

Contrat de remaniement de terrains à bâtir^{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:

1. La **Commune municipale de Tramelan**⁵⁾, agissant par son Conseil municipal présentement représenté par son maire, Monsieur **Fernand Houriet**, de Mont-Tramelan, à Tramelan, et le chancelier municipal, Monsieur **Marco Béguin**, de Moudon, à Tramelan;
2. Monsieur **Jean Paul Kaser**, 2.5.1937, de Niederbipp, Rue Chaute natte 3, 2720 Tramelan;
3. Monsieur **Timon Gasser**, 9.8.1950, de Thoune, Grand-Rue 12, 2606 Corgémont;
4. a. Madame **Carin Steiner**, 23.2.1950, de et à 2608 Sonceboz-Sombeval, Rue du Collège 5,
b. Madame **Marlène Grosjean**, 11.3.1954, de Plagne, Rue Haute 2, 2720 Tramelan;
5. Madame **Tamara Soguel**, 10.2.1959, de Davos, Rue Haute 7, 2720 Tramelan;
6. a. Monsieur **Elie Geiser**, 8.3.1945, de et à 2720 Tramelan, Les Bavoux 15,
b. Monsieur **Robert Geiser**, 22.5.1947, de Tramelan, veuf, Kramgasse 20, 3011 Berne,
c. Madame **Marguerite Hasler**, 12.7.1952, de Männedorf, Chemin du Marais 10, 2503 Biel/Bienne.

Monsieur Elie Geiser et Madame Marguerite Hasler sont représentés par Monsieur **Robert Geiser** selon procurations annexées en originaux en tant **qu'annexes nos 1 et 2** et conservées avec la présente minute.

7. Monsieur **Oscar Roy**, 29.10.1942, de et à Tramelan, Chemin du Marais 12;
8. Madame **Sonia Lopez**, 1.10.1949, de Tavannes, Grand-Rue 11, 2607 Cortébert;

déclarent:

I. Rapports de propriétés / Descriptions des immeubles⁶⁾

Remarque: En ce qui concerne la description des immeubles mentionnés ci-après voir modèle d'acte notarié no 611. Le présent modèle ne mentionne la description d'immeubles que dans les cas de traçabilité et de clarté dans la mesure où cela est nécessaire pour la compréhension de l'état de fait.

1. La **Commune municipale de Tramelan** est propriétaire des immeubles suivants:
 - a. **Tramelan / 315**
 - b. **Tramelan / 5862**
2. Monsieur **Jean Paul Kaser** est propriétaire des immeubles suivants:
 - a. **Tramelan / 4382**
Servitudes: (C) DDP Source en fav. DDP Tramelan / 611
 - b. **Tramelan / 595**
3. Monsieur **Timon Gasser** est propriétaire des immeubles suivants:
 - a. **Tramelan / 2415**
 - b. **Tramelan / 3711**
 - c. **Tramelan / 4348**
 - d. **Tramelan / 2096**
 - e. **Tramelan / 4094**
Servitudes: (C) Passage en fav. Tramelan / 2393
4. Madame **Carin Steiner** et Madame **Marlène Grosjean** sont propriétaires en communauté héréditaire des immeubles suivants:
 - a. **Tramelan / 4268**
 - b. **Tramelan / 3177**
 - c. **Tramelan / 1759**
 - d. **Tramelan / 2965**

e. Tramelan / 2393

Servitudes: (D) Passage à ch. Tramelan / 4094

5. Madame **Tamara Soguel** est propriétaire des immeubles suivants:

- a. **Tramelan / 1783** b. **Tramelan / 1785**
- c. **Tramelan / 2580** d. **Tramelan / 2889**
- e. **Tramelan / 2173** f. **Tramelan / 3100**
- g. **Tramelan / 447**

6. Monsieur **Elie Geiser**, Monsieur **Robert Geiser** et Madame **Marguerite Hasler** sont propriétaires en communauté héréditaire de l'immeuble suivant:

