

**Amt für Landwirtschaft
und Natur
des Kantons Bern**

**Office de l'agriculture
et de la nature
du canton de Berne**

Abteilung
Strukturverbesserungen
und Produktion

Service des
améliorations structurelles
et de la production

Schwand 17
3110 Münsingen
Téléphone 031 636 14 00
Télécopie 031 636 14 29
info.asp@vol.be.ch
www.be.ch/oan

Antonio Caccivio
Téléphone 031 636 14 20
antonio.caccivio@vol.be.ch

Guide pour la réalisation de remaniements parcellaires contractuels



Table des matières

1. Introduction	page 3
2. Bases juridiques	page 3
3. Procédure	page 6
3.1 Remarques importantes.....	page 6
3.2 Echelonnement de la procédure	page 6
3.2.1 Accord de principe	page 7
3.2.2 Contrat de remaniement parcellaire.....	page 8
3.2.3 Contrat régissant la nouvelle répartition et le nouvel état des autres inscriptions au registre foncier	page 9
3.2.4 Approbation	page 10
3.2.5 Bureau du registre foncier.....	page 10
4. Responsabilités et travaux à effectuer	page 10
4.1 Travaux du directeur technique	page 10
4.2 Travaux du notaire	page 11
4.3 Travaux du SASP	page 12
4.3.1 Octroi de contributions financières	page 12
4.3.2 Mentions	page 12
4.4 Travaux du bureau du registre foncier.....	page 13
5. Conclusion	page 13
6. Remarques finales	page 13
7. Annexe	page 14

Guide pour la réalisation de remaniements parcellaires contractuels

1. Introduction

Conformément à la « Stratégie 2020 pour les améliorations structurelles » publiée par la Direction de l'économie publique le 25 octobre 2014, il convient, si cela est judicieux, de procéder à un examen détaillé de l'amélioration intégrale avant de lancer un projet de remaniement parcellaire contractuel.

Les propriétaires fonciers seront ainsi également informés de l'ampleur du projet et des nombreuses possibilités que peut offrir une amélioration intégrale. Ils pourront concevoir le projet de remaniement parcellaire en tenant compte de l'ensemble des avantages, des inconvénients, des frais et des risques.

Pour les surfaces situées sur des cours d'eau enterrés ou pour celles qui sont drainées notamment, il convient de bien examiner s'il est approprié et efficace de réaliser un remaniement parcellaire contractuel simple et financièrement avantageux sans mesures de construction ni évaluations foncières. Si des surfaces drainées ou se trouvant sur des cours d'eau enterrés sont attribuées sans évaluation particulière à la place de surfaces non drainées ni grevées, il n'est guère possible de procéder à une nouvelle répartition judicieuse. De plus, si des cours d'eau enterrés sont remis à ciel ouvert et régénérés après la réalisation d'un remaniement parcellaire contractuel, tous les résultats du remaniement parcellaire seront ultérieurement réduits à néant d'un coup.

S'il n'est pas possible de procéder à une amélioration intégrale, les propriétaires fonciers intéressés doivent faire parvenir une étude préliminaire au Service des améliorations structurelles et de la production (SASP). Ce dernier décide ensuite, sur la base de l'étude préliminaire, si la participation des pouvoirs publics est assurée et si un remaniement parcellaire contractuel peut être effectué avec la participation des autorités cantonales.

Si le remaniement parcellaire doit être effectué en même temps qu'une première ou qu'une nouvelle mensuration, le SASP contacte l'Office de l'information géographique (OIG) dans le cadre de l'examen préliminaire. Les besoins relevant du droit agricole et de celui de la mensuration doivent être conciliés dans la mesure du possible. Si la participation des pouvoirs publics peut être assurée, les éléments du remaniement parcellaire relevant du droit de la mensuration sont gérés par le directeur technique en étroite collaboration avec l'OIG.

Le présent guide n'aborde pas le remaniement parcellaire sous l'angle du droit de la mensuration. Les questions concernant cet aspect doivent être directement adressées à l'OIG. Nous mentionnons seulement le fait que si un remaniement parcellaire est effectué dans le cadre d'une première ou d'une nouvelle mensuration, il doit être entré en force avant la mise à l'enquête relevant du droit de la mensuration (inscription au registre foncier).

2. Bases juridiques

Le présent guide est destiné aux personnes chargées de mener à bien les remaniements parcellaires contractuels et les procédures y relatives.

Etant donné qu'il s'agit d'un remaniement parcellaire contractuel, les parties concluent un contrat de droit privé. Elles décident, dans les limites de la loi, de ce qui leur paraît opportun. Les autorités n'édictent aucune consigne particulière. Elles ne prévoient pas d'assurer la direction du remaniement parcellaire. Il est important de veiller à ce que les actes de la nouvelle répartition et la mise au net des autres inscriptions au registre foncier respectent un standard juridiquement suffisant.

