

Création du Syndicat de remaniement parcellaire de terrains à bâtir «Champ du Marais», à Tramelan^{1),2),3),4)}

A.B., notaire du canton de Berne, inscrite au Registre des notaires du canton de Berne, avec Étude à Tramelan,

certifie:

se basant sur l'art. 30 du Décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir/DRTB) du 12 février 1985:

I. Ouverture et constitution

Monsieur Fernand Houriet, de Mont-Tramelan, à Tramelan, maire de la Commune municipale de Tramelan, ouvre l'assemblée le mercredi 13 novembre 2019, à 17.00 heures, au Centre interrégional de perfectionnement, salle Bételgeuse.

Sont nommés sur proposition du Conseil municipal de Tramelan, au scrutin ouvert et sans opposition:

- comme président du jour: Monsieur Fernand Houriet, prénommé;
- comme scrutateur: Monsieur Marco Béguin, de Moudon, à Tramelan.

II. Constatations

Le président constate:

1. L'assemblée générale est convoquée conformément aux dispositions de l'art. 22 DRTB par lettre recommandée du 15 octobre 2019⁵⁾, adressée à tous les propriétaires fonciers du périmètre de remaniement selon le plan de périmètre «Champ du Marais», y compris les titulaires de droits distincts et permanents sur ces immeubles⁶⁾.

Ont également été invités à l'assemblée générale:

- l'Office de l'information géographique⁷⁾;
- Monsieur Charles-Henri Aeschlimann, de Arni BE à 3226 Treiten, géomètre EPFL breveté, en tant que directeur technique du projet;
- Me A.B., notaire à Tramelan.

Dans l'invitation, il était précisé que les décisions de l'assemblée constitutive feraient l'objet d'un dépôt public pendant trente jours après l'assemblée et qu'un recours pourrait être formé dans ce délai⁸⁾.

Les documents relatifs à la convocation sont conservés à l'administration municipale de Tramelan.

2. Les données personnelles des personnes présentes (propriétaires fonciers et représentants) ont été enregistrées sur une liste de présence séparée. Les représentants se sont identifiés au moyen d'une procuration écrite.

Madame Anna Blum, de Köniz, à Berne, représente l'Office de l'information géographique.

3. Le président constate qu'un acte authentique des décisions de l'assemblée constitutive est dressé par la notaire⁹⁾; il servira également de procès-verbal.
4. À partir du 5 août 2019, le plan du périmètre, le rapport sur le projet, l'estimation des coûts et le projet de statuts ont fait l'objet d'un dépôt public pendant trente jours à l'administration communale de Tramelan conformément à l'art. 29, al. 2 DRTB en lien avec l'art. 13, al. 3 DRTB; les informations légales requises ont été faites¹⁰⁾.

Le 15 août 2019 a eu lieu au Centre interrégional de perfectionnement, salle Bételgeuse, une assemblée d'information.

Par lettre du 30 août 2019, les propriétaires de l'immeuble Tramelan / 873 ont rejeté l'introduction d'un remaniement parcellaire de terrains à bâtir et la création d'un syndicat du remaniement parcellaire. Au surplus, aucune autre objection ou suggestion concernant le remaniement projeté n'a été faite.

5. En sa séance du 23 septembre 2019, le conseil municipal de Tramelan a pris la décision d'introduire la procédure de remaniement parcellaire de terrains à bâtir du secteur «Champ du Marais» à Tramelan conformément à l'art. 14 lit. b DRTB¹¹⁾.

Le remaniement de terrains à bâtir vise à faciliter un développement approprié et rationnel du secteur «Champ du Marais» et de ce fait à supprimer les conditions défavorables des limites des parcelles.