Tramelan / 1877

Servitudes: (C) Câble en fav. Commune municipale de Tramelan

(C) Conduite d'eaux usées en fav. Commune municipale de Tramelan

Droit de gage: Cédule hypothécaire nominative sur papier, CHF 100 000.–, en 1^{er} rang, taux d'intérêt maximum 10 %,

Droit de gage individuel

Créancière-gagiste: Banque Cantonale de Berne SA, (UID: CHE-108.955.216)

Cédule hypothécaire nominative sur papier, CHF 48 450.–, en 2^{ème} rang, taux d'intérêt maximum 10 %,

Droit de gage individuel

Créancière-gagiste: Commune municipale de Tramelan

7. Monsieur **Oscar Roy** est propriétaire de l'immeuble suivant:

Tramelan / 3228

Annotations: (C) Droit de préemption jusqu'au 9.11.2023 en fav. Ringier Jean, 12.6.1941

8. Madame **Sonia Lopez** est propriétaire de l'immeuble suivant:

Tramelan / 611

Droit distinct et permanent (Source) à ch. Tramelan / 4382

II. Documents / Annexes

Le remaniement se base sur les documents suivants⁷⁾:

1. Décision d'introduction du Conseil municipal de la Commune municipale de Tramelan du 9 décembre 2018⁸⁾.
2. Plan 1:500 «Plan de répartition» avec le tracé des anciens et des nouveaux biens-fonds établi par le Bureau d'ingénieurs Aeschlimann & Waelti Sàrl, à Saint-Imier, le 28 février 2019.
3. «Plan des servitudes⁹⁾» 1:500, avec la représentation graphique des nouvelles servitudes et de celles qui subsistent, établi par le Bureau d'ingénieurs Aeschlimann & Waelti Sàrl, à Saint-Imier, le 28 février 2019.
4. Plan de quartier «Champ du Marais», réglant l'équipement et les principes à observer pour la construction, édicté par le Conseil municipal de la Commune de Tramelan le 9 décembre 2018¹⁰⁾.

Le plan de répartition et le plan des servitudes sont approuvés par les parties; ils forment parties intégrantes du présent contrat.

Les parties et la notaire signent dix exemplaires de chacun des plans de répartition et des servitudes. Un exemplaire original du plan de répartition est conservé avec la présente minute en tant qu'**annexe no 3** et un plan original des servitudes l'est en tant qu'**annexe no 4**. Neuf exemplaires de chaque plan sont destinés aux expéditions.

Les parties signent enfin un plan de répartition et un plan des servitudes à destination de l'Office de l'information géographique du canton de Berne.

III. Dépôt public

En vertu de l'approbation de l'autorité compétente, les documents de base ont été déposés publiquement dans les bureaux de l'administration communale de Tramelan conformément à l'art. 13 al. 3 DRTB

du 28 septembre 2018 au 28 octobre 2018. Dans le cadre de l'introduction de la procédure de remaniement parcellaire, il n'y eu ni objections ni propositions émises.

Etant donné que tous les participants selon art. 7 chiffres 1 à 3 DRTB acquiescent à la procédure, il n'y a pas lieu de procéder à un autre dépôt selon art. 18 al. 3 DRTB¹¹⁾.

IV. Remaniement

Les parties contractantes procèdent dans le cadre du périmètre du remaniement «Champ du Marais», à Tramelan, à un remaniement parcellaire de gré à gré conformément aux art. 17 et 18 DRTB en application de la décision d'introduction du 9.12.2018, des documents selon chiffre II ci-dessus et des documents de base déposés publiquement selon chiffre III ci-dessus.

V. Épuration des inscriptions du Registre foncier

1. Servitudes^{12),13)}

- a. Le droit «Passage» inscrit sur l'immeuble Tramelan / 2393 à ch. Tramelan / 4094 est à radier (radiation totale). Les ayants-droit donnent leur consentement en signant le présent contrat.
- b. Le droit distinct et permanent «Source» Tramelan / 611 est à radier (radiation totale). L'ayant-droit donne son consentement en signant le présent contrat.
- c. Les deux servitudes grevant Tramelan / 1877 ne concernent, après remaniement, que l'immeuble de remplacement Tramelan / 6215 à charge duquel elles sont à reporter.
- d. Au surplus, l'emplacement local des servitudes maintenues conformément au chiffre V/1/c ci-dessus et l'immeuble ainsi grevé sont déterminés par le plan des servitudes (chiffre II/3 ci-dessus) en relation avec la nouvelle répartition conformément au chiffre VII ci-après.