Durant la procédure de remaniement parcellaire contractuel, les tâches du SASP se limitent pour l'essentiel à garantir la participation des pouvoirs publics, à transmettre des connaissances techniques et à établir l'acte d'approbation. Le traitement de la nouvelle répartition et des autres inscriptions dans le registre foncier est effectué par le bureau du registre foncier compétent. Ce dernier adopte une procédure similaire à celle prévue pour les réquisitions d'inscription au registre

foncier qui relèvent du droit privé, sauf en ce qui concerne la mise au net des droits de gage immobilier.

L'article 101 de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture (LAgr ; RS 910.1) sert de base légale pour la réalisation des remaniements parcellaires contractuels.

Il contient les dispositions suivantes :

Article 101 LAgr

¹ *Plusieurs propriétaires fonciers peuvent convenir par écrit de procéder à un remaniement parcellaire. Le contrat doit indiquer les immeubles compris dans ce remaniement et fixer le règlement des charges foncières et des frais.*

² *L'approbation de la nouvelle répartition par le canton tient lieu d'authentification du contrat portant sur le transfert de la propriété. Les cantons ne peuvent prélever ni droit de mutation ni taxe semblable sur ces remaniements.*

³ *Le transfert des gages immobiliers est régi par l'article 802 et l'inscription au registre foncier par l'article 954, alinéa 2, du code civil.*

⁴ *Le canton règle la procédure subséquente.*

Les dispositions de l'article 101 LAgr sont peu détaillées, manquent parfois de clarté et ne règlent que de manière ponctuelle la procédure de réalisation des remaniements parcellaires.

Les propriétaires fonciers qui décident de procéder à un remaniement parcellaire contractuel constituent une société simple au sens des articles 530 ss CO. Le contrat régissant la réalisation du remaniement parcellaire doit par conséquent tenir compte des spécificités des dispositions légales relatives à la société simple.

Il désigne notamment les biens-fonds concernés, contient des dispositions sur la mise au net des inscriptions au registre foncier (annotations, mentions, servitudes et charges foncières) et règle de manière générale le déroulement et les principes de la procédure. Il doit également définir la répartition des frais en toute transparence.

Les actes de la nouvelle répartition et de la mise au net des autres inscriptions au registre foncier doivent être signés par les participants ainsi que par les personnes concernées ne possédant pas de propriété foncière dans le périmètre (des déclarations de consentement et des consentements à la radiation peuvent également être envisagés comme alternative). Une fois signés par toutes les parties, les actes de la nouvelle répartition sont authentifiés par voie d'approbation cantonale, et non par un notaire.

Conformément à l'article 101, alinéa 4 LAgr, le canton règle la procédure subséquente.

L'article 3, alinéa 1, lettre d de l'ordonnance cantonale du 5 novembre 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (OPAF ; RSB 913.111) contient une disposition selon laquelle les remaniements parcellaires volontaires au sens de la législation fédérale doivent être effectués avec la participation des pouvoirs publics et par conséquent conformément à la loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (LPAF ; RSB 913.1) et à l'OPAF.

Le Service juridique de la Direction de l'économie publique ayant constaté dans le cadre d'un examen du droit effectué le 21 septembre 2016 que les remaniements parcellaires volontaires au sens de l'OPAF correspondaient aux remaniements parcellaires contractuels visés à l'article 101 LAgr, il est clair que la procédure de remaniement parcellaire contractuel doit être effectuée conformément aux dispositions de procédure de la LPAF et de l'OPAF.

Etant donné que, de par sa conception, cette législation régit toutefois sur le fond la participation des pouvoirs publics et la procédure en cas d'amélioration foncière de droit public, il est évident que la plupart des dispositions ne peuvent s'appliquer lors de la réalisation de remaniements parcellaires contractuels relevant de l'autonomie privée.

Afin de clarifier la situation juridique, le Service juridique de la Direction de l'économie publique a également défini, lors de l'examen du droit susmentionné, quelles dispositions relatives à la procédure d'amélioration foncière de droit public ne s'appliquaient pas à la procédure à mener pour les remaniements parcellaires contractuels.

Les dispositions applicables sont énumérées ci-après et assorties d'une brève explication.

Dispositions applicables :

LPAF

Art. 1, al. 1 et 4 (disposition sur la participation des pouvoirs publics et l'application de la législation)

Art. 2 (l'organisme responsable est déjà défini dans le droit fédéral)

Art. 19 (l'approbation du canton est également prévue dans le droit fédéral)

Art. 22 (approfondissement de la disposition du droit fédéral)

Art. 24 (autorisations nécessaires, uniquement en cas de contributions)

Art. 29 (définit l'autorité compétente)

Art. 32, al. 4 (renvoi au droit supérieur en matière de procédure)

Art. 33 (régit la qualité pour recourir)

Art. 34 à 37 (dispositions transitoires et finales)

OPAF

Art. 1 à 3 (définissent les autorités compétentes et le champ d'application)

Art. 4 (définit le contenu de la participation des pouvoirs publics)

Art. 6 (définit la compétence du SASP)

Art. 7, al. 1 et 2 (régit l'exemption d'émolument)

Art. 7, al. 2 (le bureau du registre foncier est tenu d'effectuer la mise au net des droits de gage immobilier)

