



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de loi n° 7139A portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 6 « Mesures d'exécution des plans d'aménagement » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le SYVICOL a été sollicité en son avis au sujet du projet de loi n° 7139A portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 6 « Mesures d'exécution des plans d'aménagement » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par courrier du ministre des Affaires intérieures du 19 septembre 2024.

Le projet de loi dont question est la résultante de la scission du projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, décidée par la Commission des Affaires intérieures, en deux projets de lois distincts lors de sa réunion en date du 17 juillet 2024 :

- le projet de loi n° 7139A sous rubrique, et
- le projet de loi n°7139B portant, pour sa part, modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 8 « Dispositions transitoires » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

À noter, premièrement, que le projet de loi n°7139A reprend les articles 1^{er}, 3 à 6 et 8 du projet de loi n°7139, dans l'objectif de poursuivre la procédure législative ayant trait – essentiellement – aux mesures d'exécution des plans d'aménagement.

À noter, enfin, que le SYVICOL a eu, dans le cadre de la procédure législative relative au projet de loi n°7139 précité, l'occasion d'émettre trois avis, adoptés respectivement par le comité en date des 13 novembre 2017, 25 janvier 2021 et 12 décembre 2022. Il y est renvoyé pour le surplus.

Le SYVICOL a eu l'occasion de participer au groupe de travail (GT) qui a assisté le ministère des Affaires intérieures, auquel étaient du reste également représentés le ministère des Finances, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la T.V.A., la Ville de Luxembourg, l'Administration du cadastre et de la topographie et un bureau d'ingénieurs-conseils. Dans le cadre des travaux réalisés par ce GT, un document technique retraçant dans



les moindres détails les différentes étapes de la procédure du remembrement ministériel a été présenté (« workflow »).

Depuis la saisine ministérielle du 19 septembre 2024, la commission technique du SYVICOL s'est en outre réunie en date du 4 novembre 2024, afin d'échanger sur le projet de loi soumis pour avis.

Avant d'aborder le projet de loi en soi, le SYVICOL aimerait exposer certaines considérations concernant le remembrement ministériel.

Un changement de paradigme

Les dispositions ayant trait au remembrement urbain ministériel constituent une entorse indéniable au principe de l'autonomie communale, alors que le ministre ayant les Affaires intérieures dans ses attributions (ci-après, le « ministre ») n'est plus, dans le texte soumis pour avis, une autorité de tutelle de la gestion communale en matière d'aménagement communal et de développement urbain, mais bien une autorité directement compétente en la matière¹.

Il est vrai que le contexte, et notamment les défis à surmonter en matière de logement en particulier et en matière d'aménagement du territoire plus globalement, exige une accélération des procédures ainsi que l'établissement de processus de mobilisation, de viabilisation et de construction efficaces, mais l'absence de rôle proactif des organes communaux dans le texte soumis pour avis, est pour le moins étonnante et contribue bel et bien à un changement de paradigme en matière de gestion de l'aménagement communal et du développement urbain.

En effet, la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoit à l'heure actuelle 3 voies en matière de remembrement : 1/ la voie de l'accord des propriétaires, 2/ celle du remembrement conventionnel et 3/ celle du remembrement légal (art.63, al. 2).

Sans rentrer dans les méandres des procédures de remembrement précitées, aussi bien le remembrement conventionnel que le remembrement légal passent par un vote du conseil communal (art. 68 et 69 pour le remembrement conventionnel, art. 75 et 76 pour le remembrement légal).

Qui plus est, les dispositions relatives au remembrement légal, qui est indéniablement la procédure qui se rapproche le plus des dispositions soumises pour avis, prévoient un vote

¹ Le SYVICOL ne partage pas le commentaire de l'article 51 du projet de loi 7139 initial (dans le cadre duquel l'approche « top down » avait déjà été adoptée), déposé le 18 mai 2017, selon lequel : « Dès que le ministre dispose du dossier complet concernant le projet de remembrement, il exerce son pouvoir de tutelle par une décision dans laquelle il se prononce sur l'approbation du projet de remembrement en même temps qu'il statue sur les réclamations qui lui sont parvenues.

L'on ne saurait considérer qu'en statuant sur son propre projet de remembrement le ministre enfreindrait le principe général du droit duquel « nul ne peut être juge et partie à la fois », notamment consacrée par l'arrêt PROCOLA de la Cour européenne des droits de l'homme du 28 septembre 1995. En effet, le ministre n'a aucun intérêt propre à ce que le projet de remembrement aboutisse à un remembrement effectif, car il se contente de veiller à la régularité de la procédure d'adoption et de faire droit aux observations pertinentes, le cas échéant. ».