2. Droits de gage^{14),15)}

Les cédules hypothécaires nominatives sur papier grevant jusqu'à ce jour en 1^{er} et 2^{ème} rangs Tramelan / 1877 grèveront dorénavant sans

changement de rang l'immeuble de remplacement Tramelan / 6215. Ces deux cédules hypothécaires grèvent désormais l'immeuble de remplacement Tramelan / 6215 en rang postérieur aux servitudes préexistantes «Câble» et conduite d'eaux usées" et **en rang postérieur** à la charge «Passage à pied public» constituée ci-après sous chiffre VI.

La Banque Cantonale de Berne SA, en sa qualité de créancière-gagiste, a déjà consenti séparément à la **cession de rang** de la cédule hypothécaire en 1^{er} rang.

En signant le présent acte, la Commune municipale de Tramelan, en sa qualité de créancière-gagiste, déclare consentir à la **cession de rang** de la cédule hypothécaire en 2^{ème} rang.

3. Annotation

L'annotation «Droit de préemption jusqu'au 9.11.2023» inscrite jusqu'à ce jour sur Tramelan / 3228 est transférée sur l'immeuble de remplacement Tramelan / 6217. Le bénéficiaire du droit de préemption, Monsieur Jean Ringier, a consenti à cette épuration¹⁶⁾ par **déclaration séparée**.

4. Mention

La mention «Remaniement parcellaire Champ du Marais» inscrite sur tous les immeubles de l'ancien état est radier sur ces immeubles simultanément à l'approbation de la nouvelle répartition¹⁷⁾.

5. Valeurs officielles

Les nouvelles valeurs officielles seront communiquées séparément aux propriétaires fonciers par l'Intendance des impôts du canton de Berne.

VI. Constitution d'une servitude¹⁸⁾

1. Libellé

Il est constitué à charge de l'immeuble Tramelan / 6215 dans son état après l'exécution du remaniement parcellaire et en faveur de la Commune municipale de Tramelan un droit de passage à pied public illimité dans le temps, réel, sur la partie de l'immeuble Tramelan /

6215 marquée en **bleu** sur le plan de servitude (voir chiffre II/3 ci-dessus).

Sur la base de ce droit de servitude, la Commune municipale de Tramelan est autorisée à construire un chemin à pied public sur la partie de l'immeuble Tramelan / 6215 marquée en bleu sur le plan de servitude et à en permettre l'usage public.

L'entretien structurel et opérationnel du chemin à pied incombe à la Commune municipale de Tramelan.

Les frais de constitution du chemin à pied incombent à la Commune municipale de Tramelan.

2. Inscription au Registre foncier

Cette servitude est à **inscrire** comme suit au Registre foncier en tant que **«Chemin à pied public»**:

- comme charge sur Tramelan / 6215 en faveur Commune municipale de Tramelan.

VII. Nouvelle répartition

Remarque: Les immeubles qui n'ont pas de rubrique «Fonds servants», «Mentions», «Servitudes», «Charges foncières», «Annotations» ou «Droits de gage» dans la description suivante, n'ont pas d'inscriptions au Registre foncier sous la rubrique correspondante.