Art. 9 (le choix est finalement laissé aux propriétaires fonciers)

Art. 17, al. 1 (début de la procédure)

Art. 17, al. 2 (prise en charge des frais imposée par la conception relevant du droit privé)

Art. 37 (le SASP remet l'approbation au bureau du registre foncier)

Art. 55 et 56 (dispositions transitoires et finales)

Il ressort de l'énumération ci-dessus que les dispositions en vigueur régissent simplement l'applicabilité de la loi, la participation des pouvoirs publics, l'approbation, l'exemption d'émoluments ainsi que la mise au net des droits de gage immobilier. La procédure en elle-même n'est pas régie plus en détail. La garantie de la participation des pouvoirs publics tout au début du projet revient simplement à déclarer que le SASP est disposé à soumettre pour approbation le contrat conclu à la Direction de l'économie publique à la fin du projet (conformément à l'examen du droit mené par le Service juridique de la Direction de l'économie publique).

Afin de compléter et de préciser les dispositions de l'article 101 LAgr et les dispositions applicables de la LPAF et de l'OPAF, le présent guide fournit des détails et des indications sur les principales étapes envisageables de la procédure ainsi que sur les travaux à effectuer, attire l'attention sur les problèmes, risques et défis inhérents à la procédure et montre les limites du remaniement parcellaire contractuel.

3. Procédure

A première vue, la procédure semble moins exigeante et plus simple que la procédure de droit public au sens de la LPAF et de l'OPAF. En étudiant la question de plus près, il apparaît toutefois que la procédure de remaniement parcellaire contractuel présente elle aussi des difficultés et des défis. La conception de la procédure ainsi que les défis et problématiques relevant de la procédure de droit privé sont examinés en détail ci-après.

3.1 Remarques importantes

Avant d'aborder les détails de la procédure, il convient de souligner qu'en raison de la conception contractuelle de cette dernière, un consensus doit toujours être trouvé entre les parties contractantes ou les participants.

Dès lors que des propriétaires fonciers et des participants titulaires de droits réels limités n'approuvent plus la démarche ou les résultats du remaniement parcellaire et refusent d'apposer leur signature, l'ensemble du projet est mis en péril. Il convient de veiller à ce que toutes les parties contractantes et les autres participants soient conscients dès le départ du fait que le remaniement parcellaire peut échouer à tout moment en cas de différend.

Le risque d'échec peut tout au plus être limité dans une certaine mesure au moyen de dispositions adaptées figurant dans les contrats à signer (cf. précisions ci-dessous).

L'une des difficultés majeures de la procédure survient notamment lors de la mise au net des inscriptions au registre foncier. Celles-ci concernent souvent des personnes grevées et des ayants-droit en-dehors du périmètre du remaniement parcellaire, qui ne figurent pas parmi les parties contractantes (ne sont pas propriétaires dans le périmètre). Si ces derniers n'ont pas signé de contrats et refusent de participer, ils ne peuvent pas être poursuivis en vertu des dispositions contractuelles.

Etant donné que l'aboutissement d'un remaniement parcellaire dépend donc en grande partie directement de la participation des personnes concernées en-dehors du périmètre du projet, ces dernières doivent être impliquées le plus tôt possible dans la procédure. Si aucun consensus n'a pu être trouvé, le remaniement parcellaire échoue. Les frais restent alors à la charge des parties contractantes (il s'agit de l'un des principaux problèmes du remaniement parcellaire contractuel).

3.2 Echelonnement de la procédure

La procédure peut en principe être menée de manière très condensée et simplifiée, c'est-à-dire sans échelonnement, ou divisée en au moins cinq étapes. Les explications ci-après montrent toutefois que la procédure dite « simple » ne devrait être envisagée que dans des cas exceptionnels.

Une procédure simple regroupant plusieurs étapes ne serait envisageable que pour des remaniements parcellaires portant sur de très petites surfaces ou n'impliquant que très peu de propriétaires fonciers (en cas d'intérêts homogènes ou lorsque les résultats du remaniement parcellaire sont connus et acceptés de tous dès le départ). La procédure simple présente un risque de saturation qui nuit à la transparence et à l'acceptation du projet par les participants.

Si les travaux relatifs au remaniement parcellaire ne sont pas suffisamment échelonnés, qu'il n'est par conséquent pas possible d'élaborer de plan financier et qu'au final, les propriétaires fonciers refusent de signer les documents, il se peut que la totalité des frais ne puissent être couverts et restent à la charge des mandants (initiateurs). En l'absence de ces derniers, les frais restent à la charge de l'ingénieur intéressé et chargé d'exécuter le projet ainsi que du notaire impliqué ou éventuellement d'un tiers ayant accordé une garantie contre les risques (une commune p. ex.).

La procédure échelonnée comprend en général trois étapes centrales (échelonnement du contrat de remaniement parcellaire selon l'art. 101 LAgr) qui requièrent une approbation signée des participants et deux étapes finales relevant uniquement de l'activité des autorités. En cas de remaniements parcellaires contractuels particulièrement complexes avec taxation-type détaillée, construction de chemins, nouvelles installations de drainage, etc., le projet pourrait nécessiter des étapes supplémentaires (sur lesquelles le présent guide ne fournit pas d'explications étant donné que ces projets restent exceptionnels). Toute étape supplémentaire requiert également l'approbation signée de tous les participants, ce qui compliquerait certainement encore davantage la procédure.

