

Affaire C-215/11**Demande de décision préjudicielle****Date de dépôt :**

22 juillet 2020

Oznaczenie sądu krajowego :

Sąd Okręgowy w Opolu (Polska)

Date de la décision de renvoi :

10 mars 2020

Partie requérante :

Skarb Państwa – Starosta Nyski

Partie défenderesse :

New Media Development & Hotel Services Sp. z o.o.

[OMISSIS]

ORDONNANCE

Le 10 mars 2020

Le sąd Okręgowy w Opolu (tribunal régional d'Opole, II^e division des recours civils, Pologne)

après avoir examiné, le 10 mars 2020,

lors d'une audience à huis clos,

le litige opposant le Skarb Państwa – Starosta Nyski (Trésor public – staroste de Nysa)

à New Media Development & Hotel Services Sp. z o.o., ayant son siège à Varsovie

au sujet d'un paiement,

et résultant de l'appel formé par le requérant contre un jugement du sąd rejonowy w Nysie (tribunal d'arrondissement de Nysa) du 24 mai 2019,

ordonne :

I. la Cour de justice de l'Union européenne est saisie des questions préjudicielles suivantes :

- 1. Les dispositions de l'article 2, point 1), de la directive 2011/7/UE du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales (refonte) (JO 2011, L 48, p. 1), doivent-elles être interprétées en ce sens qu'elle s'opposent à ce que l'article 2 et l'article 4, point 1, de l'ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales) soient interprétés en ce sens que les biens immeubles ne relèvent pas de la notion de marchandises et que la remise de biens immeubles en usufruit perpétuel au sens des articles 232 et suivants du code civil ne relève pas de la notion de fourniture de marchandises, ou, le cas échéant, qu'un tel acte ne peut être considéré comme une prestation de services ?**
- 2. En cas de réponse positive à la première question, les dispositions de l'article 2, point 1), de la directive 2011/7/UE du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions [Or. 2] commerciales (refonte) (JO 2011, L 48, p. 1), doivent-elles être interprétées en ce sens qu'elles s'opposent à ce que les articles 71 et suivants de l'ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (loi du 21 août 1997 relative à la gestion des biens immeubles) et l'article 238 du code civil soient interprétés en ce sens que la perception par le Trésor public de redevances annuelles d'usufruit perpétuel auprès d'entités qui exercent une activité économique, mais n'étaient pas les personnes auxquelles le Trésor public avait initialement consenti le droit d'usufruit perpétuel et qui n'ont acquis ce droit qu'auprès d'autres usufruitiers perpétuels, ne relève pas de la notion de transaction commerciale et de pouvoir public au sens de l'article 2, points 1) et 2), de la directive 2011/7 et des articles 2 et 4, point 1, de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, ou, le cas échéant, que cette perception ne relève pas des dispositions de la directive 2011/7 et de ladite loi ?**
- 3. En cas de réponse positive à la première et à la deuxième questions, les dispositions de l'article 12, paragraphe 4, de la directive 2011/7/UE du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales (refonte) (JO 2011, L 48, p. 1), ainsi que de l'article 6, paragraphe 3, sous b), de la directive 2000/35/CE du**

Parlement européen et du Conseil, du 29 juin 2000, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, doivent-elles être interprétées en ce sens qu'elles s'opposent à ce que l'article 15 de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales et l'article 12 de l'ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. o terminie zapłaty w transakcjach handlowych (loi du 12 juin 2003 relative au délai de paiement dans les transactions commerciales) soient interprétés en ce sens qu'ils excluent la possibilité d'appliquer les dispositions de cette directive, et de la loi qui l'a transposée, aux contrats par lesquels le droit d'usufruit perpétuel a été transmis à l'usufruitier perpétuel actuel, tenu de payer la redevance annuelle, et qui ont été conclus après le 28 avril 2013 et le 1^{er} janvier 2004, dans le cas où la remise initiale du terrain en usufruit perpétuel par le Trésor public à une autre personne est intervenue avant le 28 avril 2013 et le 1^{er} janvier 2004 ?

II. Il est sursis à statuer [OMISSIS]

[OMISSIS]

[Or. 3]

MOTIFS

I. Les faits

Par décision du 24 mai 2019, le Sąd Rejonowy w Nysie (sąd rejonowy (tribunal d'arrondissement de Nysa) a ordonné à la partie défenderesse, New Media Development & Hotel Services Sp. z o. o., établie à Varsovie, de payer à la partie requérante, le Skarb Państwa – Starosta Nyski (Trésor public – staroste de Nysa), la somme de 3 365,55 zlotys polonais (PLN – ndt : 755 euros), majorée des intérêts légaux pour retard calculés à compter du 1^{er} avril 2018 jusqu'à la date du paiement (point 1.), et a rejeté la demande pour le surplus (point 2) ; il a ordonné à la défenderesse de verser 600 PLN (ndt : 135 euros) au requérant à titre de remboursement des frais d'avocat (point 3), a ordonné qu'un montant de 169 PLN (ndt : 38 euros) soit perçu auprès de la défenderesse au titre des frais de justice, dont le requérant était exonéré (point 4), et a déclaré son jugement immédiatement exécutoire (point 5).

Dans les motifs de cet arrêt, la demande du requérant est jugée fondée quant au principal.

Conformément à l'article 339, paragraphe 1, du Kodeks Postępowania Cywilnego (code de procédure civile), le juge rend un jugement par défaut lorsque le défendeur n'a pas comparu à l'audience ou que, bien qu'ayant comparu, il n'y a pas participé. En outre, l'article 339, paragraphe 2, de ce même code prévoit que, dans ce cas, les faits invoqués par le requérant dans la requête ou dans les actes de

procédure signifiés au défendeur avant l'audience sont alors présumés vrais, à moins qu'ils ne soulèvent des doutes légitimes ou qu'ils n'aient été invoqués pour contourner la loi.

Conformément à l'article 71, paragraphe 1, de l'ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (loi du 21 août 1997 relative à la gestion des biens immeubles), la remise d'un terrain en usufruit perpétuel est soumise à une première redevance et à des redevances annuelles. Conformément à l'article 71, paragraphe 4, première phrase, de ladite loi, la redevance annuelle est versée d'avance, au plus tard le 31 mars de chaque année, durant toute la durée de l'usufruit perpétuel. L'article 71, paragraphe 7, de ladite loi prévoit qu'en cas de transfert de l'usufruit perpétuel, la redevance annuelle est due en totalité par l'usufruitier du bien immeuble au 1^{er} janvier de l'année y afférente.

L'article 238 du code civil impose en outre à l'usufruitier perpétuel le versement d'une redevance annuelle pendant la durée de son droit.

[Or. 4]

Le sąd rejonowy (tribunal d'arrondissement) a établi les faits de cette affaire sur la base de documents présentés par le requérant, dont la véracité et la fiabilité n'ont pas été mises en doute par le juge. En reconstituant les faits essentiels à la résolution de l'affaire, il a estimé que les preuves documentaires recueillies au cours de la procédure étaient crédibles et les a prises en compte. Le requérant n'a pas présenté d'autres offres de preuve.

Selon le juge de première instance, la procédure d'administration des preuves a montré que la défenderesse était tenue de payer, au 31 mars 2018, une redevance annuelle de 3 365,55 PLN au titre de l'usufruit perpétuel du terrain n° 1477/2, situé à Glucholazy et appartenant au Trésor public, obligation à laquelle elle n'a pas satisfait. Aussi a-t-il ordonné à la défenderesse de payer la somme de 3 365,55 PLN, majorée des intérêts légaux pour retard calculés à partir du 1^{er} avril 2018 jusqu'à la date de paiement. La décision en ce qui concerne les intérêts a été prise en vertu de l'article 481 du code civil.

Le sąd rejonowy (tribunal d'arrondissement) a en revanche rejeté la demande tendant au paiement d'intérêts légaux pour retard dans les transactions commerciales. Il a estimé que l'obligation de payer des redevances annuelles au titre de l'usufruit perpétuel d'un terrain trouve sa source dans les dispositions de la loi relative à la gestion des biens immeubles et dans celles du code civil, c'est-à-dire dans l'article 71 de ladite loi et dans les articles 238 et 481 du code civil, et non, comme le prétend le requérant, dans une transaction commerciale. Il a en outre indiqué que le requérant n'avait pas été partie à l'accord de vente du 15 mai 2014, par lequel la défenderesse avait acquis le droit de propriété des biens immeubles et le droit d'usufruit perpétuel sur le terrain.

Le requérant a formé un recours contre ce jugement en tant que sa demande de paiement d'intérêts légaux pour retard dans les transactions commerciales y a été rejetée. Conformément à l'article 368, paragraphe 1, point 2, du Kodeks Postępowania Cywilnego (code de procédure civile), il a allégué la violation des dispositions du droit matériel, à savoir

- 1) l'article 481 du code civil, au motif que les intérêts de retard ont été calculés conformément à cette disposition, alors que les faits entraient pleinement dans le champ d'application personnel et matériel de l'ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (loi relative aux délais de paiement dans les transactions commerciales) ;
- 2) l'article 7, paragraphe 1, de la loi du 8 mars 2013 relative aux délais de paiement dans les transactions commerciales du fait de sa non-application, ce qui a violé de manière significative l'intérêt juridique du requérant.