Les immeubles suivants font l'objet de la nouvelle répartition:

1. À la **Commune municipale de Tramelan** les immeubles:

a. **Tramelan / 6218** b. **Tramelan / 6219**

Surface: 2 462 m² Surface: 675 m²

c. **Tramelan / 6220**

Surface: 97 m²

2. À Monsieur **Jean Paul Kaser** les immeubles:

a. **Tramelan / 6210** b. **Tramelan / 6211**

Surface: 1 014 m² Surface: 882 m²

3. À Monsieur **Timon Gasser** l'immeuble:

Tramelan / 6212

Surface: 1 908 m²

4. À Madame **Carin Steiner** et Madame **Marlène Grosjean (propriété commune en communauté héréditaire)** l'immeuble:

Tramelan / 6213

Surface: 788 m²

5. À Madame **Tamara Soguel** les immeubles:

a. **Tramelan / 6214** b. **Tramelan / 6216**

Surface: 1 499 m² Surface: 1 198 m²

6. À Monsieur **Elie Geiser**, Monsieur **Robert Geiser** et Madame **Marguerite Hasler (propriété commune en communauté héréditaire)** l'immeuble:

Tramelan / 6215

Surface: 1 166 m²

Servitudes: (C) Câble en fav. Commune municipale de Tramelan

(C) Conduite d'eaux usées en fav. Commune municipale de Tramelan

(C) Passage à pied public en fav. Commune municipale de Tramelan

Droit de gage: Cédule hypothécaire nominative sur papier, CHF 100 000.–, en 1^{er} rang, taux d'intérêt maximum 10 %,

Droit de gage individuel

Créancière-gagiste: Banque Cantonale de Berne SA, (UID: CHE-108.955.216)

Cédule hypothécaire nominative sur papier, CHF 48 450.–, en 2^{ème} rang, taux d'intérêt maximum 10 %,

Droit de gage individuel

Créancière-gagiste: Commune municipale de Tramelan

7. À Monsieur **Oscar Roy** l'immeuble:

Tramelan / 6217

Surface: 530 m²

Annotation: (C) Droit de préemption jusqu'au 9.11.2023 en fav. Ringier Jean, 12.6.1941

VIII. Autres dispositions contractuelles

1. Entrée en jouissance dans le nouvel état¹⁹⁾

Les profits et risques des immeubles nouvellement répartis passent aux propriétaires le premier jour du mois (c'est-à-dire le premier jour du mois civil) suivant la date d'approbation de la nouvelle répartition par la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne (art. 60 et 61 DRTB, voir chiffre IX/2 ci-après).

2. Baux à loyer et à ferme

Il n'y a ni bail à loyer ni bail à ferme dans tout le périmètre du remaniement parcellaire²⁰⁾.

3. Indemnités / Compensations de valeurs

a. Pour la libération du droit «Source» Tramelan / 611, Madame Sina Lopez reçoit une indemnité de CHF 15 000.– (quinze mille) à la charge exclusive de Monsieur, Jean-Paul Kaser²¹⁾.

Monsieur Jean-Paul Kaser paie ce montant à Madame Sina Lopez dans les 30 jours suivant l'entrée en jouissance sur son compte IBAN CH35 0079 0016 2349 7865 5 auprès de la Banque Cantonale de Berne SA.

b. La radiation de la servitude «Passage» en fav. Tramelan / 2393 à ch. Tramelan / 4094 et la nouvelle constitution de la servitude «Passage à pied public» à ch. Tramelan / 6215 ne donnent lieu à aucune indemnité.

La radiation de la servitude et la constitution de la nouvelle servitude sont prises en considération dans l'estimation des immeubles nouvellement répartis.

- c. Au surplus, les immeubles selon nouvelle répartition correspondent, en termes d'évaluation, au ratio des immeuble reçus. À l'exception de la disposition du chiffre VIII/3/a ci-dessus, il n'y a lieu à aucune compensation de plus-value ou de moins-value.

4. Décompte des frais de remaniement

Le Bureau d'ingénieurs Aeschlimann & Waelti Sàrl, à Saint-Imier, établira un décompte séparé du présent contrat pour les frais de remaniement parcellaire (en particulier les projets de remaniement parcellaire des terrains à bâtir, le rapport, les entretiens, l'établissement des décomptes de frais individuels, les actes de mutation, la mensuration, l'abornement, la notaire, le registre foncier). Le décompte est établi conformément à la répartition des frais déjà recon nue et signée par toutes les parties.