Les étapes de la procédure susmentionnées s'articulent comme suit :

1. Accord de principe
2. Contrat de remaniement parcellaire
3. Contrat régissant la nouvelle répartition et le nouvel état des autres inscriptions au registre foncier (actes d'approbation)
4. Approbation (activité des autorités)
5. Registre foncier (activité des autorités)

Voici quelques informations importantes sur le contenu des différentes étapes de la procédure :

3.2.1 Accord de principe

Lors de remaniements parcellaires contractuels de grande ampleur, les initiateurs, communes, ingénieurs, notaires, etc. s'informent le plus tôt possible sur les propriétaires fonciers de la zone allant (ou devant) faire l'objet d'un remaniement parcellaire intéressés par un tel projet. Les propriétaires fonciers interrogés ayant signé l'accord de principe participent au remaniement parcellaire et attribuent ainsi un mandat à un ingénieur et à un notaire pour la réalisation du remaniement parcellaire ou, dans un premier temps, pour l'élaboration d'un contrat de remaniement parcellaire.

Le cadre prévu pour le remaniement parcellaire doit être défini de manière aussi transparente que possible dans l'accord de principe. Les questions générales sur le projet y sont clarifiées et les principes applicables à la prise en charge des frais en cas d'interruption de la procédure y sont si possible définis (en tout cas jusqu'à la signature d'un contrat de remaniement parcellaire). Les propriétaires fonciers participants doivent dès le départ être fortement impliqués et savoir qu'en cas de refus ultérieur de signer des documents, une obligation de payer les frais est prévue pour le préjudice causé. Si les propriétaires fonciers participants ne parviennent pas à définir les responsabilités de chacun dans le cadre de l'accord de principe, chacun d'eux devra alors d'ores et déjà se demander à juste titre s'il est vraiment judicieux de participer au projet (responsabilité selon l'art. 544, al. 3 et l'art. 551 ou l'art. 143 ss CO).

En résumé, l'importance de l'accord de principe tient au fait que la signature constitue un premier engagement de la part des propriétaires fonciers, ce qui permet d'ouvrir la voie au lancement des travaux concrets en vue du remaniement parcellaire. Un mandat est attribué en bonne et due forme et la question des frais est clarifiée, tout au moins jusqu'à la signature du contrat de remaniement parcellaire. L'accord de principe permet ainsi de fournir un cadre juridique et de définir l'obligation de payer les frais ainsi que les risques financiers à assumer.

3.2.2 Contrat de remaniement parcellaire

Une fois le mandat attribué, le directeur technique et le notaire chargés de son exécution prennent connaissance du périmètre du remaniement. Ce périmètre est l'élément central du contrat de remaniement parcellaire à établir. Le contrat régit si possible tout le déroulement de la procédure à suivre, sans quoi le nombre d'étapes à effectuer augmente.

Dans l'idéal, les éléments suivants notamment doivent être consignés dans le contrat de remaniement parcellaire :

- le périmètre délimité dans l'accord de principe avec la liste des propriétaires et des surfaces ;
- le déroulement du remaniement parcellaire ainsi que les responsabilités à assumer ;
- éventuellement les réglementations relatives à l'évaluation foncière ;
- les principes de réalisation et de répartition ;
- éventuellement les réglementations relatives à l'envoi en possession anticipé et aux indemnités ;
- les réglementations relatives à l'entrée en possession du nouvel état de propriété ;
- les réglementations relatives aux baux à ferme ;
- les explications relatives aux frais et la répartition de ces derniers ;
- éventuellement les dispositions relatives à l'acceptation des conditions de subventionnement et des charges (p. ex. interdiction de désaffectation et de morcellement en cas d'octroi de contributions) ;
- autres dispositions régissant des faits pertinents dans le cadre du remaniement parcellaire (procédure en cas de construction, de modifications juridiques, etc.).

Tout comme pour l'accord de principe, il convient de veiller, lors de l'élaboration du contrat de remaniement parcellaire, à ce que les réglementations énoncées à l'article 530 ss CO s'appliquent. Il faut par conséquent définir dans le contrat les dispositions qui prévalent en cas de retrait ou d'ajout de parties contractantes, ou encore de mutations (réglementation en cas de résiliation, de mutation, de décès, de faillite, personnes mineures, etc. et de refus de signer les actes relatifs aux étapes suivantes de la procédure, marche à suivre en cas d'élargissement du périmètre pendant la procédure en cours, etc.). Il convient d'examiner attentivement les réglementations qui doivent s'appliquer. Le contrat peut éventuellement renvoyer aux dispositions déjà consignées dans l'accord de principe.