6. Parallèlement au remaniement parcellaire, un plan de quartier (art. 88 ss LC) réglant l'équipement et les principes à observer pour la construction devra être édicté pour l'arrondissement de remaniement¹²⁾.
7. La prise de décision concernant les travaux à entreprendre est réglée comme suit à l'art. 122 al. 1 LC et à l'art. 30 Abs. 4 DRTB:

La décision concernant les travaux à entreprendre est prise à la majorité des propriétaires fonciers votants¹³⁾. Si des personnes ayant le droit de vote n'assistent pas à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme, elles sont réputées avoir donné leur accord tacite, à moins qu'elles n'aient au préalable refusé par écrit la création du syndicat de remaniement ou que des propriétaires communs ne parviennent pas à s'entendre (art. 30 al. 4 DRTB)¹⁴⁾.

Le propriétaire de l'immeuble no 1300 n'ayant pas assisté et n'étant pas représenté à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme est réputé avoir donné son accord tacite.

Les propriétaires de l'immeuble no 873 n'ont pas assisté et n'étaient pas représentés à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme; ils ont rejeté la création du Syndicat de remaniement parcellaire par lettre du 30 août 2019. Ils sont donc considérés comme rejetant¹⁵⁾.

III. Information sur les travaux à entreprendre

L'ingénieur-géomètre Charles-Henri Aeschlimann présente le projet aux personnes présentes, en particulier le périmètre du remaniement des terrains à bâtir et le projet des statuts du Syndicat de remanie-

ment parcellaire des terrains à bâtir¹⁶⁾. Ce projet des statuts est basé sur le modèle de statuts de l'Office de l'information géographique¹⁷⁾.

La discussion qui suit donne lieu à une modification rédactionnelle de l'art. 11 des statuts. Le périmètre publié ne fait l'objet d'aucune objection.

IV. Prise de décision concernant les travaux à entreprendre

A l'issue de la discussion, le président propose à l'assemblée de décider d'exécuter le remaniement parcellaire des terrains à bâtir «Champ du Marais». Cette décision prise par **un seul** vote comprend:

1. l'adoption du périmètre;
2. l'adoption des statuts;
3. la création du Syndicat;
4. l'exécution des travaux à entreprendre.

Les propriétaires fonciers présents, resp. leurs représentants, votent en signant les cartes de vote individuelles portant le nom des propriétaires fonciers concernés et les numéros des immeubles.

Le président communique le résultat du vote suivant après avoir été déterminé par le scrutateur.

1. Propriétaires fonciers acceptants

L'exécution du remaniement parcellaire des terrains à bâtir a été acceptée en assemblée par:

5 ayants-droit de vote

Sont considérés comme acceptants les propriétaires de l'immeuble no 1300 dûment convoqués mais absents et sans représentant:

1 ayant-droit de vote

Total des propriétaires acceptants

6 voix

2. Propriétaires fonciers rejetants

L'exécution du remaniement parcellaire de terrain à bâtir a été rejetée en assemblée par:

1 ayant-droit de vote

Avant la prise de décision, les propriétaires de l'immeuble no 873 ont rejeté par écrit la création du Syndicat de remaniement parcellaire:

1 ayant-droit de vote

Total des propriétaires rejetants

2 voix

3. Abstention

S'est abstenu

1 ayant-droit de vote

0 voix

En conséquence, l'exécution du remaniement parcellaire de terrains à bâtir «Champ du Marais» a été décidé par 6 voix contre 2.

Le président communique à l'assemblée que cette décision sera soumise à l'Office cantonal de l'information géographique pour approbation du plan de périmètre et des statuts du Syndicat après être devenue juridiquement contraignante. Avec l'approbation, le Syndicat acquiert le droit de personnalité sans inscription au registre du commerce¹⁸⁾.

V. Nominations

Conformément à l'article 9 des statuts du Syndicat de remaniement parcellaire de terrain à bâtir, les président, vice-président, secrétaire, caissier et président de la commission de remaniement sont nommés par l'assemblée du Syndicat.