5. Achèvement des travaux de mensurations techniques²²⁾

Les propriétaires sont informés du fait que le Bureau d'ingénieurs Aeschlimann & Waelti Sàrl, à Saint-Imier, procédera à une mensuration subséquente; cette mensuration peut avoir pour conséquence des modifications de limites et de surfaces peu importantes des biens-fonds redistribués par rapport aux indications contenues dans le présent acte et dans les documents techniques. De telles modifications n'auront aucune influence sur la nouvelle répartition.

S'il apparaît des différences de surfaces lors de la nouvelle mensuration, elles seront compensées à raison de CHF 500.– par m² si la différence de surface entre deux immeubles dépasse 5 m² par immeuble²³⁾. Dans ce cas, la compensation a lieu pour la différence de surface totale (résultant net entre les deux immeubles concernés).

Les parties s'engagent à accepter les travaux d'achèvement des mensurations techniques, soit également à signer les actes authentiques qui pourraient en résulter. Les parties s'engagent enfin irrévocablement à faire reprendre ces engagements par leurs successeurs juridiques éventuels jusqu'à leur exécution ou leur caducité.

6. Impôts

Aucun impôt n'est à acquitter lors de modifications apportées au registre foncier à la suite du remaniement parcellaire des terrains à bâtir⁽²⁴⁾.

L'imposition du gain immobilier est différée en vue d'un remaniement parcellaire en cas d'attribution d'un immeuble de remplacement. L'impôt sur le gain immobilier est perçu en cas de paiement d'une indemnité en lieu et place de l'attribution d'un immeuble de remplacement⁽²⁵⁾.

Le bénéfice imposable de Madame Sina Lopez étant inférieur à CHF 5 200.–, il est donc exonéré⁽²⁶⁾.

IX. Dispositions finales

1. Consentements aux inscriptions

Les parties donnent leurs consentements à toutes les inscriptions au registre foncier des opérations résultant du présent acte.

2. Approbation^{(27),(28)}

Le consentement au présent acte du Conseil municipal de la Commune municipale de Tramelan en sa qualité de propriétaire foncière et de créancière-gagiste demeure réservé.

Demeure également réservé le consentement au présent acte de la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne (Art. 60 DRTB).

3. Expéditions

Le présent acte sera expédié en *neuf exemplaires* sur papier à destination du registre foncier du Jura bernois et des parties contractantes. Les propriétaires communs reçoivent ensemble une seule expédition par communauté.

Clôture pour déclarations de volonté (vois modèle d'acte no 112)

15 août 2019

Les parties:

La notaire:

Remarques

- 1) Le Décret concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes (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).

L'accord de tous les propriétaires fonciers et des collectivités publiques concernés au sens de l'art. 7 chiffres 1 et 3 DRTB (voir aussi art. 17 al. 1 DRTB) est indispensable pour le remaniement de gré à gré. Sous réserve des dispositions spéciales relatives au plan de la nouvelle répartition selon art. 18 al. 3 et 4 DRTB, la procédure entre les participants n'est assujettie à aucune condition de forme (Zaugg/Ludwig, LC du canton de Berne, Volume II, Bern 2017, note 4 de l'art. 121 LC). L'autorité communale compétente peut, d'entente avec le service compétent de la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne (Office de l'information géographique), fixer des délais pour l'exécution des différentes phases de la procédure ou poursuivre d'office la réalisation du remaniement par création d'un syndicat de remaniement (art. 18 al. 5 DRTB).

La décision concernant les travaux à entreprendre est prise à la majorité des propriétaires fonciers votants. (art. 30 al. 4 DRTB). Le remaniement parcellaire peut être ordonné d'office, si un intérêt public prépondérant l'exige (art. 37 al. 1 DRTB).

- 2) 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.

- 3) 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).