S'il existe une réglementation relative à l'entrée en possession du nouvel état de propriété, il est important que l'entrée en possession n'intervienne qu'exceptionnellement avant la signature de la nouvelle répartition et la mise au net des autres inscriptions au registre foncier. L'échec du remaniement parcellaire après l'entrée en possession du nouvel état de propriété aurait des conséquences extrêmement préjudiciables.

Au moment de définir la date d'entrée en possession du nouvel état de propriété, il faut également tenir compte du fait que les baux existants devront être réglés d'ici cette date. Il convient de renvoyer à cet égard à l'article 20 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2). D'après l'article 20 LBFA, les baux existants peuvent en principe être résiliés par écrit sans indemnité avant l'entrée en vigueur des nouvelles conditions d'exploitation.

Une fois le contrat de remaniement parcellaire signé par toutes les parties, le directeur technique et le notaire s'attèlent aux travaux concernant la nouvelle répartition.

Après l'achèvement des travaux d'élaboration du contrat de remaniement parcellaire, la nouvelle répartition et le nouvel état des autres inscriptions au registre foncier sont soumis pour signature aux propriétaires fonciers et si possible aux autres participants.

3.2.3 Contrat régissant la nouvelle répartition et le nouvel état des autres inscriptions au registre foncier

La signature des actes de la nouvelle répartition est une étape importante de la procédure. Si les actes sont signés par toutes les parties et/ou si les déclarations de consentement et les consentements à la radiation éventuellement nécessaires ont été obtenus, le remaniement parcellaire contractuel est sur le point d'aboutir.

Si les actes ne sont pas signés et qu'aucune adaptation ne peut être apportée, le remaniement parcellaire a échoué et la recherche peu réjouissante des responsables commence. Un échec montrerait si les dispositions contractuelles relatives à la répercussion des frais sur les responsables de l'échec sont effectivement applicables. Les montants à répartir ou à rembourser étant généralement élevés, les procédures judiciaires qui en découlent sont souvent longues et coûteuses.

Voici le contenu détaillé des actes de la nouvelle répartition à signer :

- plan de la nouvelle répartition ;
- listes des états de propriété suite à la nouvelle répartition avec indications sur les biens-fonds dans l'ancien état de propriété ;
- plan des servitudes ;
- liste des servitudes avec réglementations générales, réglementations sur les servitudes à radier, mettre au net ou constituer et réglementations de toute sorte sur les annotations, mentions et charges foncières ;
- éventuellement réglementations sur l'approbation de l'obligation de remboursement et sur le consentement concernant la mention des restrictions de droit public à la propriété ;
- consentements et autorisations de toute sorte des participants sans propriété foncière ;
- consentements des autorités ;
- authentications ;
- procurations ;
- déclarations des parties selon lesquelles elles s'engagent à ne pas effectuer de nouvelles réquisitions d'inscription au registre foncier à compter de la signature du contrat et jusqu'à l'inscription du nouvel état de propriété au registre foncier ;

ainsi qu'un :

- plan de travail pour le bureau du registre foncier avec l'ancien et le nouvel état de propriété (ce plan est très important pour le traitement du remaniement parcellaire dans le registre foncier mais ne requiert pas d'approbation).

La mise au net des droits de gage immobilier présente par nature des difficultés particulières. Le consentement nécessaire de tous les créanciers gagistes ne peut parfois être obtenu qu'à l'issue d'un travail considérable et de discussions explicatives. En vertu de l'article 7, alinéa 2 OPAF, la mise au net des droits de gage immobilier est effectuée par le bureau du registre foncier.

Les actes doivent dans tous les cas être élaborés en collaboration avec le bureau du registre foncier et l'autorité d'approbation. Il est conseillé de soumettre les actes au bureau du registre foncier compétent pour examen préalable. Les directives de ce bureau doivent évidemment être respectées étant donné qu'il dispose d'un plein pouvoir d'examen dans le cadre de la réquisition d'inscription de l'affaire au registre foncier.

3.2.4 Approbation

En vertu de l'article 101, alinéa 2 L'Agr, l'approbation du canton remplace l'authentification notariée. Conformément à l'article 19 LPAF, l'autorité d'approbation est la Direction de l'économie publique.

Les actes de la nouvelle répartition (actes d'approbation) sont conçus sur la base des directives et de la pratique usuelle en matière de procédures d'amélioration foncière de droit public selon la LPAF et l'OPAF. Le SASP vérifie si les actes sont à jour au moment de la remise (avant l'approbation, il convient de vérifier, en collaboration avec le bureau du registre foncier, si aucune affaire relative au registre foncier n'est en suspens au sein du périmètre concerné), s'ils sont complets, si la nouvelle répartition et les autres mises au net sont totalement réglées au plan du contenu, et si toutes les signatures requises ont été obtenues. Le directeur technique et le notaire doivent établir les attestations écrites correspondantes.

La conception de l'approbation en elle-même s'appuie sur les approbations relevant des procédures d'amélioration foncière de droit public. L'approbation est publiée dans la Feuille officielle du Jura bernois.

En vertu de l'article 37 OPAF, après l'entrée en force, le SASP requiert auprès bureau du registre foncier compétent l'inscription au registre foncier du contrat approuvé régissant la nouvelle répartition et le nouvel état des autres inscriptions.