D'après le SYVICOL, il n'y a jamais eu de pouvoir de tutelle, ni dans le cadre du projet de loi tel que formulé initialement, ni dans le cadre du texte soumis pour avis, la tutelle d'approbation s'exerçant sur des actes émanant des organes communaux, tandis que le pouvoir de réformation permettant au ministre de statuer sur des réclamations est un pendant complémentaire et nécessaire du pouvoir de tutelle d'approbation (tutelle spéciale). Or, la nouvelle procédure ne prévoit, ni dans la version initiale du texte, ni dans le texte soumis pour avis, un acte communal dont il faudrait vérifier la légalité ou la conformité à l'intérêt général.



définitif du conseil communal, lors duquel « *Le conseil communal peut soit adopter le projet tel qu'il l'avait voté, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé* » (art. 76 de la loi précitée du 19 juillet 2004).

Le ministre revêt, dans les textes actuellement en vigueur, le rôle d'une autorité de tutelle exerçant tant une tutelle d'approbation, ainsi qu'un pouvoir de tutelle spéciale.

Le texte soumis pour avis ne prévoit plus de vote de la part du conseil communal et le ministre sera, à l'avenir, appelé à prendre des décisions propres, tout en adoptant un acte administratif à caractère réglementaire.

Une procédure sans rôle proactif des organes communaux

Le remembrement ministériel est en principe une « mesure d'exécution des plans d'aménagement ». Toutefois, la complexité de l'urbanisme de projets est telle, qu'il est fort probable qu'avant de procéder à l'élaboration d'un projet de remembrement ministériel, une modification du PAP NQ ou du lotissement doit se faire « parallèlement » à l'élaboration du projet de remembrement².

Au cas où la modification desdits documents devait poser un problème pour la commune, celle-ci disposerait de la possibilité de réagir au niveau de la procédure de modification du PAP (art. 30, al. 10, de la loi précitée du 19 juillet 2004) ou lors de la procédure de modification du lotissement (art. 29 (1), alinéas 4 et 5, de la même loi) les deux documents étant par nature des règlements communaux.

Si le SYVICOL comprend que le texte soit rédigé de sorte à garantir un maximum de flexibilité pour la gestion des opérations de remembrement (complété, pour les besoins de la cause, par le « workflow » précité), il craint que, dans certains cas de figure, les communes puissent se trouver dans un « zugzwang » sans disposer de la possibilité formelle de préserver leurs intérêts. Le workflow ne saurait alors, selon le SYVICOL, faire office de règles de procédure.

Les cas de figure concernent :

- d'une part le recours de la part de l'Etat à tout un arsenal juridique en matière de plans d'aménagement³, suivi d'un éventuel remembrement ministériel. L'exemple est certes extrême, mais néanmoins théoriquement possible : dans un pareil cas de figure, l'autonomie communale serait réduite à néant, les procédures des plans d'aménagement en question ne supposant que de simples avis de la part des communes et le texte soumis pour avis ne prévoyant formellement parlant aucun rôle proactif de la commune ;
- d'autre part les conséquences de la nouvelle formulation de l'article 42, alinéa 2 (amendement 5, point 2°, litera b)), qui prévoit une dérogation au profit du ministre, lui permettant de ne pas

² Le Ministère des Affaires intérieures a d'ailleurs présenté ceci dans le cadre du « workflow » détaillé durant les travaux du groupe de travail mentionné ci-dessus

³ Plans directeurs sectoriels et plans d'occupation du sol de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ; pour les avis prévus dans le cadre de ladite législation, il s'agit des articles 12(4) et 18(4) de la loi en question.



remodeler le parcellaire des propriétaires récalcitrants de manière à le faire concorder avec les lots retenus dans le cadre du PAP NQ ou du lotissement. Au vu de la nature juridique nouvelle de la décision du ministre portant adoption du projet de remembrement et de la hiérarchie des normes, le SYVICOL s'interroge quant aux conséquences de cette disposition sur les PAP NQ ou les lotissements adoptés au préalable.

Le SYVICOL reviendra plus tardivement sur ce point.

Il souligne néanmoins d'ores et déjà l'importance de formaliser un rôle proactif (soit, au moins la faculté de formuler un avis) du conseil communal dans le texte afin d'éviter que les communes doivent faire face à des imprévus, notamment en présence de projets d'une certaine envergure qui auraient un impact indéniable sur leurs équipements collectifs ou leurs infrastructures.

Une procédure qui pourrait être optimisée par des dispositions fiscales

Le SYVICOL se demande s'il ne convient pas de prévoir des dispositions fiscales « incitatives », notamment dans l'optique d'éviter d'avoir recours à l'instrument du remembrement ministériel. La logique serait identique à celle de l'article 14 du projet de loi n° 8216 relative au droit de préemption en faveur de la promotion de l'habitat (article entretemps repris par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement), qui permet une exemption des bénéficiaires de spéculation au sens de l'article 99bis ou des bénéficiaires de cession au sens de l'article 99ter LIR pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'Etat, une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption.