Sont nommés sans opposition et sur proposition du Conseil municipal de Tramelan:

1. Au comité du Syndicat¹⁹⁾

- Frédéric Taillard, de et à Tramelan, conseiller municipal, en tant que **président**;

- Walter Zeller, de Lyss, à Tramelan, gérant d'immeubles, en tant que **secrétaire**;
- Sandra Hennequin, de Porrentruy, à Tramelan, gérante de fortunes, en tant que **caissière**;
- Jean Liechti, de Landiswil, à Tramelan, en tant que **vice-président et assesseur**;
- Pierre Vuilleumier, de et à Tramelan, en tant qu'**assesseur**.

2. En tant qu'organe de contrôle²⁰⁾

- Jean Salzmann, de Belp, à Tramelan;
- Kevin Makabrey, de Vendlincourt, à Tramelan.

3. À la commission de remaniement²¹⁾

- Hans Müller, de Thun, à Berne, en tant que **président**;
- André Louis, de La Neuveville, à Biel/Bienne, en tant que **membre**;
- Peter Marti, de Berthoud, à Wohlen bei Bern, en tant que **membre**.

4. En tant que directeur technique²²⁾

- Monsieur Charles-Henri Aeschlimann, prénommé, géomètre EPFL breveté, auteur du projet.

5. En tant que notaire du remaniement²³⁾

- Me A.B., notaire à Tramelan.

VI. Dispositions finales

1. Fin de l'assemblée: 17.30 heures.
2. La notaire constate que les pièces justificatives suivantes sont conservées en original avec la minute²⁴⁾.
 - a. **Annexe no 1:** un exemplaire des statuts tel qu'ils ont été décidés par l'assemblée de ce jour et signés par le président.

7 Création d'un syndicat de remaniement de terrains à bâtir 683.3

- b. **Annexe no 2:** la procuration d'un copropriétaire de l'immeuble Tramelan / 1118.
 - c. **Annexes nos 3 à 9:** six cartes de vote individuelles.
 - d. **Annexe no 10:** Lettre du 30 août 2019 des propriétaires de l'immeuble Tramelan / 873 à destination de l'administration municipale de Tramelan.
3. Le présent acte sera expédié en *un seul exemplaire* sur papier à destination du Syndicat de remaniement parcellaire de terrains à bâtir «Champ du Marais» à Tramelan. Une copie de la minute sera adressée à l'Office de l'information géographique du canton de Berne.

Authentifié au Centre interrégional de perfectionnement, salle Bételgeuse, à Tramelan, le treize novembre deux mille dix-neuf.

13 novembre 2019

Le président²⁵⁾:

La notaire:

Remarques

- 1) Le décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir (DRTB; RSB 728.1) du 12 février 1985 distingue le remaniement réalisé de gré à gré (art. 17 et 18) du remaniement par création d'un syndicat de remaniement (art. 19 à 36) et du remaniement d'office (art. 37 à 39).

Les principes en matière de remaniements et les dispositions en matière de procédure, d'approbation et d'exécution (art. 40 à 65 DRTB) sont applicables aux trois cas pour autant qu'il n'y ait pas de dispositions particulières (voir art. 10 al. 3 DRTB).

Le remaniement par création d'un syndicat permet l'exécution du remaniement en l'absence du consentement de toutes les parties concernées par application du principe de la majorité. La décision concernant les travaux à entreprendre est prise à la majorité des propriétaires fonciers votants. Si des personnes ayant le droit de vote n'assistent pas à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme, elles sont réputées avoir donné leur accord tacite, à moins qu'elles n'aient au préalable refusé par écrit la création du syndicat de remaniement ou que des propriétaires communs ne parviennent pas à s'entendre (art. 122 LC, art. 30 al. 4 DRTB).

Le remaniement peut en tout temps être continué de gré à gré en cas d'accord ultérieur, conformément à l'art. 17 s. DRTB. Par ailleurs, le remaniement parcellaire peut être ordonné d'office, si un intérêt public prépondérant l'exige (art. 37 DRTB).