Une déclaration d'entrée en force doit être jointe à la réquisition.

3.2.5 Bureau du registre foncier

Le bureau du registre foncier dispose d'un plein pouvoir d'examen. Il doit donc procéder à l'examen juridique de tous les actes. Etant donné que l'approbation cantonale remplace simplement l'authentification des actes de la nouvelle répartition, les actes remis doivent respecter les exigences posées aux réquisitions d'inscription authentifiées. Il convient notamment de vérifier si l'approbation est complète. Elle doit décrire de manière exhaustive l'ensemble des contenus à approuver. Il faut de plus s'assurer que toutes les signatures requises ont été obtenues et authentifiées. Toute lacune en la matière serait impensable. Il est en effet difficile de remédier à d'éventuelles lacunes.

Les éléments remis ultérieurement afin de combler une lacune doivent remplir les exigences posées aux réquisitions d'inscription au registre foncier authentifiées c'est-à-dire respecter les dispositions légales ainsi que la pratique des bureaux du registre foncier.

4. Responsabilités et travaux à effectuer

Les responsabilités des propriétaires fonciers concernés s'appuient essentiellement sur les contrats conclus. Outre les dispositions figurant dans les contrats, les travaux suivants jouent un rôle important dans le déroulement et la poursuite du remaniement parcellaire.

4.1 Travaux du directeur technique

Le directeur technique participe à l'élaboration de l'accord de principe, du contrat de remaniement parcellaire, de la répartition des frais, etc. Il est responsable des questions techniques liées à la procédure.

Les travaux sont menés de manière analogue à ceux effectués dans le cadre de remaniements parcellaires de droit public selon la LPAF. En général, des simplifications sont toutefois opérées dans la pratique car il n'est pas toujours nécessaire de procéder à des taxations-types dans l'ancien état de propriété, de construire des chemins, de remettre des cours d'eau à ciel ouvert et d'édicter des décisions ou parce que des principes de répartition simplifiés s'appliquent.

Il convient toutefois de toujours veiller à ce que l'ingénieur procède correctement. Si le remaniement parcellaire résulte notamment d'une première ou d'une nouvelle mensuration simplifiée, il

faut tout de même s'assurer que les biens-fonds ne sont pas simplement attribués en fonction des optimisations relevant du droit de la mensuration. Les besoins et exigences en matière d'agriculture doivent être correctement pris en compte, voire primer (situation, orientation, forme, accès, etc.) – sans quoi le nouvel état de propriété ne pourra pas être approuvé par les autorités conformément à l'article 101 LAgr. En effet, le remaniement parcellaire est un instrument de la législation sur l'agriculture. Si les nouvelles répartitions ne sont pas judicieuses, elles ne peuvent être susceptibles d'approbation.

Etant donné que la nouvelle répartition et la mise au net des autres inscriptions au registre foncier ne peuvent être effectuées qu'en cas de consensus total, le directeur technique doit satisfaire à des exigences particulières en matière d'échange d'informations et de relations avec les participants dans le cadre de la procédure.

4.2 Travaux du notaire

Le notaire élabore l'accord de principe, le contrat de remaniement parcellaire ainsi que le contrat régissant la nouvelle répartition avec la participation et la collaboration du directeur technique. Si aucune autorité n'est responsable des questions juridiques de la procédure, c'est au notaire qu'incombe cet aspect.

Les travaux que doit effectuer le notaire pour élaborer le contrat régissant la nouvelle répartition diffèrent évidemment fortement de ceux à mener dans le cadre des remaniements parcellaires de droit public au sens de la LPAF. Le notaire procède comme s'il devait effectuer une authentification à l'issue de ses travaux. Chaque point du contrat doit être discuté ou élaboré d'entente avec les personnes concernées comme s'il s'agissait de l'élaboration d'un acte authentique classique.

Une prudence particulière s'impose lors de la mise au net d'inscriptions au registre foncier ayant des répercussions au-delà du périmètre du remaniement parcellaire ainsi que lors de la radiation d'inscriptions. Outre les signataires du contrat de remaniement parcellaire, les personnes concernées en dehors du périmètre du remaniement ainsi que les intéressés au sein du périmètre ne possédant pas de propriété foncière doivent participer et cosigner les actes de la nouvelle répartition (des déclarations de consentement et des consentements à la radiation peuvent éventuellement être fournis séparément). Si les personnes concernées et les participants susmentionnés refusent de participer, le remaniement parcellaire risque d'échouer ou, s'il est poursuivi, d'être porté devant les tribunaux (les servitudes peuvent être mises au net ou supprimées à certaines conditions par voie judiciaire). Les personnes concernées en dehors du périmètre du remaniement ainsi que les participants au sein du périmètre ne possédant pas de propriété foncière doivent donc être impliqués suffisamment tôt dans la procédure et leurs intérêts doivent être dûment pris en compte.