Le requérant a conclu à la réformation de la partie du jugement qu'il conteste et à se voir accorder des intérêts légaux pour le retard dans les transactions commerciales, ainsi que la condamnation de la défenderesse aux dépens des deux instances, y compris aux frais de représentation **[Or. 5]**, conformément aux règles applicables, ou, à titre subsidiaire, à l'annulation de cette partie du jugement et au renvoi de l'affaire devant le juge de première instance pour réexamen, en laissant à ce dernier le soin à celui-ci de statuer sur les frais de la procédure d'appel.

À l'appui de son recours, le requérant relève que, bien que le droit d'usufruit perpétuel résulte de la loi, il ne naît au profit d'une personne déterminée que par la voie d'un contrat conclu par acte notarié, faute de quoi il est nul. La loi relative à la gestion des biens immeubles détermine certes la date et le mode de paiement du montant dû, mais l'obligation elle-même découle du contrat. Le requérant a également indiqué les principales modalités d'acquisition du droit d'usufruit perpétuel, à savoir en vertu d'un contrat, d'une décision administrative ou de la loi. Selon le requérant, il ressort clairement des circonstances de l'affaire et des pièces du dossier que l'obligation de la défenderesse de payer la redevance d'usufruit perpétuel résulte d'un contrat conclu par acte notarié aux fins de l'acquisition de ce droit.

II. Dispositions nationales :

1. L'ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. o terminie zapłaty w transakcjach handlowych (loi du 12 juin 2003 relative au délai de paiement dans les transactions commerciales) [OMISSIS]

Aux termes de l'article 12 :

La loi ne s'applique pas aux transactions commerciales conclues avant la date d'entrée en vigueur de la loi, si la fourniture de marchandises ou la prestation de services a eu lieu avant cette date.

Aux termes de l'**article 15** :

La loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2004.

2. L'ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales) [OMISSIS] :

Aux termes de l'**article 2** :

Les dispositions de la loi s'appliquent aux transactions commerciales auxquelles sont parties exclusives :

1) les entrepreneurs au sens de l'ustawa z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (loi du 6 mars 2018 sur le droit des entrepreneurs) [OMISSIS] ;

[Or. 6]

2) les entités exerçant des activités visées à l'article 6, paragraphe 1, de la loi du 6 mars 2018 sur le droit des entrepreneurs ;

3) les entités visées à l'article 3, paragraphe 1, de l'ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (loi du 29 janvier 2004 sur les marchés publics) [OMISSIS] ;

4) les personnes exerçant une profession libérale ;

5) les succursales et les bureaux de représentation des entrepreneurs étrangers ;

6) (abrogé) ;

7) les entrepreneurs des États membres de l'Union européenne, des États membres de l'Accord européen de libre-échange (AELE), parties à l'Accord sur l'Espace économique européen, ou de la Confédération suisse.

Conformément à l'**article 4, points 1, 2 et 3** :

Aux fins de la présente loi, on entend par :

1) transaction commerciale : un contrat ayant pour objet une fourniture de marchandises ou une prestation de services contre rémunération, si les parties visées à l'article 2 concluent ce contrat dans le cadre de l'activité qu'elles exercent ;

2) autorité publique : les entités visées à l'article 3, paragraphe 1, points l à 3a, de la loi du 29 janvier 2004 sur les marchés publics ;

3) les intérêts légaux pour retard dans les transactions commerciales :

a) en cas de transactions commerciales où le débiteur est une entité publique du secteur médical : des intérêts d'un montant égal au taux de référence de la Banque nationale de Pologne plus huit points de pourcentage,

b) en cas de transactions commerciales où le débiteur n'est pas une entité publique du secteur médical : des intérêts d'un montant égal au taux de référence de la Banque nationale de Pologne plus dix points de pourcentage ;

Conformément à l'**article 7, paragraphe 1** :

À l'exclusion des transactions où le débiteur est une autorité publique, les créanciers parties à des transactions commerciales ont droit, sans qu'il soit besoin d'un commandement de payer, et sauf à ce que les parties aient convenu d'un taux d'intérêt plus élevé, aux intérêts légaux pour retard de paiement, pour la période comprise entre la date à laquelle le paiement est dû jusqu'à celle où il est effectué, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

[Or. 7]

1) le créancier a satisfait à ses obligations ;

2) il n'a pas reçu le paiement dans le délai spécifié au contrat.

En vertu de l'**article 15, paragraphe 1** :

Les transactions commerciales conclues avant la date d'entrée en vigueur de la loi restent soumises aux dispositions antérieures.

3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (code civil du 23 avril 1964) [OMISSIS] :

Conformément à l'**article 232, paragraphes 1 et 2** :

§ 1 Les terrains constituant la propriété de l'État et situés dans les limites administratives des villes, les terrains d'État situés en dehors de ces limites, mais incorporés au plan d'aménagement du territoire de la ville et affectés à la réalisation de ses objectifs économiques, et les terrains constituant la propriété de collectivités territoriales ou de leurs associations peuvent être donnés en usufruit perpétuel à des personnes physiques et à des personnes morales.

§ 2 Dans les cas prévus par des dispositions spécifiques, l'usufruit perpétuel peut également porter sur d'autres terrains de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs associations.

Aux termes de l'**article 233** :

Dans les limites fixées par les lois et les règles de la vie en société ainsi que par un contrat d'usufruit perpétuel d'un terrain de l'État ou d'un terrain d'une collectivité territoriale ou d'une association de collectivités territoriales, l'usufruitier peut jouir du terrain à l'exclusion de toute autre personne. Dans ces mêmes limites, l'usufruitier perpétuel peut disposer de son droit.

Aux termes de l'**article 234** :

Les dispositions relatives au transfert de la propriété de biens immeubles s'appliquent mutatis mutandis à la remise en usufruit perpétuel d'un terrain appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à une association de collectivités territoriales.

[Or. 8]

Conformément à l'**article 235, paragraphes 1 et 2** :

§ 1 Les bâtiments et autres installations érigés par l'usufruitier perpétuel sur un terrain de l'État ou sur un terrain d'une collectivité territoriale ou d'une association de collectivités territoriales sont la propriété dudit usufruitier. Il en va de même des bâtiments et autres installations que l'usufruitier perpétuel a acquis conformément aux dispositions applicables lors de la conclusion du contrat de remise en usufruit perpétuel.

§ 2 La propriété desdits bâtiments et installations constitue un droit subordonné à l'usufruit perpétuel.

Conformément à l'**article 236, paragraphes 1, 2 et 3** :

§ 1 L'usufruit perpétuel d'un terrain appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à une association de collectivités territoriales est concédé pour une période de quatre-vingt-dix-neuf ans. Dans des cas exceptionnels, lorsque l'objectif économique de l'usufruit perpétuel ne requiert pas que le terrain soit concédé pour quatre-vingt-dix-neuf ans, la période peut être plus courte, sans être inférieure à quarante ans.

§ 2 Durant les cinq ans précédant l'expiration de la période d'usufruit perpétuel fixée au contrat, l'usufruitier perpétuel peut demander que celle-ci soit prorogée pour une nouvelle période de quarante à quatre-vingt-dix-neuf ans ; une telle demande peut toutefois être faite plus tôt si la durée d'amortissement des dépenses qu'il est prévu d'engager sur le terrain donné en usufruit perpétuel est sensiblement plus longue que la durée restant à courir avant l'échéance fixée au contrat. La prolongation de la période d'usufruit perpétuel ne peut être refusée qu'en vertu d'un intérêt social important.

§ 3 La convention de prorogation de l'usufruit perpétuel est conclue par acte notarié.

Conformément à l'**article 237** :

Les dispositions relatives au transfert de propriété s'appliquent mutatis mutandis au transfert de l'usufruit perpétuel.

Conformément à l'**article 238** :

L'usufruitier perpétuel acquitte une redevance annuelle pendant la durée de son droit.

[Or. 9]

4. L'ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (loi du 21 août 1997 relative à la gestion des biens immeubles) [OMISSIS] :

Aux termes de l'article 71, paragraphes 1 à 7 :

Paragraphe 1 La remise d'un terrain en usufruit perpétuel est soumise à une première redevance et à des redevances annuelles.

Paragraphe 2 La première redevance au titre de la remise d'un terrain en usufruit perpétuel par la voie d'une adjudication est payée en une fois, au plus tard le jour de la conclusion du contrat de constitution de l'usufruit perpétuel sur ce terrain.

Paragraphe 3 La première redevance au titre de la remise d'un terrain en usufruit perpétuel sans qu'il y ait d'adjudication peut être divisée en tranches portant intérêt. L'article 70, paragraphes 2 à 4, s'applique mutatis mutandis.

Paragraphe 4 Les redevances annuelles sont versées d'avance, au plus tard le 31 mars de chaque année, durant toute la période de l'usufruit perpétuel. La redevance annuelle n'est pas due pour l'année au cours de laquelle le droit d'usufruit perpétuel est établi. Sur demande de l'usufruitier perpétuel présentée au plus tard 14 jours avant l'expiration du délai de paiement, l'autorité compétente peut fixer un délai de paiement différent, qui n'excède pas l'année civile considérée.

Paragraphe 5 La première redevance n'est pas perçue :

- 1) en cas de conversion visée à l'article 14, paragraphe 4, et à l'article 15, paragraphe 2 ;
- 2) en cas de conclusion d'un autre contrat d'usufruit perpétuel, tel que visé à l'article 37, paragraphe 3a, point 2, s'il ne s'est pas écoulé plus de trois ans depuis l'expiration de l'usufruit perpétuel.