- 2) La décision concernant les travaux à entreprendre doit être constatée par acte authentique (art. 30 al. 5 DRTB).
- 3) Le remaniement de terrains à bâtir, soit également le remaniement de terrains à bâtir de gré à gré, est régulièrement précédé de travaux (notariaux) qui sont absolument nécessaires pour l'exécution ultérieure du remaniement de terrains à bâtir ou qui servent à simplifier la procédure du remaniement de terrains à bâtir. Font par exemple l'objet de tels travaux préparatoires:
 - la distraction d'une partie d'immeuble qui ne fait pas partie du remaniement, compte tenu du fait que le périmètre du remaniement doit respecter les limites des immeubles. Une distraction est ainsi nécessaire si une surface de terrain est comprise dans le périmètre du remaniement alors que l'immeuble en question comprend un bâtiment qui n'en fait pas partie ou si un immeuble comprend une partie assujettie à la LDFR et une autre partie non assujettie à la LDFR, alors que seule la partie assujettie doit faire partie du remaniement;
 - la constitution de servitudes foncières dépassant le périmètre du remaniement;
 - la radiation de servitudes foncières à la limite du périmètre ou la radiation de servitudes personnelles afin de réduire le nombre de participants (selon art. 7 chiffre 2 DRTB) au remaniement;
 - la réorganisation des droits de gage immobiliers (p.ex. dégrèvements) ou, si la situation dans le temps le permet, l'annulation de cédules hypothécaires perdues;
 - s'il y a lieu, l'adaptation des conditions de la préemption en cas de droits de préemption limités.

- 4) Le transfert de la propriété, des servitudes et des droits de gage immobiliers a lieu dans le cadre de la procédure de remaniement parcellaire par subrogation réelle (voir Rey/Strebel, BaK 2019, note 8 de l'art. 703 CCS; Rey, BK, partie systématique et commentaire des art. 730 et 731 CCS, notes 330 et 333 de la partie systématique; Schmid-Tschirren, BaK 2019, note 2 de l'art. 802 CCS avec d'autres remarques; Liver, ZK, note 26 de l'art. 731 CCS).

Dès l'approbation délivrée, les modifications juridiques résultant de la redistribution des terrains s'opèrent de plein droit. (acquisition hors registre, art. 61 DRTB).

- 5) L'assemblée générale doit être convoquée au moins quinze jours à l'avance (art. 22 al. 1 DRTB).
- 6) Voir art. 7 chiffre 1 DRTB.
- 7) Art. 30 al. 1 DRTB.
- 8) La convocation doit indiquer que les décisions seront déposées publiquement durant trente jours après l'assemblée et qu'il pourra être formé recours durant ce délai. (Art. 30 al. 2 DRTB).

Conformément à l'art. 122 al. 3 LC les décisions de l'assemblée constitutive ou les décisions prises par d'autres assemblées du syndicat sont susceptibles de recours à l'Office de l'information géographique, voir également Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Volume II, Bern 2017, note 3 de l'art. 122 LC. En dérogation à cette règle, la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne est compétente en matière d'appréciation de telles plaintes sur la base des articles 23 et 31 DRTB et de la pratique actuelle en première instance.

- 9) Art. 30 al. 5 DRTB. Dans son domaine de compétence, le droit cantonal peut soumettre les décisions d'assemblées à l'obligation d'authentification (voir Stähli, Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Bern 2009, note 4 de l'art. 54 ON).
- 10) Pendant la procédure de dépôt, les propriétaires fonciers concernés ont la faculté de présenter des objections et suggestions. Ces demandes sont comparables aux demandes de participation. Elles ne font l'objet d'aucune décision susceptible de recours. L'autorité compétente est toutefois tenue d'examiner et, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'intérêt public, de tenir compte des objections et des suggestions.
- 11) Voir art. 13 à 16 DRTB. L'initiative d'introduire une procédure de remaniement de terrains à bâtir vient généralement de la commune qui doit élaborer les principes de base avec un expert (directeur technique).
- 12) En vertu de l'art. 119 LC et de l'art. 11 DRTB, parallèlement au remaniement parcellaire, un plan de quartier (art. 88 ss LC) réglant l'équipement et les principes à observer pour la construction devra être édicté pour l'arrondissement de remaniement. Le plan de quartier doit être adopté par l'organe communal compétent au plus tard avant le début de la procédure de dépôt (dépôt du plan de la nouvelle répartition avec la liste des indemnisations, art. 54 DRTB); voir art. 11 al. 2 DRTB. Le plan de quartier doit en règle générale être approuvé en même temps que le remaniement parcellaire (art. 11 al. 3 DRTB).

