

Remaniement parcellaire contractuel / Description détaillée

Description détaillée d'un remaniement parcellaire contractuel

Définition du remaniement parcellaire contractuel

Le remaniement parcellaire contractuel (RPC) est un instrument d'amélioration des rapports de propriété : on échange des terres pour rectifier les limites des immeubles, pour regrouper des parcelles éparses et, de manière générale, pour rationaliser l'exploitation. La procédure comprend des apurements du registre foncier, des améliorations foncières et des remembrements. La participation à un remaniement parcellaire contractuel est volontaire. Elle est scellée par la signature du contrat.

En principe, un RPC n'inclut pas de mesures écologiques (p. ex. mise en réseau) ni la remise de cours d'eau à ciel ouvert. Les rapports d'affermage ne sont pas pris en compte, mais ils peuvent être améliorés en parallèle moyennant un regroupement des parcelles affermées. En règle générale, il n'est pas non plus prévu de mesures infrastructurelles (chemins ruraux, irrigation, drainage). Les infrastructures doivent cependant être en bon état. Des mesures d'amélioration des infrastructures ou des mesures écologiques sont néanmoins possibles et peuvent majorer le taux de contribution de la Confédération et du canton. Un transfert de la propriété des chemins ruraux à la commune est également possible dans le cadre d'un RPC.

Les remaniements parcellaires contractuels portent normalement sur l'échange de terres de même superficie et sans estimation des sols (taxation des sols/cartographie des prairies) des parcelles individuelles, ce qui permet de réduire la durée et les frais de la procédure.

Les échanges se font de gré à gré, la nouvelle répartition des terres et les autres ajustements juridiques prennent effet avec la signature des parties. Le nouvel état est présenté dans un plan *ad hoc* et dans un plan des servitudes avec les listes correspondantes. Tous les propriétaires fonciers et toutes les autres parties concernées doivent impérativement donner leur consentement écrit. Si nécessaire, le RPC peut se faire en plusieurs étapes.

Déroulement d'un remaniement parcellaire contractuel ([lien: Marche à suivre \(PDF\)](#))

1. Préparation

- Réunion d'information
- Établissement de la liste des propriétaires fonciers et des surfaces
- Décision des propriétaires fonciers de participer ou non au RPC : base volontaire
- Définition des critères de la nouvelle répartition

2. Relevé de l'état antérieur

- Relevé des rapports de propriété (propriété, bail à ferme, servitudes, etc.)
- Remise d'anciens rapports de propriété pour contrôle aux propriétaires fonciers

3. Élaboration du nouvel état

- Relevé des souhaits
- Premier projet de la nouvelle répartition
- Discussion du projet
- Projet définitif de la nouvelle répartition (si nécessaire en plusieurs étapes)
- Approbation de la nouvelle répartition par les propriétaires fonciers
- Traçage des nouvelles frontières des parcelles
- Correction des servitudes (p. ex. droits de passage, droits de source)
- Entrée en jouissance du nouvel état

Principes régissant le remaniement parcellaire contractuel

Organisation

Il est conseillé de faire appel à un spécialiste externe pour un remaniement parcellaire contractuel. Comme le RPC intervient dans la propriété foncière, les modifications apportées aux inscriptions du registre foncier doivent être authentifiées par un notaire. Un géomètre doit en outre mesurer les nouvelles parcelles et les enregistrer dans la Mensuration officielle (mutation). Si les propriétaires impliqués sont peu nombreux (deux ou trois), on peut mener la procédure sans l'intervention d'autres professionnels.

Pour la mise en œuvre, les parties au RPC peuvent, mais ne doivent pas, créer un syndicat (au sens des art. 828 ss CO). Il est toutefois recommandé de faire appel à un expert en améliorations structurelles. La nouvelle répartition des terrains, en particulier, devrait être confiée à organisme neutre. ([lien: Contacts et adresses](#))

Analyse de la situation initiale – ancien état cadastral

La première étape consiste à établir les rapports de propriété existants et à en faire le plan. Selon la situation, on peut renoncer à faire évaluer la qualité des terrains moyennant une estimation des sols (taxation des sols/cartographie des prairies), ce qui permet d'accélérer la procédure et de réduire les coûts.