Paragraphe 6 Lorsque l'usufruit perpétuel vient à expiration, la redevance annuelle afférente à l'année au cours de laquelle le droit s'éteint est réduite à proportion de la durée de l'usufruit perpétuel au cours de ladite année.

Paragraphe 7 En cas de changement d'usufruitier perpétuel du fait de la cession du droit d'usufruit perpétuel, la redevance annuelle est due en totalité par l'usufruitier perpétuel du bien immeuble au 1^{er} janvier de l'année correspondante.

En vertu de l'**article 72, paragraphes 1 à 3** :

Paragraphe 1 Les redevances d'usufruit perpétuel sont fixées à un pourcentage du prix du terrain, déterminé conformément à l'article 67.

[Or. 10]

Paragraphe 2 Le pourcentage de la première redevance d'usufruit perpétuel est de 15 à 25 % du prix du terrain.

Paragraphe 3 Le pourcentage de la redevance annuelle d'usufruit perpétuel est fixé en fonction de la finalité, telle qu'inscrite au contrat, pour laquelle l'usufruit perpétuel a été concédé ; il s'élève à :

- 1) pour les terrains concédés à des fins de défense et de sécurité de l'État, y compris de protection contre l'incendie : 0,3 % du prix ;
- 2) pour les terrains destinés à la construction d'édifices religieux avec bâtiments annexes, de paroisses diocésaines et monastiques, d'archives et de musées diocésains, de séminaires cléricaux, de maisons religieuses et de sièges d'églises et d'associations religieuses : 0,3 % du prix ;
- 3) pour les terrains destinés à des activités caritatives et à but non lucratif – soins, culture, médecine, éducation, enseignement, science ou recherche et développement : 0,3 % du prix ;
 - 3 a) pour les terrains concédés à des fins agricoles : 1 % du prix ;
 - 3 b) pour les terrains sur lesquels se trouvent des garages ou des places de parking non utilisés pour une activité commerciale ou des biens destinés à ces fins : 1 % du prix ;
- 4) pour les terrains concédés à des fins d'habitation, pour la construction d'infrastructures techniques et à d'autres fins publiques, et pour les activités sportives : 1 % du prix ;
 - 4 a) pour les terrains destinés à l'activité touristique : 2 % du prix ;
- 5) pour les autres terrains : 3 % du prix.

En vertu de l'**article 73, paragraphes 1 à 7** :

Paragraphe 1 Si un terrain a été concédé en usufruit perpétuel à plusieurs fins, le pourcentage de la redevance annuelle est fixé en fonction du principal objectif en vue duquel ce bien a fait l'objet d'un usufruit perpétuel.

Paragraphe 2 Si, après la concession d'un terrain en usufruit perpétuel, l'utilisation du bien fait l'objet d'une modification permanente, entraînant un changement de la finalité de l'usufruit perpétuel, une demande de changement de la finalité de l'usufruit perpétuel est présentée par l'autorité compétente ou par l'usufruitier perpétuel.

Paragraphe 2a Les dispositions des paragraphes 1 et 2 s'appliquent par analogie à la quote-part du droit d'usufruit perpétuel du terrain, si : **[Or. 11]**

- 1) un droit de propriété exclusive est constituée sur des locaux dont la finalité est autre que la finalité première de l'usufruit perpétuel, ou,
- 2) l'utilisation des locaux fait l'objet de changements.

Paragraphe 2b Une demande de modification de la finalité de l'usufruit perpétuel d'un terrain peut également être présentée par l'usufruitier perpétuel si la modification proposée est compatible :

- 1) avec l'utilisation des biens immeubles prévue dans le plan local d'aménagement du territoire applicable, ou
- 2) avec une décision d'autorisation d'utiliser l'ouvrage, ou
- 3) avec une déclaration de construction ou de transformation à l'encontre de laquelle l'administration de l'architecture n'a pas soulevé d'objection, ou
- 4) avec une décision relative à la détermination de la localisation d'un investissement résidentiel ou d'un investissement d'accompagnement, prise en application de l'ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (loi du 5 juillet 2018 visant à faciliter la préparation et la réalisation d'investissements immobiliers et d'investissements d'accompagnement) [OMISSIS], ou
- 5) avec une décision relative aux conditions d'aménagement et d'utilisation du terrain.

Paragraphe 2c Si, dans le cas visé au paragraphe 2b, à l'occasion du changement de l'objet de l'usufruit perpétuel, le montant du pourcentage de la redevance annuelle est réduit, les parties peuvent fixer une redevance unique au profit du propriétaire du bien, dont le montant est au maximum du double de la redevance annuelle de l'usufruit perpétuel applicable jusqu'alors.

Paragraphe 2d L'autorité compétente présente, sous forme de déclaration écrite, une proposition visant à modifier la finalité de l'usufruit perpétuel et fixe à l'usufruitier perpétuel, en vue de lui permettre de présenter ses observations écrites, un délai qui ne peut être inférieur à deux mois et courant à compter de la date de réception de la proposition. Si l'usufruitier perpétuel conteste le changement proposé de l'objet de l'usufruit perpétuel ou ne prend pas position, l'autorité compétente peut introduire une action devant la juridiction ordinaire compétente du lieu de situation du bien.

Paragraphe 2^e Si l'usufruitier perpétuel présente une demande visée au paragraphe 2 ou 2b, l'autorité compétente prend position par écrit dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande. Si l'autorité n'accepte pas le changement de l'objet de l'usufruit perpétuel ou ne prend pas position, l'usufruitier perpétuel peut former un recours devant la juridiction ordinaire compétente du lieu de situation du bien.

[Or. 12]

Paragraphe 2f Le pourcentage de la redevance annuelle est fixé conformément à l'objectif établi par une déclaration des parties d'un commun accord ou par décision de justice. Le nouveau taux de redevance est applicable à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant celle où il a été fixé.

Paragraphe 2g Les dispositions des paragraphes 2b et 2d à 2f s'appliquent également lorsque la finalité de l'usufruit perpétuel n'est pas encore établie.

Paragraphe 3 L'autorité compétente peut accorder une remise sur la première redevance et les redevances annuelles en vertu d'un arrêté du voïvode ou d'une résolution du conseil ou du parlement. L'arrêté du voïvode ou la résolution du conseil ou du parlement précise notamment les conditions d'octroi de la remise et le montant des pourcentages. Ces remises peuvent également être appliquées aux terrains qui ont fait l'objet d'un usufruit perpétuel avant le 1^{er} janvier 1998.

Paragraphe 4 Les droits d'usufruit perpétuel établis conformément à l'article 72, paragraphe 2, et paragraphe 3, point 5, sont réduits de 50 % si le bien immeubleQQ a été inscrit au registre des monuments historiques. L'autorité compétente peut, avec l'accord, respectivement, du voïvode, du conseil ou du parlement, augmenter ou diminuer cette remise.

Paragraphe 5 Le montant de la première redevance, des redevances annuelles et des remises, ainsi que le mode de paiement de ces redevances, sont fixés au contrat.

Paragraphe 6 L'autorité compétente met fin à la remise accordée si la personne à laquelle le bien immeuble est donné en usufruit perpétuel a, dans les dix ans à compter de la date de constitution de ce droit, l'a cédé ou utilisé le bien immeuble à des fins autres que celles justifiant ledit usufruit perpétuel. Les articles 78 à 81 s'appliquent mutatis mutandis à cette dénonciation.

Paragraphe 7 La disposition du paragraphe 6 ne s'applique pas en cas de cession :

- 1) à un proche ;
- 2) entre collectivités territoriales ;
- 3) entre des collectivités territoriales et l'État.

En vertu de l'**article 78, paragraphes 1 et 2** :

1. L'autorité compétente procède à la révision de la redevance annuelle en dénonçant par écrit le montant de la redevance existante au plus tard le 31 décembre de l'année précédente et en adressant une offre d'acceptation du nouveau montant de la redevance annuelle. L'avis de dénonciation précise le mode de calcul du nouveau montant de la redevance annuelle et indique à l'usufruitier perpétuel la façon de contester la dénonciation. L'avis est accompagné d'informations sur la valeur du bien immeuble visée à l'article 77, paragraphe 3, et sur **[Or. 13]** le lieu où le rapport d'évaluation peut être consulté. La notification de la dénonciation est soumise aux dispositions du code de procédure administrative.

2. Dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis de dénonciation, l'usufruitier perpétuel peut introduire, auprès du collège d'appel de la collectivité territoriale du lieu de situation du bien (ci-après dénommé « collège »), une demande visant à faire constater le caractère injustifié de la révision de la redevance annuelle ou le bien-fondé d'un autre montant. La demande doit être présentée par l'intermédiaire de l'autorité compétente.

Aux termes de l'**article 80, paragraphe 1** :

L'autorité compétente ou l'usufruitier perpétuel peut faire opposition à la décision du collège dans un délai de 14 jours à compter de la date du prononcé de la décision. Le dépôt d'une opposition équivaut à une demande de renvoi de l'affaire devant la juridiction ordinaire compétente du lieu de situation du bien.

III. Le droit de l'Union européenne :

1. Directive 2000/35/CE du Parlement européen et du Conseil, du 29 juin 2000, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales

Aux termes de l'**article 6, paragraphe 3, point b)** :

Lors de la transposition de la présente directive, les États membres peuvent exclure :

[...]

b) les contrats qui ont été conclus avant 8 août 2002 [...]

2. Directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales (refonte) [OMISSIS] :

L'article 1^{er}, paragraphe 2, dispose :

La présente directive s'applique à tous les paiements effectués en rémunération de transactions commerciales.

Aux termes de l'article 2, paragraphes 1, 2 et 3 :

[Or. 14]

Aux fins de la présente directive, on entend par :

- 1) « transactions commerciales », toute transaction entre des entreprises ou entre des entreprises et les pouvoirs publics qui conduit à la fourniture de marchandises ou à la prestation de services contre rémunération ;
- 2) « pouvoir public », tout pouvoir adjudicateur, tel que défini à l'article 2, paragraphe 1, point a), de la directive 2004/17/CE et à l'article 1^{er}, paragraphe 9, de la directive 2004/18/CE, indépendamment de l'objet ou de la valeur du contrat ;
- 3) « entreprise », toute organisation, autre que les pouvoirs publics, agissant dans l'exercice d'une activité économique ou professionnelle indépendante, même lorsque cette activité n'est exercée que par une seule personne ;

Conformément à l'article 12, paragraphe 4 :

Lors de la transposition de la présente directive, les États membres décident s'ils veulent exclure les contrats conclus avant le 16 mars 2013.

IV. Considérations relatives à la demande préjudicielle

Sur la première question

Dans la présente affaire, le Trésor public, représenté par le staroste de Nysa, a formé un recours contre New Media Development & Hotel Services Sp. z o.o., dont le siège est à Varsovie, pour obtenir le paiement d'une redevance annuelle d'usufruit perpétuel. La demande concernant le montant principal n'a été contestée par aucune des parties et le jugement de première instance est devenu définitif sur ce point ; l'appel porte sur la demande qu'avait formulée le requérant, et qu'a rejetée le juge de première instance, de se voir octroyer les intérêts légaux de retard dans les transactions commerciales, au sens de l'article 4, paragraphe 3, de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les

transactions commerciales, par application de l'article 7, paragraphe 1, de ladite loi. Le sąd rejonowy (tribunal d'arrondissement) a rejeté cette demande, en considérant que les redevances d'usufruit perpétuel résultent de la loi elle-même et non de l'accord entre les parties. À la lumière des dispositions de l'article 73, paragraphe 5, de la loi relative à la gestion des biens immeubles du 21 août 1997, le sąd okręgowy (tribunal régional) a toutefois estimé qu'une telle obligation résulte de l'accord par lequel le bien immeuble a été donné en usufruit perpétuel, ou que, si un tel droit est établi par la loi, une relation contractuelle en résulte de plein droit entre le propriétaire du bien immeuble et l'usufruitier perpétuel **[Or. 15]**, en sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir la position du juge de première instance à cet égard.

Aussi la question s'est-elle posée de savoir si, lors de la perception de ces redevances, le Trésor public peut réclamer des intérêts légaux pour retard dans les transactions commerciales, ou bien des intérêts moratoires légaux ordinaires, c'est-à-dire si la remise du bien immeuble en usufruit perpétuel relève d'une fourniture de marchandises ou d'une prestation de services au sens de l'article 2 et du paragraphe 4, point 1, de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, qui a été adoptée en application de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. Ainsi convenait-il d'interpréter les dispositions du droit de l'Union à cet égard, et donc de savoir la façon dont il y a lieu d'interpréter, dans le cadre dudit droit, les expressions « marchandise » et « fourniture de marchandises », et, le cas échéant, celle de « prestation de services ».

D'emblée, il convient de noter qu'il ressort des commentaires relatifs à la redevance d'usufruit perpétuel que le propriétaire a en principe droit aux intérêts moratoires légaux régis par les dispositions du code civil (article 481 du code civil), ce qui, a contrario, paraît exclure la possibilité de réclamer des intérêts légaux majorés pour retard dans les transactions commerciales [OMISSIS]. Néanmoins, [OMISSIS] [la doctrine n'exclut pas] la possibilité d'appliquer les dispositions de la loi du 8 mars 2013 relative à la lutte contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, mais s'est bornée à évoquer la règle générale du code civil sur la possibilité de réclamer des intérêts de retard.

Dès lors, sans exclure d'emblée cette possibilité, il convient d'examiner s'il est possible d'appliquer les dispositions de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales aux droits annuels d'usufruit perpétuel.

Il convient donc de déterminer si ce type d'accords relève du champ d'application de l'article 2 et de [l'article] 4, point 1), de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales. La doctrine est divisée quant au point de savoir si les biens immeubles relèvent de la notion de « marchandise » au sens des dispositions susmentionnées de la loi polonaise. [OMISSIS] [Selon une partie de la doctrine], **[Or. 16]** la marchandise est : « un

produit fabriqué dans des conditions emportant une division du travail entre producteurs et qui est destiné à être échangé contre un autre produit, soit directement soit par un moyen d'échange commun, à savoir la monnaie ». [Les partisans de cette thèse font remarquer] que cette définition assez simple reflète bien ce qu'une marchandise est dans le langage courant. Selon cette définition, un bien immeuble ou un droit ne saurait être considéré comme une marchandise, à la différence de l'énergie produite ([une autre partie de la doctrine est d'un avis] différent).

[OMISSIS] [D'autres auteurs observent] que la notion de « marchandise » n'est pas définie dans la loi et qu'elle ne l'est pas non plus dans le code civil, tandis que les définitions qui en sont données dans les textes fiscaux et statistiques doivent être prises avec une grande prudence en raison des différents objectifs que servent ces différents textes. Selon eux, il semble qu'il faille supposer que, aux fins de la présente loi, une « marchandise » peut être tout objet (meuble ou immeuble), de l'énergie, ainsi que d'autres biens incorporels (par exemple des droits). Quant à la fourniture telle que visée dans cette disposition, elle ne doit pas être assimilée à un contrat de fourniture régi par le code civil. Une fourniture doit s'entendre de tout contrat transférant la propriété ou le droit de disposer d'un bien en tant que propriétaire.

[OMISSIS] [Une partie de la doctrine estime également que] l'ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (loi sur les délais de paiement dans les transactions commerciales) et la directive 2011/7 ne définissent pas la notion de « fourniture de marchandises » ni celle de « marchandises » elle-même. Elle juge toutefois caractéristique que, lorsqu'il a recours à la notion de marchandises, le système juridique polonais n'en donne généralement pas de définition. Ainsi le code civil utilise-t-il la notion de marchandises dans l'article 55¹, l'article 449⁵, paragraphe 4, l'article 577¹, paragraphe 1, et l'article 764⁶, paragraphe 1.

Dans l'ustawa o informowaniu o cenach towarów i usług (loi relative à l'information sur les prix des biens et des services), par exemple, le terme « marchandise » s'entend d'une chose, de l'électricité et d'un droit patrimonial cessible (article 3, paragraphe 1, point 4). La définition figurant dans cette loi n'a cependant pas de valeur générale ou systémique, et ne peut être utilisée qu'à titre d'aide à l'interprétation du terme « fourniture de marchandises ».

Traditionnellement, dans la doctrine relative au contrat de vente, le terme « marchandises » est défini comme une chose désignée par sa qualité sur le plan des matières premières et des produits semi-finis ou finis [OMISSIS]. De façon quelque peu différente, une marchandise est définie comme synonyme de bien meuble corporel. Il a même été souligné que, dans de nombreuses dispositions, notamment celles concernant la circulation économique des biens, le législateur utilise la notion de marchandise [Or. 17] en tant qu'objet d'une vente. Cela s'explique par le fait que le législateur se sert parfois de catégories économiques en rédigeant certaines réglementations juridiques [OMISSIS]. Le terme « marchandises » est ainsi utilisé, par exemple dans l'ustawa o informowaniu o

cenach towarów i usług (loi relative à l'information sur les prix des biens et des services) et l'ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (loi sur la protection de la concurrence et des consommateurs), ainsi que dans la convention des Nations unies sur les contrats de vente internationale de marchandises, signée à Vienne le 11 avril 1980 [OMISSIS] et la convention sur la prescription en matière de vente internationale de marchandises, faite à New York le 14 juin 1974 [OMISSIS].

Il convient toutefois, en interprétant la notion de « fourniture de marchandises », de tenir compte du principe de l'interprétation conforme au droit de l'Union. Les dispositions de l'ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (loi sur les délais de paiement dans les transactions commerciales) doivent être interprétées et appliquées de manière à garantir la mise en œuvre correcte de la directive 2011/7/UE (arrêt de la Cour du 10 avril 1984, *von Colson et Kamann*, 14/83, EU:C:1984:153).

Dans la jurisprudence de la Cour de justice, la notion de marchandises s'entend des « produits appréciables en argent et susceptibles, comme tels, d'être l'objet de transactions commerciales » (arrêt du 10 décembre 1968, *Commission/Italie*, 7/68, EU:C:1968:51). Il ressort en outre de la doctrine et de la jurisprudence de la Cour qu'une marchandise est en substance une chose matérielle [OMISSIS] référence à la doctrine polonaise] ; arrêt du 30 avril 1974, *Sacchi*, 155/73, EU:C:1974:40]. Au cours de l'évolution de la jurisprudence, il a été précisé que la notion de caractère matériel d'une marchandise ne peut être comprise littéralement. Aussi l'électricité est-elle également considérée comme une marchandise (voir arrêt du 15 juillet 1964, *Costa*, 6/64, EU:C:1964:66). Il a également été précisé qu'une marchandise peut avoir une valeur négative. Ainsi les déchets ont-ils été qualifiés de marchandises (arrêt du 9 juillet 1992, *Commission/Belgique*, C-2/90, EU:C:1992:310). Concernant la notion de marchandise, voir également *J. Snell*, *Goods and Services in EC Law, A study of the Relationship between the Freedoms*, Oxford 2002, p. 4 et suiv.).