10 Création d'un syndicat de remaniement de terrains à bâtir **683.3**

- 13) Art. 7 chiffre 1 DRTB, voir Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Volume II, Bern 2017, note 2 de l'art. 122 LC en lien avec la note 2 de l'art. 120 LC.
- 14) Voir également Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Volume II, Bern 2017, note 2 de l'art. 122 LC.
- 15) Si des personnes ayant le droit de vote n'assistent pas à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme, elles sont réputées avoir donné leur accord tacite, si au préalable elles ont refusé par écrit la création du syndicat de remaniement.

Si des personnes ayant le droit de vote n'assistent pas à l'assemblée malgré une convocation en bonne et due forme, elles sont réputées avoir rejeté leur accord tacite si elles ont au préalable refusé par écrit la création du syndicat de remaniement. Toute lettre reçue avant l'assemblée constitutive indiquant clairement le rejet de la création du syndicat de remaniement, est considérée – pour autant que le propriétaire ne se présente pas à l'assemblée – comme un vote de rejet lors de l'assemblée constitutive, selon l'opinion représentée ici.

- 16) Il y a lieu en particulier de délibérer sur le périmètre et sur les statuts lors de l'assemblée constitutive (art. 30 al. 3 lit. a DRTB). En ce qui concerne les changements de périmètre, seules des libérations isolées d'immeubles en bordure du périmètre sont concevables. Un élargissement du périmètre ne peut être valablement décidé lors de l'assemblée constitutive sans la participation préalable du propriétaire foncier concerné.
- 17) <https://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/geoinformation-vermessung/amtliche-vermessung/landumlegungen/baugebiet/allgemein/baulandumlegung-im-genossenschaftsverfahren.html>
- 18) Art. 32 DRTB.
- 19) Art. 21 et 24 DRTB. Les président, secrétaire et caissier du syndicat ne doivent pas obligatoirement être membres.
- 20) Art. 21 et 26 DRTB. L'organe de contrôle du syndicat ne doit pas obligatoirement être membre. L'organe de contrôle vérifie les comptes annuels et présente un rapport à l'assemblée générale (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Volume II, Bern 2017, note 4 de l'art. 122 LC).
- 21) Art. 25 DRTB. La commission de remaniement se compose de trois ou cinq experts n'ayant pas qualité de participant au remaniement. La réalisation technique du remaniement incombe à la commission de remaniement.
- 22) Art. 27 DRTB. Le directeur technique assiste la commission de remaniement dans ses activités. Il lui procure les documents nécessaires et élabore le plan pour la nouvelle répartition des terrains.
- 23) Art. 27 DRTB. Le notaire dresse les actes authentiques requis, annonce au bureau du registre foncier les modifications juridiques et conseille la commission de remaniement sur les problèmes juridiques.

11 Création d'un syndicat de remaniement de terrains à bâtir **683.3**

- 24) Les annexes doivent être numérotées et accompagnées d'une attestation du ou de la notaire certifiant qu'elles font partie de la minute en question (art. 39 al. 2 ON).
- 25) Art. 54 ON ne prescrit pas la signature du procès-verbal authentique par le président ou un éventuel teneur du procès-verbal avec le notaire (voir Stähli, Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Bern 2009, notes 18 ss de l'art. 54 ONNV).

La cosignature par le président est toutefois conforme à la pratique courante et prouve la réquisition.