- 4) Les titulaires de droits distincts et permanents grevant les biens-fonds situés dans l'arrondissement de remaniement sont considérés comme propriétaires fonciers (art. 7 chiffre 1 DRTB) et doivent participer en qualité de parties contractantes. Les titulaires d'autres droits réels (droits de superficie non distincts, usufruit, droits d'habitation, etc.) et de droits personnels annotés (droits d'emption, de réméré, de préemption, etc.) selon art. 7 chiffre 2 DRTB ne doivent pas participer à la procédure mais peuvent cependant y être associé en tant que parties contractantes du remaniement de terrains à bâtir de gré à gré afin de simplifier la procédure (voir à ce sujet art. 18 al. 3 DRTB).

Il est recommandé d'intégrer dans le remaniement de terrains à bâtir de gré à gré les participants selon art. 7 chiffre 2 DRTB en tant que parties contractantes ou de requérir d'eux des déclarations séparées d'accord à la nouvelle répartition. S'ils souscrivent tous au remaniement, un deuxième dépôt public selon art. 18 al. 3 DRTB n'est pas nécessaire étant donné qu'ils ont ainsi sauvegardé leurs intérêts.

- 5) Le remaniement peut être réalisé de gré à gré si tous les propriétaires fonciers et les collectivités publiques concernés ont donné leur accord. (art. 17 al. 1 DRTB). Constituent des collectivités publiques, les communes, les syndicats de communes et le canton de Berne, pour lesquelles des zones affectées à des besoins publics ou d'autres surfaces doivent être délimitées dans l'arrondissement de remaniement (art. 7 chiffre 3 DRTB).
- 6) La description complète des immeubles n'est pas obligatoire mais recommandée étant donné le droit de participation des bénéficiaires des droits réels limités. L'ancien et le nouvel état peuvent aussi être présentés sous forme de tableau dans le contrat ou être annexés à l'acte (plan de répartition art. 52 al.1 lit, a DRTB).
- 7) Voir également à ce sujet art. 52 al. 1 DRTB.

La liste des documents peut le cas échéant être augmentée, voir art. 52 al. 1 lit. d DRTB.

- 8) Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir est engagé par la décision d'introduction (art. 10 et 14 DRTB). Cela est valable également pour le remaniement de gré à gré. La décision des propriétaires fonciers du périmètre de remaniement doit être authentifiée (voir art. 14 al. 1 lit. a DRTB) dans la mesure où la procédure de remaniement n'a pas été décidée par le Conseil municipal ou par la Direction de

l'intérieur et de la justice du canton de Berne. En règle générale, le remaniement de gré à gré est introduit par le Conseil municipal.

- 9) Le plan des servitudes avec la représentation graphique des nouvelles servitudes et de celles qui subsistent est obligatoire. Si nécessaire, les servitudes libérées doivent aussi être représentées (art. 52 al. 1 lit. b DRTB). L'exécution de la procédure d'épuration selon art. 743 CCS n'est pas possible en matière de remaniement.
- 10) 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 en règle générale être approuvé en même temps que le remaniement parcellaire (art. 11 al. 3 DRTB).
- 11) Ce deuxième dépôt (art. 18 al. 3 DRTB) permet à ceux qui ne sont pas participants au remaniement au sens de l'art. 7 chiffre 2 DRTB de préserver leurs intérêts. S'ils souscrivent tous au remaniement, un dépôt public n'est pas nécessaire étant donné qu'ils ont ainsi sauvegardé leurs intérêts.
- 12) Si tous les participants selon art. 7 chiffres 1 et 2 DRTB déclarent être d'accord avec le remaniement, resp. la modification ou la suppression de leurs droits, il n'est pas nécessaire de procéder au dépôt public selon art. 18 al. 3 DRTB. Les déclarations d'accord séparées d'ayants-droit doivent être délivrées en la forme écrite simple avec légalisation des signatures.
- 13) Les servitudes existantes peuvent être reportées sur les nouveaux immeubles. En font p.ex. partie, les droits de superficie, les droits de conduite, les droits de source. Les droits de passage deviennent fréquemment sans objet au vu de la création, en général, d'un réseau de chemins (Rey, BK, partie systématique et commentaire des art. 730 et 731 CCS, note 333 de la partie systématique; voir également Liver, ZK, notes 22 s. de l'art. 731 CCS).