Compte tenu de l'objectif de la directive 2011/7, qui est d'instaurer une culture de paiement rapide dans les transactions commerciales, l'auteur estime que la notion de « marchandises » et, en principe, celle de « fourniture de marchandises » doivent être comprises de manière relativement large. Ainsi la notion de marchandise doit-elle s'entendre comme englobant les choses, l'énergie, l'eau, le gaz, le chauffage central et les droits. Quant au terme « fourniture », il doit s'entendre d'un transfert de droits sur des biens ou de la mise à disposition de biens pour un usage temporaire.

[Or. 18]

Le commentateur a souligné que la fourniture de marchandises doit ainsi être comprise comme un transfert de droits sur une chose, l'électricité, l'eau, le gaz ou le chauffage central ou un autre droit correspondant (vente). Il semble également que la fourniture de marchandises doive également s'entendre de la cession d'une

certaine chose ou d'un droit en vue d'une utilisation temporaire (par exemple, location, bail, crédit-bail).

Une telle lecture de la notion de « fourniture de marchandises » correspond à l'économie traditionnelle des contrats. On distingue en effet une catégorie de contrats dont l'objet est de transférer la possibilité de disposer d'un bien (droit) à l'autre partie. Cette catégorie comprend donc, d'une part, les contrats tels que la vente, l'échange, la donation, et, d'autre part, les contrats ayant pour objet de céder un bien ou un droit en vue d'un usage temporaire et provisoire [OMISSIS]. Il convient toutefois de noter qu'une partie de la doctrine estime que la catégorie correspondant à la fourniture de marchandises ne comprend pas la remise d'un bien ou d'un droit aux fins d'une utilisation temporaire en vertu d'un contrat de location, de bail ou de location-vente. Elle justifie cette analyse par le fait que la mise à disposition d'une marchandise à des fins d'usage temporaire ne répond pas à la compréhension commune de la notion de fourniture [OMISSIS].

La doctrine est également partagée sur le point de savoir si la notion de fourniture de marchandises ou de prestation de services inclut la remise de choses aux fins d'un usage temporaire. Le code des obligations, qui régit les contrats de prestation de services dans son titre XI, ne contient pas de dispositions relatives aux contrats tels que le bail ou le loyer. Ils ont été réglementés dans le titre VIII.

[OMISSIS] En effectuant un classement systématique des contrats de droit civil, notamment des contrats codifiés, [un autre auteur] les organise en catégories. La première comprend les relations dont le but est de transférer définitivement à l'autre partie le droit de disposer de certaines choses, la deuxième couvre les relations comportant la jouissance temporaire et provisoire de choses et de droits, et la troisième correspond aux prestations de services [OMISSIS]. On peut rencontrer des auteurs qui se fondent largement sur cette distinction acceptée en doctrine, et qui considèrent que, compte tenu notamment de l'absence de définition de la prestation de services, il convient de retenir un point de vue traditionnel et de considérer que la loi en question ne trouvera pas s'appliquer à la jouissance temporaire d'une chose [OMISSIS].

[Or. 19]

Il existe également une interprétation différente, selon laquelle l'objectif de la loi est de fournir aux créanciers la protection la plus large possible dans les cas où ils n'obtiennent pas le paiement constituant la contrepartie de la prestation fournie. Selon celle-ci, la notion de prestation de services devrait ainsi également couvrir la mise à disposition de biens ou de droits pendant une certaine période [OMISSIS]. Ce point de vue est également partagé par [OMISSIS] [un autre auteur], qui considère que, comme les notions utilisées dans la définition d'une transaction commerciale n'ont pas été définies, il y a lieu d'en faire l'interprétation la plus large possible [OMISSIS].

[OMISSIS] [un autre auteur] [OMISSIS] relève que la notion de « service » du droit de l'Union s'écarte de l'approche économique traditionnelle [OMISSIS].

Il ressort de la jurisprudence de la Cour que, pour caractériser la notion de service, l'élément personnel est dominant (arrêts du 5 juin 1997, SETTG, C-398/95, EU:C:1997:282 ; du 3 juin 1992, Commission/Italie, C-360/89, EU:C:1992:235, et du 28 mars 1996, Guiot, C-272/94, EU:C:1996:147 [OMISSIS] [référence à la doctrine polonaise]). D'autres éléments caractéristiques de la notion de prestation de services sont la rémunération, la temporalité et le caractère transfrontalier [OMISSIS].

Dans ce contexte, il est significatif que, selon la jurisprudence de la Cour, l'octroi de licences de droits de propriété intellectuelle ne peut être considéré comme une prestation de services. Cela vient de ce que la notion de services implique en principe, pour le moins, que la partie qui les fournit effectue une activité déterminée en contrepartie d'une rémunération. Or le contrat par lequel le titulaire d'un droit de propriété intellectuelle concède à son cocontractant le droit de l'exploiter en contrepartie du versement d'une rémunération n'implique pas une telle activité (arrêt du 23 avril 2009, Falco Privatstiftung et Rabitsch, C-533/07, EU:C:2009:257). Cela correspond à l'opinion exprimée dans la doctrine polonaise selon laquelle les prestations consistant à transférer **[Or. 20]** un droit ou à remettre une chose (un droit) à une autre personne en vue d'une utilisation temporaire ne constituent pas des prestations de services [OMISSIS].

Dans ce contexte, il convient toutefois de signaler la thèse selon laquelle le transfert d'un droit ou la remise d'une chose (droit) à une autre personne en vue d'un usage temporaire doit être considéré comme une prestation de services au sens de l'ustawa o informowaniu o cenach towarów i usług (loi relative à l'information sur les prix des biens et des services) [OMISSIS]. Cette thèse trouve son origine dans un sens un peu plus étroit de la notion de fourniture de marchandises. Ainsi, le transfert d'un droit ou la remise d'une chose (d'un droit) à une autre personne en vue d'une utilisation temporaire n'est pas considéré comme une fourniture de marchandises. Par conséquent, afin d'inclure également dans le champ d'application de ladite loi les contrats ayant pour objet de transférer un droit ou de remettre une chose (un droit) à une autre personne en vue d'un usage temporaire, ceux-ci ont été classés dans la catégorie des prestations de services. Cette thèse a été ratifiée par le Sąd Najwyższy (Cour suprême) [OMISSIS].

En outre, il convient de préciser que ni le Sąd Najwyższy (Cour suprême) dans sa jurisprudence relative à ladite loi, ni la Cour de justice n'ont examiné la question de savoir si la notion de marchandises, au sens de cette loi, inclut les biens immeubles et celle de fourniture la remise d'une chose en vue d'un usage temporaire. Bien que la demande préjudicielle dans l'affaire C-330/16 [arrêt du 1^{er} juin 2017, Zarski, C-330/16, EU:C:2017:418] ait abordé la question du bail en tant que transaction commerciale, la Cour n'a pas répondu à cette question et s'est bornée à relever que les contestations relatives à des paiements dus après le 16 mars 2013 ne peuvent relever des dispositions de la directive 2011/7, lorsque

le contrat, en vertu duquel ces paiements doivent être honorés, a été conclu avant cette date et que l'État membre concerné a fait usage de la faculté prévue à l'article 12, paragraphe 4, de la directive 2011/7. En revanche, dans son arrêt du 15 décembre 2016, Nemec (C-256/15, EU:C:2016:954), la Cour de justice a certes précisé qu'il ne suffit pas qu'une personne conclue une transaction se rapportant à une activité économique, telle que la location d'un bien à un tiers, pour relever de la notion d'« entreprise » et pour que cette transaction soit qualifiée de « commerciale » au sens de l'article 2, point 1), de la directive 2000/35. Encore faut-il que cette personne agisse en tant qu'organisation dans le cadre d'une telle activité ou d'une activité professionnelle indépendante. Cette exigence implique que ladite personne, quels que soient sa forme et son statut juridique en droit national, exerce cette activité de manière structurée et stable, laquelle activité ne saurait donc se limiter à une prestation ponctuelle et isolée, et que la transaction concernée [Or. 21] s'inscrive dans le cadre de ladite activité. En revanche, d'une part, il ne résulte pas de l'article 2, point 1), de la directive 2000/35 que l'activité en cause devrait nécessairement être l'activité économique ou professionnelle principale de la personne concernée ou être liée à cette dernière activité. D'autre part, la qualification d'une personne en tant qu'entreprise, au sens de cette disposition, ne saurait dépendre de la délivrance par les autorités nationales compétentes d'une autorisation pour l'exercice de l'activité concernée. Cet arrêt concernait toutefois la location de biens mobiliers et non la mise à disposition temporaire de biens immeubles.

La question évoquée ci-dessus est d'une importance fondamentale pour statuer sur la présente affaire, car si l'on part du principe que les dispositions de la directive et de la loi polonaise n'incluent pas les biens immeubles dans la notion de « marchandise », il n'y aurait aucune raison d'appliquer lesdites dispositions aux situations examinées dans la présente affaire, c'est-à-dire au fait de donner des biens immeubles en usufruit perpétuel.

