

L'environnement des affaires en Pologne

Janvier 2018



TABLE DES MATIÈRES

Informations générales	3
Régime fiscal	4
Formes juridiques de l'activité	5
Contrats commerciaux	7
Concessions et permis.....	8
Droit du travail	9
Biens immobiliers.....	10
Marchés publics	12
Tribunaux et administration.....	12
Comment investir en Pologne	13

INFORMATIONS GENERALES

La République de Pologne est membre de l'Union européenne depuis 2004 et se situe au centre géographique de l'Europe.

La population de la Pologne s'élève à environ **38,5 millions d'habitants** pour un territoire d'environ **312 mille mètres carrés**. Varsovie est la capitale du pays (comptant environ **1,7 million d'habitants**). Les autres grandes villes et centres commerciaux importants sont :

- Kraków (765 mille habitants),
- Wrocław (637 mille habitants),
- Gdańsk (463 mille habitants),
- Łódź (696 mille habitants),
- Poznań (540 mille habitants),
- Katowice (298 mille habitants).

Au sein de l'UE, la Pologne est limitrophe de l'Allemagne, de la République tchèque, de la Slovaquie et de la Lituanie. Parmi les voisins de la Pologne n'appartenant pas à l'UE figurent la Fédération de Russie, la Biélorussie et l'Ukraine.

La Pologne est membre des organisations suivantes:

- Organisation du Traité de l'Atlantique Nord (**OTAN**),
- Organisation mondiale du commerce (**OMC**),
- Organisation de coopération et de développements économiques (**OCDE**),
- Espace **Schengen**.

La Pologne est un état unitaire, fondé sur le principe de séparation des pouvoirs entre l'administration centrale et l'administration locale.

La Pologne est divisée en **16 régions (województwo)** qui constituent le niveau inférieur d'administration gouvernementale ainsi que le niveau supérieur des autorités locales. Les niveaux inférieurs des autorités locales sont constitués de districts (**powiat**) (on en compte **314 au total et 66 villes jouissent des droits d'un district**) ainsi que des communes (**gmina**) (**2478 communes**).

Le polonais est la langue officielle de la Pologne. Même si de plus en plus de Polonais parlent au moins une langue étrangère, il demeure difficile de communiquer dans une langue autre que le polonais dans le cadre d'échanges avec les autorités publiques. En pratique, la possibilité d'utiliser d'autres langues est exclue dans la correspondance avec les autorités. De même, la participation d'un étranger à une procédure judiciaire nécessite généralement l'intervention d'un traducteur assermenté.

Le zloty polonais (PLN) est la devise en Pologne	1 EUR = 4,22 PLN 1 USD = 3,60 PLN
PIB par habitant (2016) (nominalement selon le FMI)	12 316 USD
PIB par habitant (2016) (pouvoir d'achat selon le FMI)	27 690 USD
Taux de chômage (2017)	7%
Croissance du PIB (2017)	3,5%
Inflation (2016)	-0,6%
Salaire minimum brut	2 000 PLN (474 EUR)
Salaire moyen brut	4 221 PLN (997 EUR)
Dettes publiques 2016 (selon l'Eurostat)	51% PKB

* Le tableau présente les taux de change moyens annoncés par la Banque Nationale de Pologne le 18 octobre 2017.

Considérant les niveaux de PIB, la Pologne est la sixième plus grande économie de l'UE.

L'économie polonaise est très diversifiée. L'industrie automobile et l'industrie alimentaire, énergétique, métallurgique, électromécanique, des transports, du textile et de l'habillement jouent un rôle essentiel dans l'économie du pays. L'économie polonaise s'appuie également largement sur l'extraction et la transformation de matières premières minérales. La part de l'agriculture dans le PIB polonais ne dépasse pas 4% (toutefois, le pourcentage de personnes employées dans l'agriculture est beaucoup plus élevé).

Depuis 1992, l'économie polonaise a enregistré une croissance continue de 1% à 7% par an au cours de diverses périodes (en moyenne, ce taux s'élevait à 4% à l'époque), ce qui place la Pologne comme l'un des pays européens dont la croissance est la plus rapide.

Les principaux partenaires économiques de la Pologne sont les autres membres de l'UE, notamment l'Allemagne et la France. Parmi les pays non-membres de l'UE, la Fédération de Russie (principal fournisseur de matières premières énergétiques) est le partenaire commercial le plus important de la Pologne.

La demande interne joue un rôle essentiel dans la croissance économique en réduisant la vulnérabilité de l'économie polonaise face aux risques résultant des perturbations sur d'autres marchés.

La Pologne est l'un des pays les plus attractifs et attire des investisseurs étrangers depuis de nombreuses années.

RÉGIME FISCAL

Le système fiscal polonais est relativement complexe, mais ne diffère en principe pas des solutions appliquées dans d'autres pays de l'Union européenne. Dans le cas de transactions présentant des risques fiscaux, les contribuables peuvent présenter aux autorités fiscales une demande d'interprétation fiscale, dont les dispositions sont contraignantes.

Impôt sur le revenu

Impôt sur le revenu des personnes physiques («PIT»)	
▪ revenu inférieur à 85 528 PLN	18%
▪ revenu supérieur à 85 528 PLN	32%
Impôt sur le revenu des sociétés («CIT»)	
▪ taux forfaitaire	19%

La Pologne offre une solution fiscale intéressante aux personnes physiques exerçant des activités (sans être obligées de créer une société de capitaux). Les auto-entrepreneurs peuvent choisir une forme générale d'imposition (comme ci-dessus) ou un taux forfaitaire (imposition linéaire - *podatek liniowy*).