Nouvelle répartition – nouvel état cadastral

En principe, la nouvelle propriété foncière attribuée aux propriétaires fonciers est de même qualité et de même superficie que l'ancienne. D'autres critères peuvent être définis en concertation avec les participants. Des discussions menées avec les participants individuels permettent de recueillir des informations sur leurs intentions de développement, leur orientation opérationnelle future et leurs souhaits concernant la nouvelle répartition. Ces informations sont prises en compte dans la mesure du possible. L'objectif de l'opération est d'attribuer si possible des parcelles adjacentes au même propriétaire foncier, ou encore de rapprocher les terrains du centre de l'exploitation.

Fin de la procédure

Une fois les terres redistribuées, les servitudes et les mentions sont épurées. Il peut en résulter la radiation de droits et charges devenus obsolètes, ce qui simplifie la situation cadastrale. Finalement, les différences de surface positives et négatives sont compensées et les limites marquées.

Autres possibilités d'amélioration en lien avec un remaniement parcellaire contractuel

Afin d'améliorer notablement les conditions d'exploitation, il est conseillé de procéder en même temps ou ultérieurement à un regroupement des terres affermées ([Regroupement de terres affermées / Description détaillée \(PDF\)](#)). On pourra ainsi redistribuer des terrains affermés pour les rapprocher des biens-fonds nouvellement attribués. Il en résulte des unités d'exploitation plus importantes, qui peuvent être délimitées au mieux pour une exploitation efficace.

Avantages et inconvénients d'un remaniement parcellaire contractuel

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> + Possibilité de regrouper des parcelles en unités d'exploitation plus grandes et plus faciles à travailler. + Base volontaire: les propriétaires fonciers peuvent se prononcer sur chaque proposition de nouvelle répartition. Les propositions refusées sont abandonnées. + Possibilité de procéder à des échanges à petite échelle entre un petit nombre d'intéressés. + Conditions d'exploitation plus efficaces (surtout en combinaison avec le regroupement consécutif des terres affermées). + Procédure simple et avantageuse. + Procédure par étapes, clairement structurée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sécurité de planification: comme tous les propriétaires fonciers et toutes les parties concernées par des inscriptions au registre foncier doivent donner leur consentement écrit, la réussite d'un projet de RMP n'est pas toujours garantie. - Contrairement à d'autres procédures, le RMP porte souvent sur de petites surfaces, avec de plus faibles contributions fédérales et cantonales à la clé. - La commune ne doit pas participer au financement du projet. Les frais sont à la charge des propriétaires fonciers. - Un RPC ne convient pas pour des cas complexes (p. ex. rapports de propriété hétérogènes, problèmes d'infrastructures, zones très étendues, etc.). - Un RPC ne tient pas compte d'autres intérêts, comme le développement de la commune ou la protection de la nature, du paysage et de l'environnement.

Droits et devoirs des propriétaires fonciers

Droits	Devoirs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les propriétaires fonciers peuvent décider librement de participer ou non à un remaniement parcellaire contractuel. ▪ En dépit d'un accord écrit relatif à la mise en œuvre d'un remaniement parcellaire contractuel, il n'existe pas d'obligation d'accepter la nouvelle répartition. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les immeubles qui ont été améliorés avec des contributions fédérales ne doivent pas être utilisés à des fins autres qu'agricoles pendant 20 ans. ▪ Des immeubles agricoles ne doivent pas être morcelés en parcelles de moins de 25 ares. ▪ En cas de violation de l'interdiction du morcellement, les contributions fédérales doivent être restituées et les dommages réparés.

Autres liens

→ [Remaniement parcellaire contractuel / Marche à suivre \(PDF\)](#)

→ [Remaniement parcellaire contractuel / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)

→ [Remaniement parcellaire contractuel / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)