En développant le sujet soulevé dans cette question, il convient d'examiner si l'usufruit perpétuel d'un bien immeuble est une fourniture de marchandises ou, si des conceptions minoritaires sont adoptées, une prestation de services au sens de la loi et de la directive susmentionnées. Conformément aux règles du code civil et de la loi relative à la gestion des biens immeubles mentionnée ci-dessus, cette institution est spécifique, car seuls le Trésor public et les collectivités territoriales peuvent donner des biens immeubles en usufruit perpétuel. Cette institution remonte à l'époque précédant le changement de régime, lorsque l'État entendait rester propriétaire du plus grand nombre de terres possible et permettre aux citoyens et aux entreprises de faire usage des terres de l'État, sans pour autant renoncer au droit de propriété. Comme le note la doctrine [OMISSIS], l'usufruit perpétuel, en tant que forme spéciale de propriété foncière temporaire de l'État, a été instauré par la loi du 14 juillet 1961 sur la gestion des terres dans les villes et les agglomérations [OMISSIS]. La nouvelle loi devait remplacer toutes les formes de propriété temporaire de biens immeubles constituant des biens publics (de l'État), c'est-à-dire la propriété temporaire, le droit de superficie ou l'emphytéose. S'agissant des personnes visées, les terrains publics devaient être cédés en

usufruit perpétuel à des personnes physiques et morales, ainsi qu'à des coopératives de logement [article 3, paragraphes 1 et 3, de l'ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (loi sur la gestion des terres dans les villes et zones d'habitation) – ndt : abrogée en 1985], à condition que cette cession fût conforme aux objectifs fixés dans le plan d'aménagement du territoire ou, en son absence, aux principes de base de ce plan (article 4, paragraphe 1, de la loi sur la gestion des terres dans les villes et zones d'habitation). Il était également prévu que l'usufruit perpétuel concédé sur un terrain public permettait de faire un usage exclusif dudit terrain et **[Or. 22]** d'en jouir dans les limites de la loi (art. 6 de la loi sur la gestion des terres dans les villes et zones d'habitation). Cette loi [ndt : de 1961] n'a pas qualifié la nature juridique de l'usufruit perpétuel, ce qui n'a été fait expressément que lors de l'adoption du code civil. À compter du 1^{er} janvier 1965, l'usufruit perpétuel a été rangé parmi les droits réels. Les dispositions le régissant ont été inscrites au livre II du code civil « Propriété et autres droits réels », aux articles 232 à 243 ; ces dispositions n'ont couvert que les éléments constitutifs de base de l'usufruit perpétuel, les aspects spécifiques devant être régis par une réforme de la loi sur la gestion des terres dans les villes et zones d'habitation, puis, après abrogation de celle-ci, par l'ustawa z 29.4.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (loi du 29 avril 1985 relative à la gestion foncière et à l'expropriation des biens immeubles), remplacée en dernier lieu par l'ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (loi du 21 août 1997 relative à la gestion des biens immeubles) [OMISSIS]. Ce dualisme particulier qui caractérise la réglementation de l'usufruit perpétuel et qui perdure encore aujourd'hui est expliqué en doctrine par le fait que cette institution est marquée par un degré élevé d'éléments administratifs [OMISSIS]. Il convient de noter que, bien que l'institution de l'usufruit perpétuel ait subi plusieurs modifications depuis son instauration dans l'ordre juridique polonais en 1961, tant sur le plan matériel que personnel, elle n'en conserve pas moins ses caractéristiques essentielles. C'est une forme de droit absolu sur la propriété d'autrui, qui autorise l'usage à long terme d'un bien immobilier public. Dans le même temps, contrairement à l'opinion selon laquelle l'usufruit perpétuel n'est perçu que comme un vestige du système socialiste, il faut se rallier à l'opinion selon laquelle ce droit est beaucoup plus ancien, remontant même à l'Antiquité [OMISSIS], et qu'on en trouve des équivalents dans la législation d'autres pays [OMISSIS].

Il découle de cette dernière remarque de cet auteur de doctrine que la réponse à la question de savoir si le fait de donner un bien immobilier en usufruit perpétuel constitue une fourniture de marchandises ou une prestation de services peut être pertinente non seulement pour le droit polonais, mais aussi, par analogie, pour d'autres systèmes juridiques connaissant des institutions analogues, liées à un droit d'utilisation à long terme d'un bien immobilier.

Comme le souligne le commentateur visé ci-dessus, le droit d'usufruit perpétuel s'inscrit, dans le système des droits réels, entre la propriété et les droits réels limités. Aussi la thèse d'une nature indirecte de ce droit prévaut-elle en doctrine et dans la jurisprudence [OMISSIS]. Cette caractéristique fait que l'usufruit

perpétuel présente des caractéristiques typiques à la fois de la propriété et des droits réels limités. C'est à juste titre qu'il est souligné **[Or. 23]** que ce dualisme se manifeste surtout au niveau des deux relations liées à l'usufruit perpétuel. À l'égard des tiers, l'usufruitier perpétuel se présente en effet dans une position analogue à celle d'un propriétaire.

Dans la relation entre l'usufruitier perpétuel et le propriétaire du terrain, en revanche, l'usufruit perpétuel présente des caractéristiques typiques d'un droit sur la propriété d'autrui. Ainsi est-il soutenu que cette relation appelle l'application des dispositions relatives aux droits réels limités [OMISSIS]. Il convient toutefois d'ajouter que, dans certains domaines, la relation entre le propriétaire et l'usufruitier perpétuel présentera les traits caractéristiques de rapports d'obligation, qui complètera la relation de base, celle portant sur les droits réels [OMISSIS].

Le fait que l'usufruit perpétuel s'inscrive dans les droits réels indique clairement qu'il a un caractère absolu et patrimonial. En outre, il constitue un droit à titre onéreux (voir, à cet égard, article 238), cessible (voir article 237), transmissible à cause de mort et exécutoire. Compte tenu des objectifs qu'il est censé poursuivre dans l'ordre juridique, l'usufruit perpétuel a été conçu comme un droit temporaire, puisqu'il peut être établi pour une durée maximale n'excédant pas 99 ans et, exceptionnellement, pour une durée plus courte, mais d'au moins 40 ans (voir, à cet égard, les dispositions de l'article 236). De même, les fonctions que recouvrent ce droit font qu'il y a lieu de le classer comme un droit à finalité spécifique, en ce sens que le contrat qui l'établit doit préciser l'utilisation (aménagement) du terrain (voir article 239, paragraphe 1, du code civil et article 62, paragraphe 1, de la loi relative à la gestion des biens immeubles). Il est donc clair que cette caractéristique ne s'applique pas à l'usufruit perpétuel qui a été créé par la loi [OMISSIS]. L'usufruitier perpétuel doit exercer son droit conformément à la finalité pour laquelle celui-ci a été établi, ce qui, dans la pratique, signifie généralement l'obligation de réaliser certains projets de construction sur le terrain. Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'activation des instruments juridiques dont dispose le propriétaire du terrain – qui peut aller de l'imposition d'une redevance annuelle supplémentaire à l'usufruitier perpétuel (par la voie d'une décision administrative – voir article 63 du code civil, article 33, paragraphe 3, du code civil) à la résiliation de l'usufruit perpétuel (article 240 du code civil, article 33, paragraphe 3, du code civil). [OMISSIS] [références à la doctrine].

[Or. 24]

L'objet que poursuit l'établissement de l'usufruit perpétuel est défini au contrat, mais la manière dont il est défini est principalement déterminée par les indications résultant des plans d'aménagement du territoire [OMISSIS]. Il convient à cet égard de souligner l'interdiction, en vigueur depuis le 5 octobre 2018, d'établir un usufruit perpétuel en vue de la construction de logements (voir article 13, paragraphe 1b, de la loi relative à la gestion des biens immeubles ; [OMISSIS]).

Pour compléter les commentaires de l'auteur cité ci-dessus, il convient également d'ajouter que si l'usufruit perpétuel naît aujourd'hui en règle générale d'un contrat, il résultait, avant 1990, d'une décision administrative, et que, dans plusieurs lois, le législateur a établi le droit d'usufruit perpétuel en vertu de la loi elle-même, par exemple en vertu de l'article 2 de l'ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (loi du 29 septembre 1990 modifiant la loi sur la gestion immobilière et l'expropriation de biens immeubles), ou en vertu de l'article 2, paragraphes 1 et 2, de l'ustawa z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego «Polskie Koleje Państwowe» (loi du 8 septembre 2000 sur la commercialisation, la restructuration et la privatisation de l'entreprise publique «Chemins de fer polonais»). Bien que ce point n'ait pas été examiné par le sąd rejonowy (tribunal d'arrondissement) dans la présente affaire, il ressort de l'acte notarié que les biens immeubles en question ont été donnés en usufruit perpétuel jusqu'au 5 décembre 2089, ce qui semble indiquer que le droit d'usufruit perpétuel de ce bien immeuble a été initialement créé en vertu de la loi elle-même, par application de l'article 2 de la loi du 29 septembre 1990 modifiant la loi sur la gestion immobilière et l'expropriation des biens immeubles.

Il convient toutefois d'ajouter que ce droit d'usufruit perpétuel a fait l'objet d'une cession ultérieure et que le bénéficiaire actuel l'a acquis par accord du 15 mai 2014.