PIT	
▪ taux forfaitaire pour des personnes physiques exerçant des activités commerciales	19%

La Pologne a conclu des accords évitant la double imposition avec de nombreux pays. Quatre-vingt-dix accords de ce type sont en vigueur, notamment avec les États-Unis, l'Allemagne, la France, la Chine, l'Italie, le Royaume-Uni, l'Espagne et les Pays-Bas.

Les investisseurs ayant l'intention d'exercer des activités commerciales en Pologne doivent ainsi préalablement vérifier les règles d'imposition applicables à leurs revenus générés en Pologne.

En principe, pour calculer le revenu constituant la base imposable, il convient de combiner les recettes et les frais déductibles des impôts provenant de différentes sources. De même, les pertes fiscales d'une source diminuent les bénéfices générés par d'autres activités. Il convient de noter que dans le cadre de la consolidation du système fiscal restreignant l'utilisation de l'optimisation fiscale par les entrepreneurs, à titre d'exception à la règle susmentionnée, certains types de revenus et de frais sont comptabilisés comme revenu séparé et ne peuvent donc pas être combinés avec d'autres revenus ou frais.

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

TVA	
▪ taux de base	23%
▪ taux réduits	8%, 5%

La TVA est soumise à la législation de l'UE et les solutions adoptées en Pologne se situent dans les limites autorisées par cette réglementation.

En envisageant des investissements en Pologne, il convient de noter que l'achat d'actions ou de parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou d'une société anonyme n'est pas soumis à la TVA tout comme, l'acquisition d'une entreprise ou d'une partie organisée de celle-ci.

Les règles de l'imposition des biens immobiliers sont plus complexes. En principe, la vente de biens immobiliers est soumise à la TVA sous réserve que, dans certains cas, les transactions immobilières peuvent être exonérées de la taxe. En envisageant une transaction sur le marché immobilier, les investisseurs devraient examiner attentivement s'il serait plus avantageux de conclure une telle transaction majorée de la TVA ou, au contraire, de bénéficier de l'exonération de la TVA.

Taxe sur les transactions de droit civil (PCC)

La taxe sur les transactions de droit civil (PCC) est l'impôt à caractère unique en cas de conclusion de certains contrats.

Exemples de taux de PCC	
▪ achat d'actions ou de parts sociales	1% du prix
▪ vente de biens immobiliers	2% du prix
▪ prêts	2% du montant du prêt
▪ augmentation du capital	0,5% du montant de l'augmentation

La PCC n'est pas perçue sur la vente de biens immobiliers soumise à la TVA.

Impôt sur les biens immobiliers

L'impôt sur les biens immobiliers est prélevé sur les terrains, les bâtiments et les constructions. Les taux d'imposition spécifiques sont déterminés au niveau local par les conseils municipaux des communes. La taxe sur les terrains et les bâtiments est calculée en fonction de leur superficie et, dans le cas des constructions, en fonction de leur valeur.

Droit d'accise

Certaines marchandises sont assujetties au droit d'accise. La taxe s'applique aux produits suivants: certaines voitures, produits du tabac, alcool, essence et énergie électrique.

FORMES JURIDIQUES DE L'ACTIVITÉ

Sociétés de capitaux

La forme la plus populaire afin d'exercer des activités commerciales en Pologne est une **société à responsabilité limitée**.

Société à responsabilité limitée – caractéristiques :

- formalisme limité
- grande liberté dans l'élaboration des dispositions des statuts de la société
- montant obligatoire du capital social peu élevé (5 000 PLN, environ 1 184 EUR)
- possibilité de créer une société unipersonnelle (par un associé unique)

Dans le cas d'une société à responsabilité limitée, seuls deux organes de la société sont obligatoires: le directoire et l'assemblée générale des associés. Le conseil de surveillance est, en principe, un organe non-obligatoire (il ne doit être nommé que si la société emploie au moins vingt-cinq associés et que son capital social est supérieur à 500 000 PLN).

Une société à responsabilité limitée à un seul associé ne peut être établie par une autre société unipersonnelle.

La **société anonyme** est une forme d'exercice des activités commerciales moins fréquemment choisie par les entrepreneurs en Pologne.

Société anonyme – caractéristiques

- de nombreuses formalités liées à son fonctionnement (telles que la forme d'un acte notarié requise pour les procès-verbaux des assemblées générales des associés)
- une liberté limitée dans l'élaboration des dispositions des statuts de la société
- un montant du capital social obligatoire élevé (100 000 PLN, environ 23 690 EUR)

Les organes sociaux obligatoires d'une société par actions sont les suivants : (i) le directoire, (ii) le conseil de surveillance et (iii) l'assemblée générale des actionnaires.

Les deux types de sociétés ont des caractéristiques communes :

- Le directoire est toujours l'organe de gestion. Il peut être composé d'un ou plusieurs membres. Il convient de noter que, selon la loi polonaise, le président du directoire n'a aucune compétence spécifique. Lorsque sa position particulière dans la société n'est pas indiquée dans les statuts de la société,

sa primauté à l'égard des autres membres du directoire n'a qu'une valeur titulaire.