Les mises à jour nécessaires des droits peuvent d'une manière générale entraîner d'importantes difficultés. Il peut ainsi arriver qu'un propriétaire foncier constate au cours de la procédure que le bien-fonds qui vient de lui être attribué est grevé d'inscriptions au registre foncier nouvellement effectuées ou reprises de l'ancien état de propriété. S'il n'accepte pas ces conditions et qu'il n'est pas possible de remédier à cette situation de manière appropriée (indemnités, adaptations de la nouvelle répartition, transfert d'inscriptions, etc.), le remaniement parcellaire échouera.

Suite à l'affectation d'un bien-fonds selon des principes simplifiés (et notamment sans construction de chemin), les nouvelles charges ou celles qui sont reprises peuvent entraîner une perte de valeur substantielle (restrictions d'exploitation et d'utilisation) ayant les mêmes conséquences qu'une attribution minorée ne donnant droit à aucune indemnité. Dans ce cas, il serait tout à fait compréhensible que le propriétaire concerné refuse de signer les actes d'approbation. Le notaire a donc tout intérêt à recenser dès le début du remaniement parcellaire les inscriptions entraînant une diminution de valeur et à en informer le directeur technique le plus tôt possible. Les nouvelles charges ou celles qui sont reprises doivent être recensées au plus tôt dans le cadre de la procédure et, eu égard à la perte de valeur qu'elles génèrent, être intégrées de manière appropriée dans la nouvelle répartition. Les répartitions et/ou les principes de répartition doivent refléter de manière acceptable les circonstances particulières et atténuer les pertes de valeur le cas échéant.

Une fois le contrat régissant la nouvelle répartition signé par toutes les parties, le notaire transmet l'affaire pour traitement au SASP. Il atteste que les actes sont complets, que leur contenu est à

jour, que les authentifications requises ont été obtenues et qu'aucune affaire relevant du registre foncier n'est en suspens.

Si des lacunes sont comblées après la réquisition d'inscription du contrat au registre foncier, les réquisitions d'inscriptions doivent être conformes aux exigences posées aux réquisitions authentifiées d'inscriptions au registre foncier, aux prescriptions légales ainsi qu'à la pratique en matière de relations avec les bureaux du registre foncier.

Etant donné que la nouvelle répartition et la mise au net des autres inscriptions au registre foncier ne peuvent être effectuées qu'en cas de consensus total, le notaire doit satisfaire à des exigences particulières en matière d'échange d'informations et de relations avec les participants dans le cadre de la procédure.

4.3 Travaux du SASP

La participation du SASP à la procédure de remaniement parcellaire contractuel est très limitée. Le remaniement parcellaire contractuel relève du droit privé et il incombe aux parties contractantes de définir, dans les limites de la loi, les conventions qu'elles souhaitent conclure. L'élaboration des contrats requis relève de la responsabilité des propriétaires fonciers intéressés, du directeur technique et notamment du notaire mandaté. Les travaux de réalisation du remaniement sont effectués par le directeur technique et le notaire.

Le SASP examine uniquement si les conditions requises pour une participation des pouvoirs publics au sens de la législation sur les améliorations foncières sont réunies et garantit la participation des pouvoirs publics en indiquant les conditions et charges qui s'appliquent. Si ces dernières sont respectées, il fait part de son intention d'approuver le projet. Il met si nécessaire ses connaissances techniques et son expérience à disposition, signale les risques et les particularités de la procédure et veille à ce que les actes du remaniement parcellaire soient élaborés sous une forme susceptible d'être approuvée et inscrite au registre foncier.

Il travaille en étroite collaboration avec le bureau du registre foncier compétent et effectue les travaux à réaliser dans le cadre de l'approbation.

Une fois l'approbation de la Direction de l'économie publique entrée en force, il fait parvenir les actes de la nouvelle répartition assortis de la décision d'approbation et une attestation d'entrée en force au bureau du registre foncier.

Aucun émolument n'est perçu pour les travaux du SASP.

4.3.1 Octroi de contributions financières

D'après la « Stratégie 2020 pour les améliorations structurelles » du 25 octobre 2014, les remaniements parcellaires contractuels ne donnent normalement pas droit à des contributions découlant de crédits d'améliorations structurelles.

Les remaniements parcellaires contractuels complexes impliquant des mesures de construction constituent toutefois une exception. Dans ces cas, il convient d'examiner au préalable si des contributions peuvent être accordées pour l'ensemble du projet ou pour certaines mesures de construction.

4.3.2 Mentions

Si des contributions publiques sont versées, les résultats du remaniement doivent être garantis à long terme afin que les contributions aient des retombées durables. Lorsque des biens-fonds ayant bénéficié de contributions sont détournés de leur affectation ou si leur morcellement réduit à néant les résultats du remaniement parcellaire, les contributions doivent être remboursées (contributions remboursables à certaines conditions).

L'obligation de remboursement doit être mentionnée au registre foncier.

Les propriétaires fonciers peuvent signer la déclaration d'acceptation du subventionnement ou les conditions juridiques et techniques ainsi que l'obligation de rembourser dans le cadre de la signa-

ture du contrat de remaniement parcellaire ou lors de la signature des actes de la nouvelle répartition (si cela n'a pas déjà été fait auparavant).