En outre, il convient de relever que la deuxième partie de la question concernant la prestation de services découle d'une position minoritaire de la doctrine exposée ci-dessus, selon laquelle la mise à disposition de choses en vue d'un usage temporaire constitue un service plutôt qu'une fourniture de marchandises. Cette partie de la question est donc formulée par précaution, pour le cas où la Cour ne partagerait pas la thèse [ndt : sans doute convient-il de lire : « partagerait la thèse »] selon laquelle la remise d'un bien immeuble en usufruit perpétuel ne saurait être considérée comme une fourniture de marchandises au regard des dispositions de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

Selon le Sąd Okręgowy (tribunal régional), il paraît possible, en l'espèce, de se rallier aux avis de la doctrine voulant qu'un bien immeuble soit une marchandise, à la lumière de la définition prévue par ladite directive et par la loi qui la met en œuvre. Rien ne s'oppose non plus à ce que la remise d'un bien immeuble en vue d'un usufruit perpétuel relève, de façon générale, de la **[Or. 25]** notion de fourniture de marchandises, en s'inscrivant, le cas échéant, dans le cadre d'une prestation de services au sens de la loi et de la directive précitées, en tant que remise d'une chose en vue d'une utilisation temporaire.

Sur la deuxième question

Si la Cour partage cette analyse et considère ainsi que la remise d'un immeuble en usufruit perpétuel relève de la notion de fourniture de marchandises, ou, le cas échéant, d'une prestation de services, la question se pose alors, en l'état actuel des choses, de savoir si la perception de redevances d'usufruit perpétuel par le Trésor public auprès d'entités qui n'étaient pas parties à l'opération initiale de concession du bien immeuble en usufruit perpétuel relève de la notion de transaction commerciale au sens de l'article 2, et de [l'article] 4, point 1), de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, qui a été adoptée en application de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. L'article 2, point 2), de cette directive dispose que le terme « pouvoir public » s'entend de tout pouvoir adjudicateur, tel que défini à l'article 2, paragraphe 1, point a), de la directive 2004/17/CE et à l'article 1^{er}, paragraphe 9, de la directive 2004/18/CE, indépendamment de l'objet ou de la valeur du contrat. Actuellement, il semble qu'il s'agisse des directives 2014/25/UE, du 26 février 2014, et 2014/24/UE, du 26 février 2014. Il semble ressortir du contenu de cette disposition que les dispositions de la directive et, partant, celles de la loi susmentionnée ne s'appliquent, s'agissant du Trésor, qu'aux marchés publics. Il s'agit d'un cas de figure qui paraît improbable en ce qui concerne la remise de biens immeubles en usufruit perpétuel. Ces contrats sont toutefois généralement conclus par la voie d'adjudications. En supposant que le champ d'application de la directive, et donc de la loi, intègre toute activité économique menée par l'État en relation avec d'autres entités, et donc également la conclusion d'accords, y compris les accords d'usufruit perpétuel, il a été déjà indiqué ci-dessus que la remise initiale d'un bien immeuble en usufruit perpétuel peut également intervenir par la voie d'une décision administrative, ainsi qu'en vertu de la loi elle-même. En outre, il est théoriquement possible que le bien immeuble ait été vendu à une personne qui n'était pas à l'origine un entrepreneur pour y exercer une activité ne présentant pas un caractère économique, puis que, la destination du terrain ayant changé ou une activité économique ayant été engagée par la personne considérée, il soit devenu un bien utilisé aux fins d'une activité économique, ou qu'il ait été vendu par une personne qui n'était pas un entrepreneur à un entrepreneur qui a commencé une activité commerciale sur le bien immeuble en cause.

[Or. 26]

Ainsi la question se pose-t-elle de savoir si, dans les affaires relatives au paiement de la redevance annuelle, qui est toujours à la charge de l'usufruitier perpétuel actuel, lequel, comme dans la présente affaire, est déjà le deuxième titulaire du droit d'usufruit perpétuel, qu'il a acquis par contrat, il y a lieu d'examiner les circonstances dans lesquelles le droit d'usufruit perpétuel est lui-même né, c'est-à-dire s'il est né d'un accord, ou par la voie d'une adjudication, ou encore en vertu de la loi ou d'une décision administrative, et si l'acquéreur initial du droit

était un entrepreneur au moment où il en a fait l'acquisition et si le terrain a été acquis aux fins d'une activité économique.

Il y a lieu de noter que la défenderesse a en l'espèce acquis son droit d'usufruit perpétuel du précédent usufruitier perpétuel le 15 mai 2014 ; aussi convient-il d'indiquer la façon dont il est possible d'acquérir un droit d'usufruit perpétuel au moyen d'autres actes juridiques en vertu des dispositions du code civil polonais.

Comme le souligne la doctrine [OMISSIS], l'article 237 du code civil fait référence à l'une des façons de disposer du droit d'usufruit perpétuel, c'est-à-dire à la transmission de ce droit. Cet article a le caractère d'une règle de renvoi : il impose l'application par analogie des dispositions relatives au transfert de propriété des biens immeubles à la transmission du droit d'usufruit perpétuel. Les observations faites au sujet de l'article 234 du code civil conservent ici leur pertinence, notamment en ce qui concerne le champ d'application des articles 155 à 158 du code civil [OMISSIS]. La référence aux dispositions relatives au transfert de propriété des biens immeubles impose également l'application par analogie des dispositions correspondant au type considéré de contrat de transfert de propriété (par exemple, contrat de vente ou de donation). À cet égard, le Sąd Najwyższy (Cour suprême) a jugé licite la dénonciation d'un accord de transfert d'usufruit perpétuel en vertu de l'article 491, paragraphe 1, du code civil [OMISSIS].

Le terme « transfert de l'usufruit perpétuel » désigne le transfert de ce droit en vertu d'un contrat. Il s'agit notamment de la vente, de l'échange, de la donation, de même que de l'apport du droit d'usufruit perpétuel en tant qu'apport en nature à une société [OMISSIS]. La doctrine estime possible de transférer l'usufruit perpétuel en vertu des dispositions des articles 902¹ et 902² du code civil [OMISSIS]. Il s'agit généralement de contrats emportant un effet de transfert (bien qu'ils puissent être précédés d'accords fixant des obligations ou avoir le caractère de contrats ayant un double effet d'obligation et de transfert).

Le transfert de l'usufruit perpétuel doit non seulement, sous peine de nullité, être passé par acte notarié (article 158 du code civil), mais aussi faire l'objet d'une inscription constitutive au registre de la **[Or. 27]** publicité foncière (article 27, deuxième phrase, de la loi relative à la gestion des biens immeubles [OMISSIS]). [OMISSIS] [Référence à la doctrine].

Compte tenu de ce qui précède, la question se pose de savoir si seule la convention initiale d'établissement de l'usufruit perpétuel peut être considérée comme une transaction commerciale et si ce n'est que dans ce cas que le Trésor public peut exiger des intérêts majorés dans l'hypothèse où l'usufruitier perpétuel est en retard dans le paiement de la redevance annuelle, étant entendu que le Trésor perdrait cette possibilité en cas de cession dudit droit ; ou bien si l'acquéreur du droit d'usufruit perpétuel doit être considéré comme se substituant au prédécesseur en tant que partie à la convention initiale d'établissement de l'usufruit perpétuel, et si le Trésor public peut donc étendre les effets de la

transaction commerciale initiale à une autre personne. Ces deux conceptions imposeraient d'examiner les circonstances initiales de l'établissement du droit d'usufruit perpétuel, afin d'évaluer s'il remplissait les conditions d'une transaction commerciale au sens de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales et de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. Il est également possible de considérer que l'accord transférant le droit d'usufruit perpétuel à un autre usufruitier est une transaction commerciale conclue sans la participation du Trésor public, et dont, en vertu de l'article 71 de la loi sur la gestion des biens immeubles, les effets sont étendus au Trésor public, qui peut ainsi réclamer des intérêts de retard plus élevés par application de la loi du 8 mars 2013 sur la lutte contre les retards excessifs dans les transactions commerciales. Il conviendrait alors d'examiner uniquement les questions liées à l'accord transférant le droit d'usufruit perpétuel à une autre entité. Cette dernière conception permettrait de soumettre le contrat initial, souvent conclu des dizaines d'années auparavant, à de nouvelles règles juridiques et éliminerait les différences entre les usufruitiers perpétuels, puisque la date initiale d'établissement du droit n'aurait pas d'importance et que seule en aurait une celle de son acquisition par le dernier usufruitier.