- Le directoire n'exerce aucune fonction de contrôle au sein de la société (comme, par exemple, dans le cas d'autres systèmes juridiques où le conseil d'administration exerce des fonctions de gestion et de surveillance). Lorsque le conseil de surveillance n'a pas été institué dans la société (ce qui arrive fréquemment dans le cas d'une société à responsabilité limitée), les fonctions de contrôle et de surveillance sont exercées par l'assemblée des actionnaires et individuellement par les associés.
- Dans le cas des deux sociétés susmentionnées, il est possible de régir en toute liberté la manière de nommer les membres des organes de gestion et de surveillance. Il est également possible de désigner les membres de ces organes sur la base de déclarations unilatérales de l'un des actionnaires.
- La loi polonaise prévoit une liberté considérable en ce qui concerne la détermination de la majorité requise pour l'adoption de résolutions par les organes de la société. D'autre part, la loi impose des restrictions protégeant les actionnaires minoritaires. En particulier, il est impossible d'introduire des changements dans les statuts qui limiteraient les droits des actionnaires ou augmenteraient la portée de leurs obligations, sans le consentement des parties concernées.
- Dans le cas des deux sociétés susmentionnées, il est possible de différencier les parts sociales et les actions en termes de droits de vote qui leur sont attribués, en fonction des droits aux dividendes, des droits aux actifs liquidés de la société ou de la faculté de nommer les membres du directoire ou du conseil de surveillance.
- Les conventions d'actionnaires sont couramment utilisées dans les deux types de sociétés afin de régir la manière d'exercer les droits par les actionnaires.
- Dans le cas des sociétés anonymes et des sociétés à responsabilité limitée, les actionnaires ne sont pas personnellement responsables pour les obligations de la société.
- En revanche, en cas d'insolvabilité de la société, les membres du directoire peuvent, dans certaines circonstances, voir leur responsabilité personnelle engagée pour les

obligations de la société (y compris pour les dettes fiscales). Ce principe ne s'applique pas lorsqu'ils ont déposé dans les délais la demande du dépôt de bilan.

Sociétés de personnes

Des sociétés suivantes constituent des formes populaires pour l'exercice d'activités en Pologne, elles sont toutefois rarement utilisées par les investisseurs étrangers :

- société en nom collectif,
- société en commandite,
- société en commandite par actions.

Leur caractéristique commune est qu'en principe, elles n'ont pas de personnalité juridique distincte (ce qui est cependant une question complexe car elles peuvent, notamment, conclure des contrats). Une autre caractéristique commune est que, par principe, les associés sont personnellement responsables pour les obligations de la société, si elle ne satisfait pas ses créanciers (responsabilité subsidiaire). La troisième caractéristique est qu'en principe, les sociétés de personnes ne possèdent pas d'organes sociaux. Leurs associés exercent les fonctions de gestion et sont responsables pour les engagements de la société.

Il existe certaines exceptions aux règles exposées ci-dessus, telles que :

- un conseil de surveillance et une assemblée générale des actionnaires sont nommés au sein des sociétés en commandite par actions,
- les sociétés en commandite et les sociétés en commandite par actions ont deux catégories d'associés : ceux qui ne sont pas responsables des obligations de la société et ne participent pas à la gestion de la société et ceux qui sont responsables de ses obligations de façon illimitée et sont en charge de missions de gestion.

Activités exercées par une personne physique

Une forme d'exercice d'activités largement répandue en Pologne est l'activité individuelle, exercée directement par une personne physique (l'auto-entrepreneur), sans nécessité de créer une structure juridique distincte, après remise d'une notification d'immatriculation.

Pour l'essentiel, dans le cas de cette forme d'activité il n'y a pas de différence entre les biens utilisés aux fins d'exercer l'activité et les biens personnels. Les biens personnels ne sont pas protégés contre les créanciers de la personne exerçant l'activité.

Même si cette forme juridique est rarement utilisée par les investisseurs étrangers, de nombreuses entreprises en Pologne (même de taille moyenne) sont menées de cette manière. Dans une perspective à long terme, ces entreprises sont généralement transformées en sociétés.

Succursales

Une succursale est une forme attractive d'exercice des activités par les investisseurs étrangers en Pologne. Cette structure n'est pas juridiquement distincte de l'entité qui l'a créée. En d'autres termes, tous les passifs de la succursale constituent également des passifs de l'entité qui l'a créée.

Bien qu'une succursale n'ait pas le statut d'une entité distincte, elle doit tenir de registres comptables en Pologne. Elle est également soumise à la fiscalité polonaise en ce qui concerne les revenus générés en Pologne ainsi qu'à la TVA. Il convient de noter que l'activité de la succursale est limitée au champ de l'activité de la société mère.

La succursale n'a pas de capital social.

Bureaux de représentation

Un bureau de représentation constitue la forme la plus simple d'entrer sur le marché polonais. Comme dans le cas d'une succursale, le bureau de représentation n'a pas de personnalité juridique propre ni de capital social.

La constitution d'un bureau de représentation est la plus simple de toutes les formes d'entrée sur le marché polonais (l'immatriculation auprès du registre tenu par le ministre de l'Economie étant la seule formalité), cependant, le champ de ses activités est également le plus limité. Le bureau de représentation ne peut exercer aucune activité à but lucratif. La portée de ses activités peut inclure uniquement la représentation et la publicité pour le bénéfice de sa société mère.



CONTRATS COMMERCIAUX

Liberté contractuelle

Même si tous les contrats commerciaux en Pologne sont conclus en vertu du Code civil qui est entré en vigueur dans les années soixante, des formes modernes de contrats ont été développées et les dispositions pertinentes de la réglementation sont régulièrement ajustées afin de garantir que les normes du commerce international soient bien en vigueur en Pologne.

Le principe général de la liberté contractuelle applicable en Pologne permet de formuler librement le contenu des contrats, en veillant à ce que leurs stipulations ne violent pas la loi, ne soient pas contraires à la nature de la relation juridique en cause ou aux règles d'ordre public.