Les servitudes liées aux personnes (p.ex. usufruits) peuvent également être reportées sur les nouveaux immeubles (Rey, BK, partie systématique et commentaire des art. 730 et 731 CCS, note 335 de la partie systématique; voir également Schmid-Tschirren, BaK 2019, note 3 de l'art. 802 CCS en ce qui concerne l'épuration, avec autres remarques)

- 14) En vertu du principe de la subrogation réelle en matière de remaniement parcellaire (art. 802 CCS, art. 62 DRTB), les droits de gage immobiliers sont d'office transférés aux nouveaux immeubles (Schmid-Tschirren, BaK 2019, note 3 de l'art. 802 CCS) et leurs transferts peuvent être imposés aux créanciers-gagistes (voir Schmid-Tschirren, BaK 2019, note 4 de l'art. 802 CCS).

En ce qui concerne l'ordre des rangs entre gages immobiliers et servitudes, on part en général du principe en matière de remaniement que les servitudes, en particulier celles nouvellement établies, font partie du statut juridique de la nouvelle répartition en primant donc les gages immobiliers. En revanche, les servitudes en rang postérieur aux gages immobiliers dans l'ancien état (p.ex. usufruits et droits d'habitation) seront aussi transférées en rang postérieur sur les immeubles nouvellement constitués (Schmid-Tschirren, BaK 2019, note 6 de l'art. 802 CCS; voir également

Rey, BK, partie systématique et commentaire des art. 730 et 731 CCS, notes 270 et 336 s. de la partie systématique).

Pour l'épuration des droits de gage immobiliers, l'art. 62 DRTB renvoie aux art. 802, 803, 804 et 811 CCS dans le cadre des dispositions en matière d'approbation et d'exécution de la nouvelle répartition. Dès lors, la nouvelle répartition des droits de gage est en principe effectuée par le registre foncier.

Toutefois, **dans la pratique** c'est bien le notaire chargé du remaniement de gré à gré qui effectue l'épuration des gages immobiliers conformément aux règles décrites ci-dessus. Les consentements nécessaires sont également requis par ledit notaire et remis au registre foncier (en la forme écrite simple munis le cas échéant des légalisations selon Manuel chiffre 2.2.2.1 et 2.2.2.2).

Le modèle d'acte ci-dessus est conforme à cette pratique. Grâce à cette manière de procéder, les problèmes de rang (non seulement entre les gages immobiliers, mais aussi entre les gages immobiliers et les servitudes ou autres inscriptions assujetties aux rangs) peuvent être reconnus rapidement et résolus de manière pragmatique par la négociation sous la direction du notaire chargé du remaniement. Des conditions favorables pour un traitement rapide de la transaction par le registre foncier seront ainsi assurées; elles éviteront de surcroît de longues procédures de recours au niveau du registre foncier et donc du retard dans l'inscription de la transaction au grand livre.

Une épuration des gages immobiliers par le notaire chargé du remaniement n'est pas possible s'il y a des cédules hypothécaires sur papier perdues. Le registre foncier procède à l'épuration des cédules hypothécaires sur papier perdues en application des art. 802 ss CCS.

- 15) En cas de paiement d'indemnités, il y a lieu le cas échéant de requérir le consentement du créancier (art. 804 CCS).
- 16) Le consentement doit être donné en la forme écrite simple muni de la légalisation de la signature.

En présence d'un droit de préemption limité, il est recommandé de régler séparément, avant le remaniement parcellaire de gré à gré, les nouvelles conditions du droit devant être valables après l'exécution du remaniement

- 17) Art. 10 al. 4 lit. a DRTB.
- 18) Des servitudes peuvent prendre naissance hors registre en procédure de remaniement de terrain à bâtir. Elles doivent être constituées avec retenue et ne concerner que les cas où elles sont nécessaires pour la construction d'un bâtiment sur le terrain ou son équipement (voir Rey, BK, partie systématique et commentaire des art. 730 et 731 CCS, note 143 de l'art. 731 CCS; voir également art. 52 al. 1 lit. b DRTB).
- 19) Dès l'approbation par la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne, les modifications juridiques résultant de la redistribution au nouveau propriétaire des terrains s'opèrent de plein droit (art. 61 DRTB). La date de l'approbation, resp. du dépôt des actes au registre foncier, n'étant pas connus, il est opportun de fixer

une entrée en jouissance particulière (prise de possession de la nouvelle répartition).