En outre, il convient de souligner que si le montant de la redevance annuelle d'usufruit perpétuel est certes, en règle générale, fixé au contrat – conformément à l'article 73, paragraphe 5, de la loi relative à la gestion des biens immeubles –, il n'en demeure pas moins que le mode de détermination du montant de la redevance, ainsi que les modalités de la modification dudit montant, sont également régis par la loi, de telle sorte que l'autorité qui donne le bien immeuble en usufruit perpétuel fixe, dans un premier temps, par la voie d'une procédure administrative, un nouveau montant de la redevance ou refuse de modifier celui-ci, et que, dans un deuxième temps, la procédure administrative étant achevée, l'usufruitier a le droit de saisir la juridiction ordinaire (non administrative) d'une demande tendant à la fixation de la redevance **[Or. 28]** conformément aux dispositions des articles 78 à 80 de la loi relative à la gestion des biens immeubles. Ainsi toutefois qu'il ressort de la doctrine [OMISSIS], il existe dans la doctrine et dans la jurisprudence un courant voulant que la redevance annuelle soit une sorte d'équivalent monétaire de la possibilité pour l'usufruitier perpétuel d'utiliser les biens du Trésor public ou des collectivités territoriales [OMISSIS]. Selon une conception bien établie en doctrine et dans la jurisprudence, l'obligation de payer la redevance annuelle est de nature civile. Elle correspond à une relation d'obligation typique. Il s'agit d'une relation bilatérale individualisée, et l'obligation qui en constitue l'objet, à savoir celle de payer la redevance annuelle, est de nature relative. Dans le même temps, l'obligation est étroitement liée à la relation absolue de droit réel que représente l'usufruit perpétuel. Par conséquent, si l'on part du principe que l'obligation au titre du paiement de la redevance annuelle constitue une relation bilatérale individualisée, il convient également de rappeler que les parties à cette relation sont désignées conformément à la structure subjective de l'usufruit perpétuel au moment où l'obligation de payer la redevance annuelle prend naissance.

L'obligation au titre du paiement de la redevance annuelle est sans aucun doute de nature monétaire au sens strict du terme, mais la procédure spéciale de révision des redevances prévue par le législateur exclut la possibilité de valoriser cet avantage sur la base et par application des règles prévues à l'article 358¹, paragraphe 3, du code civil [OMISSIS].

En dépit de cette analyse, il y a lieu de noter que les modalités formelles qui régissent la fixation et la modification de cette redevance, de même que le fait que seuls le Trésor public et les collectivités territoriales soient habilités à la percevoir, en tant qu'ils sont seuls à même d'établir le droit d'usufruit perpétuel, constituent des circonstances laissant penser que les redevances d'usufruit perpétuel ressemblent à des prélèvements publics. Néanmoins, dans le système juridique polonais, les demandes de paiement de cette redevance sont en dernier ressort soumises aux juridictions de droit commun, comme en l'espèce, et l'exécution de ces redevances est soumise aux dispositions du code de procédure civile. Aussi la question se pose-t-elle de savoir si les modalités auxquelles est soumise la redevance d'usufruit perpétuel, permettent de penser qu'elle relève, malgré sa nature civile, du champ d'application de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales et de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

[Or. 29]

L'inclusion ou non des redevances d'usufruit perpétuel dans la catégorie des transactions commerciales au sens des dispositions visées est aussi fonction d'une autre question, liée à la précédente, qui est celle de la façon dont il convient d'entendre l'expression inscrite à l'article 4, point 1), de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, à savoir la mention « dans le cadre de l'activité qu'elles exercent » ; s'agit-il de toute activité des autorités publiques ou bien de l'activité économique de ces autorités, et non de l'exécution de missions publiques imposées par la loi ? Si l'intention du législateur de l'Union était de ne viser que les actes accomplis par les autorités publiques dans le cadre d'une activité économique, il convient de noter qu'il n'y a pas non plus d'approche uniforme de la jurisprudence polonaise quant à savoir si la perception de redevances au titre de l'usufruit perpétuel est une activité économique. Certes, dans son arrêt du 17 décembre 2003, IV CK 288/02, le Sąd Najwyższy (Cour suprême) a jugé qu'une demande de paiement de la première redevance annuelle, introduite par une municipalité contre une coopérative sur la base de l'article 2c, paragraphe 6, de la loi du 29 septembre 1990 modifiant la loi sur la gestion immobilière et l'expropriation des biens immeubles [OMISSIS], n'est pas une demande liée à l'exercice d'une activité économique, mais cet arrêt concernait la première redevance ainsi qu'une coopérative de logement, qui ne doit pas être une entreprise et qui, en outre, a acquis le droit d'usufruit perpétuel par le fait même de la loi. Dans [une autre] décision, [OMISSIS] a autorisé l'application de la loi du 8 mars 2013 dans le cadre d'une activité économique, à savoir une vente de

bois par le Trésor public. Dans un arrêt du 17 janvier 2018 [OMISSIS], rendu dans le cadre de la loi sur l'eau, le Sąd Najwyższy (Cour suprême) a jugé que l'activité du Trésor public liée à la gestion de l'eau et des biens immeubles, y compris le fait de donner des biens immeubles appartenant au Trésor en location ou les mettre à disposition en vue d'une utilisation relevant du domaine du droit privé, telle que définie par les dispositions de la loi sur l'eau, remplit les conditions auxquelles est soumise la notion d'« activité économique ». Ces actes relèvent de l'activité permanente du Trésor en matière de gestion immobilière, se caractérisent par leur répétitivité, sont subordonnés au principe de la gestion rationnelle et accomplis pour compte propre, et participent également de l'activité économique.

Ainsi n'a-t-il pas encore été statué sur le point de savoir si la directive 2011/7 couvre l'ensemble des transactions commerciales des autorités publiques, indépendamment du fait qu'elles aient été effectuées aux fins d'une activité économique, ou qu'elles correspondent uniquement à l'exécution [Or. 30] de missions propres auxdites autorités, et indépendamment de la forme des transactions, c'est-à-dire si celles-ci ont été ou non effectuées dans le cadre d'un marché public.

Il convient de résumer la deuxième question en relevant que, compte tenu du statut de l'entité qui donne le bien immeuble en usufruit perpétuel, de la nature de la redevance et du domaine d'activité des autorités publiques, les doutes portent sur le point de savoir si la perception de redevances annuelles au titre de biens immeubles donnés en usufruit perpétuel par le Trésor public auprès d'opérateurs économiques, en particulier auprès d'entités qui n'étaient pas parties à la convention initiale sur l'établissement de l'usufruit perpétuel, relève du champ d'application de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales et de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

Sur la troisième question

Si l'on considère que les conventions visant à donner des biens immeubles en usufruit perpétuel relèvent de la notion de fourniture de marchandises et de prestation de services, et que cette activité du Trésor public consistant à percevoir des redevances annuelles sur les usufruitiers perpétuels suivants relève du champ d'application des dispositions de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, qui a été adoptée en application de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, il reste encore à s'interroger sur la question de l'application des dispositions dans le temps. Aussi bien l'article 6 de la directive 2000/35/CE, du 29 juin 2000, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, que l'article 12 de la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, ont autorisé les États membres à

ne pas étendre l'application des dispositions des directives aux contrats conclus avant leur entrée en vigueur. Les deux lois polonaises adoptées afin de transposer lesdites directives ont-elles-mêmes prévu de telles exclusions, à savoir à l'article 12 de la loi du 12 juin 2003 sur le délai de paiement dans les transactions commerciales, et à l'article 15 de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales. Il s'agit toutefois de prestations périodiques, payables annuellement. Certes, comme on l'a déjà indiqué ci-dessus, la Cour a jugé, dans son arrêt du 1^{er} juin 2017, Zarski (C-330/16, EU:C:2017:418] que les contestations relatives à des paiements dus après le 16 mars 2013 ne peuvent relever des dispositions de la directive 2011/7, lorsque le contrat, en vertu duquel ces paiements doivent être honorés, a été conclu avant cette date et que l'État membre concerné a fait usage de la faculté prévue à l'article 12, paragraphe 4, de la directive 2011/7 **[Or. 31]** ; néanmoins, bien que les contrats initiaux ou les faits juridiques établissant l'usufruit perpétuel datent souvent d'avant l'entrée en vigueur de cette réglementation (comme dans la présente affaire), les contrats transférant l'usufruit perpétuel et donc l'obligation de payer une redevance annuelle au titre de l'usufruit perpétuel ont été conclus après l'entrée en vigueur de ladite réglementation, comme en l'espèce (15 mai 2014). Se pose donc la question de savoir si seul le contrat initial d'usufruit perpétuel doit être considéré comme une transaction commerciale relevant desdites lois et directives, ou bien si n'est une transaction commerciale, et ce avec effet à l'égard du Trésor public, qui n'est pas partie au contrat, que l'accord par lequel l'usufruitier perpétuel en cause a acquis son droit auprès de l'usufruitier perpétuel précédent.

Les motifs des première et deuxième questions exposent les modalités de constatation du droit d'usufruit perpétuel initial et les modalités d'acquisition ultérieure de ce droit par d'autres personnes, de même que le problème de savoir laquelle des transactions doit être considérée comme une transaction commerciale au sens des dispositions précitées. En conséquence, si les deux premières questions reçoivent une réponse positive et qu'il est considéré que la transaction commerciale ayant effet pour le Trésor public est uniquement le contrat initial établissant l'usufruit perpétuel, il en résultera que les dispositions de la loi du 8 mars 2013 visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, et, partant, la directive 2011/7/UE, du 16 février 2011, relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, ne peuvent être appliquées qu'aux conventions établissant l'usufruit perpétuel qui ont été conclues après l'entrée en vigueur des règlementation visées. Retenir une position contraire aurait pour effet que le Trésor public aurait la possibilité d'appliquer les dispositions de la loi du 8 mars 2013, visant à lutter contre les retards excessifs dans les transactions commerciales, aux usufruitiers perpétuels dont le droit a été établi antérieurement (comme en l'espèce, où il l'a été le 5 décembre 1990), à condition qu'ils aient acquis ce droit auprès d'une autre personne après l'entrée en vigueur des dispositions visées.

[OMISSIS]