Conclure des contrats

La loi polonaise prévoit des règles détaillées concernant la manière de conclure des contrats par les parties. Cette question prend de plus en plus d'importance en raison de l'évolution rapide des formes de communication, ce qui a pour conséquence le fait que de nombreux accords (y compris des contrats commerciaux) sont conclus sans la présence physique des parties. De façon générale, la conclusion d'un contrat comprend deux étapes : l'envoi d'une offre à un partenaire commercial et l'acceptation de l'offre par l'autre partie. Il convient de noter que, dans des circonstances spécifiques, et en particulier, dans les relations avec des partenaires commerciaux réguliers, l'absence de réponse peut parfois être considérée comme une acceptation tacite de l'offre.

Conformément au droit polonais, seuls certains contrats exigent une forme écrite ou une autre forme spéciale (comme un acte notarié avec signatures certifiées par un notaire). La plupart des contrats peuvent être conclus sous toute forme, même orale. Évidemment, pour de raisons de preuve, il est recommandé que les contrats soient conclus par écrit.

Prenant en compte l'informatisation croissante des transactions commerciales, la conclusion de contrats de façon très informelle, par exemple, au cours d'échange de courriers électroniques ou même de messages texte SMS est actuellement une question importante.

Il est recommandé de formuler des messages électroniques (**courriels, messages texte, messageries instantanées populaires, etc.**) avec prudence, car leur contenu peut être utilisé pour démontrer qu'un contrat a été conclu entre les parties.

Responsabilité

La responsabilité des parties pour la non-exécution d'un contrat constitue une question essentielle afin d'analyser des contrats commerciaux en Pologne. La loi polonaise ne fait pas de distinction entre l'obligation de résultat et l'obligation de moyens.

En général, le droit polonais des contrats repose sur le principe que chacune des parties, lorsqu'elle exécute le contrat, est tenue **de faire preuve de la diligence requise**.

Le critère permettant d'évaluer si cette condition a été remplie devrait résulter des normes mises en place, conformément au caractère professionnel des activités exercées par les partenaires commerciaux. Lorsqu'une entité démontre qu'elle a manqué à ses obligations mais qu'elle a agi avec la diligence requise, elle ne sera pas responsable de la perte subie par son partenaire commercial.

Les parties à un contrat peuvent, en principe, alourdir ou alléger les règles de responsabilité pour la non-exécution d'un contrat. Elles peuvent remplacer le principe de responsabilité générale par une responsabilité au titre de garantie.

Lorsque les parties souhaitent que l'une d'elles soit responsable ou **garantisse** l'exécution de ses obligations, il est nécessaire d'introduire des dispositions pertinentes au sein du contrat.

Conformément à la législation polonaise, les parties au contrat ne peuvent pas exclure la responsabilité en cas de manquement intentionnel au contrat.

Conséquences de la non-exécution du contrat

Lorsque la responsabilité d'un des partenaires pour la non-exécution d'un contrat est engagée, l'autre partie peut exiger que le contrat soit exécuté ou que le dommage en résultant soit réparé.

L'indemnisation ne peut être revendiquée que si le dommage a été effectivement causé, de plus, les tribunaux polonais exigent que le dommage soit calculé avec précision par la partie au contrat. En cas de violation de certains contrats, cela peut s'avérer difficile.

Il est recommandé que, dans le cas de contrats dont la violation entraîne un préjudice difficile à calculer ou démontrer, les parties introduisent des dispositions imposant les **pénalités contractuelles**. De cette manière, l'indemnité sera fixée et le montant du dommage subi n'aura pas à être démontré.

En cas de retard de paiement, la loi polonaise prévoit des intérêts légaux dus au créancier s'élevant à 7% par an (2017).

CONCESSIONS ET PERMIS

Liberté d'exercer des activités commerciales

Le principe de la liberté d'exercice des activités, conformément auquel leur pratique n'exige aucun permis, est applicable en Pologne. Cependant, il existe de nombreuses exceptions à la règle susmentionnée, et dans la pratique, il peut s'avérer nécessaire d'obtenir :

- une concession pour effectuer certains types d'activités spécifiques,
- un permis pour exercer certaines activités,
- des qualifications personnelles particulières pour effectuer certaines activités.

Concessions

Certains types d'activités nécessitent une concession. L'exigence susmentionnée s'applique aux secteurs spécifiques de l'économie où l'État se réserve un contrôle étroit.

Dans le système juridique polonais, une concession ne constitue pas un accord (comme dans certains pays) mais est une sorte de décision administrative. En principe, les concessions sont octroyées par les ministres compétents (avec quelques exceptions à la règle).

Les organes administratifs peuvent limiter le nombre de concessions accordées. Si la concession est demandée par un plus grand nombre d'entrepreneurs que le nombre de concessions pouvant être accordées, l'octroi de la concession peut être précédée d'un appel d'offres.

Exemples d'activités nécessitant une concession :

- l'exploration, l'évaluation et la production de ressources minérales
- la production et le commerce d'armes et d'explosifs
- la production, la transformation, l'entreposage et la manutention des carburants
- la protection de personnes et de biens
- la distribution d'émissions de radio et de télévision
- le transport aérien

Permis

La réglementation exigeant un permis pour exercer des activités commerciales fait partie de nombreux actes juridiques, par conséquent, en envisageant l'exercice des activités en Pologne, il est recommandé de vérifier quelles exigences particulières doivent être satisfaites. En principe,

les permis sont octroyés à toute entité qui remplit les conditions énoncées dans la réglementation.

Exemples d'activités nécessitant un permis :

- gestion des déchets
- activités bancaires
- télécommunications
- les activités d'assurance
- les activités des agents d'assurance et des courtiers

Il convient de noter que, lorsqu'un entrepreneur de l'UE envisage d'exercer des activités commerciales en Pologne sans créer une société destinée à cette fin (par exemple, en établissant une succursale), il peut demander que de certains documents obtenus à l'étranger, confirmant que les conditions pour commencer et exercer les activités en question ont été remplies, soient reconnus par les autorités polonaises (certificats, attestations).