Conformément à la pratique de la Direction de l'intérieur et de la justice du canton de Berne, la décision d'approbation du remaniement parcellaire de gré à gré n'est pas munie de la communication des moyens de droit. Dans la mesure où la décision d'approbation du remaniement parcellaire de gré à gré n'est pas munie de la communication des moyens de droit, il y a lieu d'admettre qu'elle est passée en force de chose jugée (E-Manuel, chiffre 3.9.1.4 lit. b en fin de texte).

- 20) Conformément à l'art. 52 al. 2 DRTB, les participants doivent, si nécessaire, régler la question des baux à loyer et à ferme non annotés en dehors de la procédure de remaniement.
- 21) Une indemnité doit être versée pour la libération de droits réels limités pour autant que l'intérêt au maintien du droit ne disparaisse pas du fait du remaniement. L'indemnité est mise à la charge du propriétaire du bien-fonds libéré du droit réel limité, jusqu'à concurrence de l'avantage qu'il en retire (art. 47 DRTB).
- 22) Voir à ce sujet la Circulaire 5.8 de l'Office de l'information géographique et de l'Office de gestion et de surveillance relative à l'exécution de mutations de projet du 10 mars 2006.
- 23) La Circulaire 5.8 de l'Office de l'information géographique et de l'Office de gestion et de surveillance relative à l'exécution de mutations de projet du 10 mars 2006 conseille de ne pas indemniser les petites différences de surfaces. Cette circulaire conseille de ne pas indemniser les différences de surfaces plus petites que $0,2 \times \sqrt{F}$. Le présent modèle d'acte déroge à ce conseil en raison du grand nombre d'immeubles ayant des surfaces différentes.
- 24) Art. 12 al. 1 lit. i LIMu.
- 25) Art. 132 al. 1 lit. b LI. L'imposition du gain immobilier est différée si l'immeuble fait l'objet d'un remaniement parcellaire selon les art. 119 ss LC et le DRTB sans qu'il y ait d'indemnité versée en espèces (voir Notice C de l'Intendance des impôts du canton de Berne, section Impôt sur les gains immobiliers, chiffres 2.1 et 2.2; Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Volume 2, Muri bei Bern 2011, notes 7 ss de l'art. 132 LI).

L'échange privé d'immeubles (art. 237 CO) ne satisfait pas aux conditions de l'art. 132 al. 1 lit. b LI; il est considéré comme une aliénation selon art. 130 LI (voir Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Volume 2, Muri bei Bern 2011, note 16 de l'art. 130 LI).

En cas de revente, le prix d'acquisition est constitué après un report de l'impôt par le prix d'acquisition de l'immeuble cédé (art. 140 lit. b LI); le remaniement de terrains à bâtir n'interrompt pas la durée de possession (art. 144 Al. 2 LI), voir Notice C de l'Intendance des impôts du canton de Berne, section Impôt sur les gains immobiliers, chiffre 3.2.

Lors de remaniements de terrains à bâtir, le canton de Berne impose en tant que gains bruts les indemnités reçues en compensation de différences de valeurs. Le gain brut partiel réalisé sur l'immeuble de remplacement est différé (voir

Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Volume 2, Muri bei Bern 2011, notes 9 ss de l'art. 132 LI).

26) Art. 128 al. 2 LI.

27) Art. 60 DRTB. L'expédition destinée au registre foncier doit être remise à l'Office de l'information géographique du canton de Berne aux fins d'approbation.

28) Conformément à l'art. 7 lit. e LFAIE, l'acquéreur d'un immeuble de remplacement lors d'un remaniement parcellaire selon le droit fédéral ou cantonal n'est pas assujéti au régime de l'autorisation.