4.4 Travaux du bureau du registre foncier

Le bureau du registre foncier procède en principe comme en cas de réquisition d'inscription au registre foncier d'un remaniement parcellaire authentifié. Toutes les exigences d'une réquisition d'inscription relevant du droit privé doivent être remplies.

L'article 7 OPAF, selon lequel le bureau du registre foncier compétent effectue gratuitement la mise au net des droits de gage immobilier, constitue une exception à cet égard.

L'évaluation officielle est avisée selon la voie ordinaire par le bureau du registre foncier.

5. Conclusion

Dans le cadre d'un remaniement parcellaire contractuel, une solution consensuelle doit être trouvée pour chaque problème. Aucun remaniement parcellaire ne peut aboutir en l'absence d'un consensus total. Ce principe qui s'applique et reste fondamental tout au long de la procédure peut dans certaines circonstances compliquer ou empêcher la mise au point de solutions objectivement judicieuses. Le plus petit dénominateur commun entre tous les intérêts en présence se reflète dans la réussite du remaniement.

Pour que la réussite du remaniement soit objectivement globale et que les oppositions puissent être écartées, il convient de mener une procédure de droit public normale permettant d'appliquer toutes les dispositions de la LPAF et de l'OPAF.

La législation ne confère pas de rôle actif aux autorités cantonales en cas de remaniement parcellaire contractuel. Ces dernières doivent simplement garantir la participation des pouvoirs publics, ce qui signifie que le projet pourra par la suite être approuvé par le canton si les conditions et charges sont respectées. La mise au net des droits de gage immobilier doit également être effectuée par les autorités.

Les principales étapes de la procédure relèvent de l'autonomie privée.

La responsabilité solidaire des autorités cantonales en cas d'échec du remaniement parcellaire contractuel est exclue dans une large mesure.

6. Remarques finales

Dans les petites zones qui sont limitées et fortement morcelées et pour lesquelles une première ou une nouvelle mensuration est probablement prévue, le remaniement parcellaire contractuel peut s'avérer être un instrument judicieux. Ce dernier peut présenter des avantages aussi bien pour l'agriculture que pour la mensuration sans que les frais restants qui incombent aux participants ne soient disproportionnés. Les aspects relevant du droit de la mensuration et la possibilité d'effectuer des économies au niveau des travaux de mensuration ne doivent toutefois pas primer les intérêts agricoles – il s'agit en effet d'un instrument basé sur la législation fédérale sur l'agriculture. Il convient donc de maintenir un équilibre acceptable entre les intérêts en présence (cf. chiffre 4.1).

Les remaniements parcellaires contractuels entraînent des frais de notaire considérables. Le notaire doit en effet rédiger divers contrats et les travaux d'élaboration des actes de la nouvelle répartition qui lui incombent ne sont en rien comparables aux travaux d'élaboration et de mise au net qui doivent être effectués dans le cadre d'un remaniement parcellaire de droit public au sens de la LPAF et de l'OPAF. D'une manière générale, pour pouvoir réaliser une procédure à faible coût, il faut que les conditions sur le terrain soient simples et il convient de renoncer à une évaluation détaillée de l'ancien état de propriété, à l'élaboration classique de la nouvelle répartition, aux travaux de construction, etc. – ce dont les propriétaires fonciers participants doivent avoir conscience dès le départ. En cas de procédure classique, les avantages en termes de coûts disparaissent rapidement.

L'évaluation officielle de la nouvelle répartition est effectuée après la réquisition d'inscription au registre foncier par les autorités compétentes. Contrairement à la procédure de droit public au

sens de la LPAF et de l'OPAF, l'évaluation officielle ne requiert pas d'actes d'approbation particuliers.

7. Annexes

Les modèles de documents annexés au présent guide ne doivent pas être repris pour d'autres remaniements parcellaires sans avoir fait l'objet d'un examen critique. La possibilité d'appliquer à d'autres projets les principes de la nouvelle répartition, la répartition des coûts et les dispositions en matière de responsabilité et de conditions de réalisation doit être examinée.

Les documents annexés sont issus d'un projet pilote et peuvent donc certainement évoluer. Pour des raisons de protection des données, de la personnalité et de la propriété intellectuelle, il n'est pas possible de joindre au présent guide des copies intégrales des documents élaborés dans le cadre du projet pilote.

Les extraits de documents suivants relatifs au remaniement parcellaire contractuel sont mis à disposition :

1. Modèle d'accord de principe ;
2. Modèle de contrat de remaniement parcellaire sans plan annexé ;
3. Modèle de page de garde du contrat régissant la nouvelle répartition ;
4. Modèle de la page 2 du contrat régissant la nouvelle répartition ;
5. Modèle de table des matières du contrat régissant la nouvelle répartition ;
6. Modèle nouvelle répartition ;
7. a) Modèle de servitudes et charges foncières ;
b) Modèle d'annotations et mentions.

Münsingen, le 30 décembre 2016

Service des améliorations structurelles et de la production



Marc Zuber, chef de service



Roger Stucki, chef du service spécialisé Génie rural

Annexes : documents mentionnés au chiffre 7