Qualifications personnelles

Lors de la planification des activités commerciales en Pologne, il faut noter qu'un certain nombre de professions sont réglementées, et qu'une licence personnelle est nécessaire pour exercer certains métiers. La question susmentionnée peut s'avérer essentielle dans le recrutement des employés.

Exemples de professions nécessitant des qualifications particulières :

- professions médicales
- courtiers
- traducteurs
- architectes
- géologues, arpenteurs-géomètres
- opérateurs et professionnels de maintenance des équipements mécaniques
- professions liées aux évaluations (spécialisations diverses)
- ingénieurs (spécialisations diverses)

En ce qui concerne les citoyens des autres États membres de l'UE, il existe un système de reconnaissance des qualifications obtenues dans d'autres systèmes juridiques. Selon le cas, la reconnaissance des qualifications permettant d'exercer une profession particulière en Pologne peut être conditionnée par :

- la réussite d'un test d'aptitude,
- l'achèvement d'un stage d'adaptation,
- l'obligation de remplir les deux conditions susmentionnées conjointement.

DROIT DU TRAVAIL

Cadre général

Comme dans le cas de la majorité des autres pays, le droit du travail polonais comprend l'ensemble des normes juridiques qui régissent les relations entre les employeurs et les salariés. Les droits des employeurs et des salariés résultent de contrats de travail individuels et des normes de droit du travail adoptées dans l'entreprise (règles de travail, principes de rémunération, conventions collectives, etc.).

Par principe, le droit du travail est fondé sur les règles suivantes :

- l'interdiction de toute discrimination,
- l'égalité de traitement,
- la protection des droits du salarié (découlant du principe que les dispositions de son contrat de travail ne peuvent être moins favorables que les dispositions légales généralement applicables et les normes du droit du travail de l'entreprise).

L'utilisation courante d'autres formes d'emploi qui ne sont pas soumises au droit du travail tels que les contrats de mandat, les contrats d'ouvrage ou les contrats de prestation de services conclus avec des personnes physiques « auto-entrepreneurs » est une question essentielle en Pologne.

Types de contrats de travail

Dans le régime juridique polonais, trois principaux types de contrats de travail peuvent être distingués:

- à durée indéterminée,
- à durée déterminée,
- pour une période d'essai.

Un contrat de travail à durée indéterminée offre au salarié le plus large éventail de droits et de protection. La loi polonaise vise à limiter les cas de conclusion de nombreux contrats de travail consécutifs à durée déterminée avec le même salarié. En cas de violation des restrictions susmentionnées, un contrat à durée déterminée est requalifié en vertu de la loi en contrat de travail à durée indéterminée.

Résiliation d'un contrat de travail

Chaque contrat de travail peut être résilié avec préavis. La période de préavis varie en fonction du type de contrat et de l'ancienneté de l'employé au sein de l'entreprise, se situant entre trois jours et trois mois.

Il convient de souligner qu'il existe un certain nombre de restrictions empêchant la résiliation d'un contrat de travail en vertu du droit polonais.

Exemples d'employés protégés contre la résiliation de leur contrat de travail :

- les femmes enceintes
- les salariés dont il reste moins de quatre ans de travail avant d'atteindre l'âge de départ à la retraite
- les salariés au cours d'une absence justifiée
- les membres du directoire des syndicats
- les inspecteurs sociaux du travail

La résiliation d'un contrat de travail conclu pour une durée indéterminée doit être justifiée. Si la justification reprend des raisons imputables à l'employeur, le salarié a droit à une indemnité de départ supplémentaire.

L'employeur peut résilier un contrat de travail sans respecter la période de préavis (avec effet immédiat) en cas d'absence prolongée d'un employé (même justifiée) ou en cas de violation évidente par le salarié de ses obligations fondamentales.

Temps de travail

En principe, le temps de travail s'élève à huit heures par jour et à quarante heures par semaine dans une semaine de cinq jours.

Le droit polonais tente de prévoir des horaires de travail modulables et donne une grande flexibilité en ce qui concerne la manière dont est exécuté le travail. Les employeurs peuvent donc introduire (sous certaines conditions) des systèmes différents de temps de travail, en fonction de leurs besoins, tels que :

- télétravail,
- temps de travail non continu,
- temps de travail flexible,
- temps de travail dont la durée est réglée en fonction des missions confiées,
- système de travail en horaires atypiques (les weekends),
- système de travail déterminé de manière individuelle.

Syndicats

En Pologne, le degré de syndicalisation est relativement bas. Dans le secteur privé, les syndicats sont moins fréquemment établis que dans les entreprises contrôlées par l'État. Le rôle des syndicats et leur impact sur le fonctionnement des entreprises dépendent de la situation de l'entreprise. Dans certaines entités, les syndicats exercent un impact significatif, tandis que dans d'autres, cette influence est marginale.

BIENS IMMOBILIERS

Règles générales

Le marché immobilier en Pologne se développe rapidement et les investisseurs peuvent bénéficier d'une large gamme de formes juridiques leur permettant de gérer les biens immobiliers. Les formes juridiques les plus populaires comprennent la propriété, l'usufruit perpétuel (institution caractéristique du droit polonais) et les droits résultant d'un lien d'obligation: bail, location ou prêt pour usage (sans contrepartie financière).

Propriété

Le transfert du titre de propriété d'un bien immobilier (ainsi que l'obligation de transférer la propriété des biens immobiliers) exige un acte notarié. Le non-respect de cette exigence formelle entraîne une nullité absolue du contrat.

