcerile produse de desfășurarea lucrărilor de construire.

Trebuie precizat că în cazul în care persoana care contestă eliberarea autorizației nu-și poate susține afirmațiile cu dovezi este pasibilă de 10.000 euro amendă. Iar în cazul în care formularea recursului aduce prejudicii titularului

³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567>

autorizației de construire, acesta poate solicita instanței administrative în cauză acordarea de daune.

Recursul administrativ amiabil poate fi formulat și transmis autorității locale emitente în decurs de 2 luni de la afișarea autorizației de către constructor/beneficiar la locația șantierului. În cazul în care autorizația nu este afișată, recursul mai poate fi formulat doar în termen de șase luni de la terminarea lucrării. Recursul trebuie formulat conform [modelului](#). Primarul are la dispoziție două luni în vederea anulării autorizației sau respingerii recursului. În cazul în care solicitantul nu primește un răspuns, atunci recursul său se consideră a fi respins de autoritatea locală, petentul beneficiind din acel moment de alte două luni în care poate ataca decizia primăriei în fața instanței de contencios administrativ.

Persoanei care formulează recursul administrativ amiabil îi revine obligația notificării (prin intermediul unei scrisori recomandate cu confirmare de primire) titularului autorizației de construire în decurs de 15 zile de la data inițierii cererii sale în atenția autorității locale. Dacă petentul nu notifică titularul autorizației de construire, atunci instanța de contencios administrativ va respinge recursul acestuia.

Așa cum am precizat mai sus, o persoană se poate adresa instanței de contencios administrativ în vederea formulării unui recurs în anulare cu privire la decizia primăriei de respingere a cererii sale. În cererea de recurs, petentul trebuie să descrie elementele proiectului care îi afectează în mod direct condițiile de ocupare, folosință sau de utilizare a proprietății. Totodată petentul trebuie să atașeze cererii sale toate actele doveditoare cu privire la legătura sa cu proprietatea în cauză. În termen de 15 zile de la formularea recursului, petentul trebuie să procedeze la notificarea titularului autorizației de construire și a autorității locale emitente, trimițându-le o copie a recursului într-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Lucrările de construire pot continua pe toată durata recursului contencios. În vederea suspendării lucrărilor până la pronunțarea pe fond a cauzei, petentul trebuie să formuleze o cerere de suspendare a lucrărilor adresată instanței de contencios administrativ, care de obicei este justificată de o situație de urgență. Instanța poate decide anularea autorizației de construire, iar în cazul în care lucrarea nu a început, instanța poate decide anularea parțială a elementelor neconforme ale proiectului și stabilirea unui termen limită în care titularul poate solicita emiterea unui autorizații de modificare a proiectului autorității locale.

Reglementări conexe:

- Articolul L411-2 din Codul relațiilor dintre public și administrație privind formularea recursurilor administrative
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031367829/
- Articolele L600-1 până la L600-13 din Codul de urbanism privind formularea recursului contencios
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006128571/>
- Articolele R600-1 până la R600-7 privind termenele în care pot fi formulate recursurile
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006128605/>
- Articolul R741-12 din Codul justiției administrative privind amenda pentru formularea unei cereri abuzive
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070933/LEGISCTA000006165739

STATELE UNITE ALE AMERICII

Permisele de construcție (*Building Permits*) în Statele Unite ale Americii se referă la aprobările date de o jurisdicție locală înaintea începerii construcției unei clădiri noi (sau modificării unei /unor clădiri existente). Nu toate zonele Statelor Unite necesită o autorizație de construcție; condițiile de acordare diferă de la o jurisdicție la alta (contestațiile se pot face la instanțele speciale - un exemplu este [Maryland Court of Special Appeals](#) - și cel mai adesea la o instanță cvasi-judiciară, [Board of Zoning Appeal](#) din cadrul administrațiilor locale - spre exemplu, în Massachusetts, Comisia de Apel este o structură cvasi-judiciară formată din 3 membri, cu 5 membri asociați, responsabilă cu examinarea și aprobarea inclusiv a cererilor de scutire pentru permisele de construcții (prin eliberarea de autorizații speciale și prin derogare de la cerințele Regulamentului de Zonare, în conformitate cu „[Massachusetts Zoning Act](#)” – [Legile generale din Massachusetts, capitolul 40A](#)); pentru fiecare audiere care privește o astfel de chestiune sunt prezenți 3 membri ai consiliului și este necesar un vot unanim pentru ca o contestație să fie admisă). Fiecare jurisdicție are propria sa politică de dezvoltare locală și de zonare.

[Volumul permiselor de construcție](#) reprezintă și un element de evaluare a situației economice generale precum și a dinamicii pieței (în ianuarie 2022 erau valide, la nivel federal, un număr de 1.899 permise, peste estimările analiștilor – 1.760 milioane). Numărul de locuințe noi (în baza autorizațiilor de construcție) se regăsește în baza de date a USCB (United States Census Bureau); datele sunt disponibile la

nivel: federal, de stat, la nivelul ariilor metropolitane, districtelor și localităților ([Building Permits Survey](#)). Permisele de construcție presupun costuri (la nivel național costul mediu al autorizației de construire a fost de aproximativ 1.281 USD în 2021, cu un interval cuprins între 432 USD și aproximativ 2.211,1 USD (în funcție de stat/ district/ localitate). Autorizațiile de construire sunt valabile pentru o perioadă limitată de timp (șase luni/ 1 an pentru începerea construcție și pentru finalizarea proiectului între 1 an și 18 luni, de regulă).

Codurile de construcții: în SUA, principalele coduri sunt reprezentate de International Building Code și de International Residential Code [IBC/IRC] (alte reglementări privesc standardele electrice, sanitare și mecanice ale construcțiilor). Cincizeci de state și Districtul Columbia au adoptat codurile internaționale ([I-Codes](#)) la nivel de stat sau jurisdicțional.

Linkuri utile SUA

- Statistică emiteri autorizații
<https://www.census.gov/construction/nrc/pdf/newresconst.pdf>
- Model legislație autorități locale NY (2018)
https://dos.ny.gov/system/files/documents/2022/01/2022%2001%2018_REG_1203_Model%20Local%20Law.pdf
- Comisia pentru zonare NY
<https://dos.ny.gov/zoning-board-appeals-overview>
- Articol privind un caz real de retragere a autorizației de construire (juridic)
<https://www.jacobowitz.com/2020/07/10/the-building-inspector-denied-my-building-permit-what-can-i-do/>
- Articol Florida
<https://www.jimersonfirm.com/blog/2017/10/challenging-building-permit-denials-florida/>
- Ghid privind modelul dezvoltării unităților de la nivel local NY
<https://dos.ny.gov/system/files/documents/2019/05/plannedunitdevelopmentguide.pdf>
- Coduri de construcție: <https://www.buildingsguide.com/blog/resources-building-codes-state/>