Usufruit perpétuel

L'usufruit perpétuel est un titre légal de propriété de biens immobiliers qui est typique du droit polonais.

En pratique, le droit d'usufruit perpétuel est similaire au droit de propriété. Il convient toutefois de noter que certains éléments distinguent ce droit juridique de la pleine propriété.

L'usufruit perpétuel – caractéristiques spécifiques

- l'usufruit perpétuel peut être établi uniquement sur des terrains appartenant au Trésor public ou aux collectivités locales
- l'usufruit perpétuel est limité dans le temps, en principe, il est établi pour une période de quatre-vingt-dix-neuf ans
- l'usufruitier perpétuel paie au propriétaire (le Trésor public ou les collectivités locales) une redevance déterminée en pourcentage en fonction de la valeur de l'immeuble
- l'usufruit perpétuel est établi et transféré au moment de son inscription au livre foncier

Le contrat ou la décision établissant le droit d'usufruit perpétuel peut imposer des obligations ou des conditions particulières qui, en cas de non-respect, peuvent entraîner sa révocation (comme l'obligation de construire des structures spécifiques). L'établissement et le transfert du droit d'usufruit perpétuel exigent la forme d'un acte notarié.

Titres juridiques résultant de contrats

Les titres juridiques relatifs aux biens immobiliers les plus courants résultant de relations contractuelles incluent le bail (*najem*) et le bail à

ferme (*dzierżawa*). Même si ces deux relations juridiques sont assez similaires sur le plan pratique, la différence principale consiste du droit de tirer des profits de l'objet du contrat.

En pratique, le bail est conclu pour des périodes plus courtes (le contrat peut être conclu pour une période définie allant jusqu'à dix ans, ou lorsque le bailleur et le preneur à bail sont des entrepreneurs, pour une période allant jusqu'à trente ans) ou pour une durée indéterminée. En principe, si les dispositions du contrat ne disposent pas autrement, le preneur à bail peut sous-louer l'objet du bail à un tiers.

L'objet du bail à ferme peut comprendre des biens immobiliers qui rapportent des bénéfices en raison de leur nature ou de leur fins prévues, tels que les terrains agricoles. Un contrat de bail à ferme peut être conclu pour une période beaucoup plus longue (jusqu'à trente ans) ou pour une période indéterminée. Contrairement aux contrats de bail, le preneur à bail ne peut pas transférer l'objet du contrat à un sous-locataire sans le consentement du bailleur.

Vérification du statut juridique d'un bien immobilier

Il est possible de vérifier le statut juridique des biens immobiliers en consultant leur livre foncier (disponible sur la page Internet du ministère de la justice) (www.ms.gov.pl).

Les livres fonciers contiennent des informations sur le propriétaire, l'usufruitier perpétuel, les droits spécifiques liés aux biens immobiliers, les obligations (par exemple, la servitude) ainsi que d'autres charges telles que l'hypothèque.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, il est nécessaire de vérifier les risques juridiques potentiels résultant de l'expropriation des propriétaires après la Seconde Guerre mondiale. La question des revendications des héritiers d'avant-guerre n'a pas été résolue efficacement malgré le temps écoulé, ce qui complique la vente des biens immobiliers. En conséquence, il est essentiel de vérifier le statut juridique d'un bien immobilier avant de l'acheter, et de se prémunir dans le contrat de vente contre les risques découlant des prétentions de tiers.

Certains renseignements détaillés concernant le statut juridique des biens immobiliers sont également disponibles dans le registre du cadastre tenu par les communes. Il est possible de vérifier, notamment, les limites des biens immobiliers ou leur fin prévue dans le plan local d'aménagement du territoire.

Acquisition de biens immobiliers par des étrangers

L'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ne nécessite aucun permis particulier.

Les principes susvisés ne s'appliquent pas aux transactions d'acquisition de biens immobiliers par des personnes issues de pays non-membres de l'UE – dans ce cas, la cession de biens immobiliers nécessite le consentement du ministre de l'Intérieur et de l'administration pour être effective. Cela s'applique également aux situations dans lesquelles un investisseur étranger de l'Espace économique européen envisage d'acheter des actions ou des parts sociales de sociétés propriétaires ou l'usufruitiers perpétuels de biens immobiliers. Il y a très peu d'exceptions à cette règle.

Le commerce de biens agricoles et ruraux

La réglementation modifiée en 2015 a largement limité l'étendue du commerce de biens agricoles. L'acquisition de la propriété agricole entraîne désormais la nécessité de remplir des conditions très strictes, ce qui rend l'acquisition d'une propriété agricole plus difficile. Actuellement, la propriété agricole ne peut être acquise que par une personne ayant la qualité d'agriculteur individuel. Les personnes ne répondant pas à cette exigence doivent obtenir un permis spécial du président de l'Agence de la propriété agricole (ANR).

La négociation d'actions ou de parts sociales de sociétés possédant des biens agricoles est également soumise à des exigences particulières. En cas de vente d'actions de ces sociétés, l'ANR dispose d'un droit de préemption.

Charges publiques relatives aux biens immobiliers

La charge principale liée à la possession de biens immobiliers est la taxe foncière. En outre, les entités disposant du droit d'usufruit perpétuel paient des redevances correspondantes au propriétaire. Une discussion est actuellement en cours concernant l'introduction d'un nouvel impôt sur les biens immobiliers commerciaux, qui serait prélevé sur la valeur du bien.



MARCHÉS PUBLICS

Les marchés publics sont régis en Pologne conformément à la réglementation de l'UE, qui ne laisse pas beaucoup de liberté aux autorités nationales concernant l'adoption de solutions différentes de la réglementation communautaire.

Procédures formalisées

Il convient de noter que les dispositions juridiques relatives aux marchés publics en Pologne sont très formalisées. Bien que la réglementation visant à rendre la procédure moins formelle soit en place depuis de nombreuses années, son objectif à cet égard n'a été que partiellement atteint. De nombreuses solutions ont déjà été mises en place, notamment la procédure de soumission des offres a été largement simplifiée. Néanmoins, une erreur relativement mineure du soumissionnaire peut toujours entraîner le rejet de son offre. Pour cette raison, il est recommandé de compléter et d'établir la documentation relative à l'appel d'offres avec la plus grande prudence et la plus grande précision.

Procédures rapides - limitation des recours

La procédure d'attribution des marchés publics a été accélérée notamment en limitant la possibilité de soumettre des recours. À l'heure actuelle, un soumissionnaire insatisfait du résultat de la procédure peut interjeter un appel auprès de la Chambre d'appel national (KIO). Même si dans le cas d'une décision défavorable de la Chambre, le contractant a toujours le droit de former un recours devant le tribunal de grande instance, la procédure devant le tribunal n'entraîne pas la suspension de la conclusion du contrat.

Une autre méthode pour limiter le nombre de plaintes injustifiées contre les décisions de la Chambre (KIO) consiste à déterminer des frais élevés, ce qui décourage les entrepreneurs de les remettre en question.

Au regard à ce qui précède, très peu d'entrepreneurs déposent une plainte auprès du tribunal contre les décisions défavorables de la Chambre (KIO).

Possibilités limitées de renégociation du contrat

Une question importante relative au droit des marchés publics est la possibilité limitée d'introduire des changements au contrat conclu à la suite d'une procédure d'appel d'offres. Les contractants soumettant une offre doivent donc avoir conscience que, si leur offre est sélectionnée, ils ne pourront pas demander sa renégociation même en cas de changement important dans l'environnement du marché.

TRIBUNAUX ET ADMINISTRATION

Procédures judiciaires civiles

Le système des tribunaux de droit commun en Pologne s'appuie sur trois instances comprenant :

- les tribunaux d'instance,
- les tribunaux de grande instance,
- les cours d'appel.

Les litiges sont réglés dans une procédure en deux instances. Selon le type de l'affaire et la valeur du litige, l'organe de première instance sera le tribunal d'instance ou le tribunal de grande instance.

Un pourvoi en cassation peut être formé auprès de la Cour suprême contre certains jugements définitifs et exécutoires prononcés par les tribunaux ci-dessus.

Conformément aux recherches indépendantes, en termes de vulnérabilité à la corruption, le système polonais des tribunaux de droit commun ne s'écarte pas des normes adoptées dans d'autres pays de l'Europe occidentale, comme la France ou l'Allemagne.

Les Polonais estiment que les procédures judiciaires sont très longues. Même si les statistiques officielles montrent que leur durée a été considérablement réduite (selon les données les plus récentes, les procédures judiciaires en première instance durent en moyenne 4,7 mois), en pratique, cependant, une partie souhaitant prolonger un litige peut le faire de manière très efficace.

Afin de contrecarrer des durées excessives des procédures judiciaires, un certain nombre d'obligations ont été imposées aux parties par le système judiciaire, consistant, par exemple, en l'obligation de présenter des déclarations et des preuves au cours de la procédure dans les délais fixés, et ce, sans possibilité de les déposer a posteriori. En conséquence, les prestations de conseils juridiques sont d'autant plus nécessaires dans le cadre des procédures judiciaires, afin de s'assurer que le litige ne soit pas perdu pour des raisons purement formelles.

L'un des moyens auxquels les investisseurs étrangers peuvent recourir afin de surmonter le formalisme excessif et la longueur du système judiciaire polonais, est de s'adresser aux cours d'arbitrage. Il existe un certain nombre de cours d'arbitrage renommées en Pologne. La cour d'arbitrage près de la Chambre de commerce nationale, dont les règles d'arbitrage sont fondées sur les règles de la Chambre de commerce internationale de Paris (CCI), est la plus prestigieuse

et la plus ancienne institution de ce type en Pologne.

Procédures administratives

La plupart des procédures devant les autorités administratives sont menées selon de règles unifiées.

La procédure se déroule sous forme d'échange de correspondances. Les investisseurs étrangers peuvent parfois être surpris par la réticence des fonctionnaires polonais à entrer directement en contact avec eux. En réalité, de nombreux offices introduisent des restrictions empêchant les parties de contacter les fonctionnaires de manière directe.

Les procédures administratives visent à faire valoir les droits et les intérêts des parties. Chaque décision administrative doit contenir une justification précise. Toute violation du droit des parties peut entraîner la révocation de la décision par une commission d'appel ou sa nullité.

En principe, les procédures sont toujours menées en deux instances. Cependant, la structure du système administratif polonais est relativement complexe et, par conséquent, l'organe de première instance peut être une autorité d'administration locale ou gouvernementale. Dans certains cas, le ministre ou un autre organe de l'administration centrale agit en tant qu'organe de première instance (dans ce cas, il est possible de présenter une demande de réexamen de l'affaire plutôt qu'un recours).

Une des caractéristiques de la procédure est qu'il est relativement aisé de faire appel contre une décision. Le demandeur n'est pas tenu de justifier l'appel, le simple fait qu'il conteste la décision prononcée est suffisant. Les investisseurs étrangers peuvent être parfois surpris par le fait que les parties participantes aux procédures engagées à leur demande (par exemple, les propriétaires de biens immobiliers voisins) soient en mesure de contester aussi facilement les décisions rendues par les organes de première instance.

Les décisions rendues dans le cadre de procédures se déroulant en deux instances sont définitives et exécutoires. Cela ne prive toutefois pas les parties du droit de soumettre d'autres plaintes - à la Cour administrative régionale ainsi qu'à la Cour administrative suprême.

Compte tenu des possibilités évoquées ci-dessus, même si les organes administratifs statuent sur les affaires de manière rapide, en raison d'un grand nombre d'appels, l'examen d'une affaire peut durer relativement longtemps.

COMMENT INVESTIR EN POLOGNE

Il découle des nombreuses années d'expérience professionnelle acquise par les juristes du cabinet Robert Jędrzejczyk i Wspólnicy que la majorité des investisseurs étrangers peuvent être divisés en deux groupes principaux :

- les entrepreneurs ayant l'intention de commencer des activités en Pologne « à partir de zéro »,
- les entrepreneurs ayant l'intention d'entrer sur le marché polonais par l'acquisition d'une société y opérant déjà.

Commencement d'une nouvelle activité

La majorité des investisseurs commencent leurs activités en créant une nouvelle structure juridique, optant généralement pour la société à responsabilité limitée. Elle est considérée comme la moins formalisée et véhicule une image favorable.

Même si la structure d'une société à responsabilité limitée en Pologne permet également de créer une société unipersonnelle, afin de rendre leur entrée sur le marché polonais la plus efficace possible, les investisseurs étrangers décident souvent d'inviter un partenaire local à participer au sein de la nouvelle société.

La réglementation relative aux sociétés à responsabilité limitée est assez souple et il est donc relativement facile d'adapter les dispositions des statuts afin d'accommoder les différentes options, en fonction de la participation du partenaire polonais et de l'étendue de ses compétences.

Une autre forme fréquente d'entrée sur le marché polonais est la coopération avec une entité polonaise déjà active sur ce marché. Dans ce cas de figure, une telle coopération peut prendre l'une de formes suivantes :

- un contrat de distribution,
- un contrat d'agence, en vertu duquel le partenaire local est chargé de services d'intermédiaires tels que la conclusion de contrats pour le compte de l'investisseur,
- un contrat de franchise.

Acquisition d'une société déjà active sur le marché

L'acquisition d'une société existante peut être une alternative à la création d'une entreprise. Les standards polonais relatifs aux fusions et acquisitions sont entièrement adaptés aux normes internationales. Les contrats portant sur les transactions M&A ne diffèrent pas beaucoup des contrats similaires conclus dans d'autres pays.

Les contrats susmentionnés peuvent être divisés en deux grandes catégories :

- de contrats relatifs aux parts ou actions d'une société, à savoir « *share deals* »,
- de contrats relatifs aux actifs d'une société, à savoir « *asset deals* »,

Conformément au droit polonais, les contrats du type « *share deals* » diffèrent de manière significative des contrats du type « *asset deals* ». L'objet de ce dernier comprend un fonds de commerce (*przedsiębiorstwo*) au sens du droit polonais. Une transaction relative aux actifs de la société doit contenir des dispositions particulières concernant la responsabilité de l'acheteur pour les passifs du fonds de commerce acquis.

Concernant leurs dispositions, les deux contrats sont similaires. Lors de négociations avec des partenaires polonais, les investisseurs étrangers observeront que celles-ci portent sur des sujets similaires à ceux qu'on peut observer dans un environnement international.

Les contrats peuvent être conclus sous la forme d'une transaction unique (le titre de propriété est transféré le même jour) ou sous la forme d'un accord préliminaire ou conditionnel. Dans les deux derniers cas, le transfert de propriété de parts sociales ou d'actions (ou du fonds de commerce) dépendra du respect de conditions et de formalités supplémentaires.

Parfois la réalisation d'une transaction dépendra de la satisfaction d'exigences supplémentaires (par exemple, l'obtention de l'accord du président de l'Office de la concurrence et de la protection du consommateur, la non-exécution du droit de premier refus par l'Agence des propriétés agricoles, ou l'obtention de l'accord du ministre de l'intérieur et de l'administration).

Éléments typiques des contrats :

- l'obligation de déterminer les mécanismes de prix et d'ajustement après la conclusion de la transaction (éventuellement aussi les conditions de paiement d'un prix supplémentaire)
- les conditions à remplir pour que le titre juridique aux actions ou à la société soit transféré
- la garantie des passifs
- le mécanisme de prise de contrôle par l'acheteur sur l'objet de vente
- les principes de responsabilité et la façon de valoriser les prétentions contre le vendeur
- le moyen de de garantie des créances
- le droit applicable

Note juridique

Cette publication constitue une courte présentation des grandes lignes du droit polonais. Elle ne peut en aucun cas servir de base pour prendre des décisions d'affaires. Avant de décider de commencer des activités économiques en Pologne, nous vous recommandons d'obtenir des conseils détaillés concernant la réglementation applicable aux industries et secteurs d'activité économique particuliers. Le cabinet Robert Jędrzejczyk i Wspólnicy, tout comme ses employés ou collaborateurs, ne sauraient être tenus responsables des effets des décisions prises sur la base de la présente publication.

CONTACT

Robert Jędrzejczyk i Wspólnicy spółka komandytowa

00-014 Varsovie

ul. Moniuszki 1A

T.: +48 22 660 31 00

biuro@robert-legal.com

www.robert-legal.com

Tribunal d'instance de Varsovie

XII Division économique du Registre Judicaire National.

KRS: 0000527691 | NIP: 527 272 2431 | REGON: 147477811.