Une telle disposition pourrait par exemple avoir trait à une exemption des droits de timbre, d'enregistrement, de transcription et d'hypothèque, tel que cela existe actuellement dans le cadre de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux. Le SYVICOL est toutefois conscient que l'assiette potentielle d'une telle exemption est autre que celle prévue dans la législation relative au remembrement des biens ruraux.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le texte manque de clarté : il y gagnerait à distinguer le remembrement à l'amiable et le remembrement ministériel et à reformuler certains passages (cf. amendement 5, point 2°, litéras b) et d) - amendement 5, point 3°) ;
- L'absence de rôle proactif du conseil communal au niveau de la procédure est problématique : le SYVICOL demande que le conseil communal puisse formuler un avis officiel pendant la phase de l'enquête publique, en prenant en considération les observations éventuellement formulées par des tiers ;
- La procédure relative à la décision d'ordonner la clôture devrait être précisée (cf. amendement 5, point 4°, litera a)) ;
- L'amendement 5, point 9°, litera c) concernant l'article 51 relatif aux frais d'exécution et d'indemnisation prévoit que les frais avancés sont récupérés au moyen de la conclusion d'une convention entre les personnes qui ont avancé les frais et les autres propriétaires. En l'absence d'une telle convention, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour les parcelles attribuées aux propriétaires, tant que les propriétaires des parcelles nouvellement attribuées ne se sont pas acquittés des frais d'exécution. Sans que le texte ne porte lui-même à discussion, le SYVICOL se demande s'il ne convient



toutefois pas de prévoir que la commune obtienne certains documents au préalable (copie de l'acte de remembrement, etc.) ;

- Le SYVICOL attire l'attention des auteurs du projet de loi sur le fait que des exemptions fiscales, similaires à celles prévues par la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux pourraient "stimuler" des échanges à l'amiable.

III. Remarques amendement par amendement

Le SYVICOL ne parcourra pas *stricto sensu* chaque amendement, mais se contentera de formuler quelques observations ponctuelles.

Amendements 1 et 2 :

L'article 1^{er} du projet de loi est supprimé (amendement 1). Il s'agissait en l'occurrence d'une modification de l'article 8 de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour y introduire la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins d'entamer une procédure de modification ponctuelle du plan d'aménagement général.

À la suite de la tenue de la réunion nationale du logement en février 2024 et de la mise en place subséquente par le Gouvernement du groupe de travail « Simplification administrative », le maintien de l'article 1^{er} du projet de loi n'a plus lieu d'être. Le groupe de travail a en effet estimé qu'il était plus judicieux d'élaborer un projet de loi ayant pour objet une harmonisation des procédures d'adoption des plans d'aménagement particulier et général et d'une réduction des délais y afférents.

L'article 2 du projet de loi est également supprimé (amendement 2). Il entendait insérer un article 18*bis* relatif à la procédure allégée pour concrétiser une modification ponctuelle du PAG. L'article en question est supprimé en raison des mêmes considérations que celles relatives au premier amendement.

Le SYVICOL n'a pas d'observation particulière à faire à ce sujet.

Amendements 3 et 4 :

Le troisième amendement concerne l'article 5 du projet de loi (devenant ainsi l'article 2) relatif à l'article 35, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004, qui est amendé de sorte à remplacer les termes « *l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution* » par les termes suivants : « *un projet d'exécution est élaboré pour l'ensemble ou une partie des fonds concernés par le propriétaire ou son mandataire* ». L'amendement 4 vise quant à lui l'article 6 du projet de loi (devenant par conséquent l'article 3) relatif à l'article 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui est amendé comme suit : le terme « *l'initiateur du projet* » est remplacé par les termes « *le propriétaire ou son mandataire* ».

Le SYVICOL accueille favorablement les deux modifications entreprises.

Amendement 5 :

L'amendement a trait à l'article 8 du projet de loi (devenant à présent l'article 4) portant modification de la quasi-totalité des articles relatifs au remembrement urbain, tant dans sa forme « amiable » que « forcée » (ministérielle).



Amendement 5, point 1° :

Il est proposé de compléter l'article 41 par les termes « *nouveau quartier* » afin de clairement distinguer les projets de remembrement qui auront lieu dans le cadre d'un PAP NQ et ceux ayant trait aux lotissements ayant été effectués dans le cadre d'un PAP QE.

Le SYVICOL ne peut que soutenir une telle initiative, qui revient en somme à préciser et éclaircir le texte sous avis.

Amendement 5, point 2°, litera b) :

L'amendement en question vise à remplacer l'alinéa 2 de l'article 42 par une dérogation aux articles 41, alinéa 1^{er} (définition du remembrement urbain) et 42, alinéa 1^{er} (conditions légales du remembrement urbain), selon laquelle le ministre peut, dans le cadre du remembrement ministériel cette fois-ci, ne pas faire coïncider le parcellaire des propriétaires récalcitrants aux lots retenus dans le cadre du PAP NQ ou dans le cadre du lotissement.

Le SYVICOL s'interroge quant à la formulation du texte en question.

En somme, il s'agit de pouvoir attribuer du terrain brut aux propriétaires récalcitrants (d'une surface équivalente aux surfaces apportées par ces derniers) ou de pouvoir procéder à un phasage des opérations de remembrement (remembrement à l'amiable ou ministériel dans une étape ultérieure d'exécution du PAP ou du lotissement).

S'il comprend la flexibilité que l'amendement entend apporter au texte au vu des deux objectifs cités dans le commentaire des articles, le SYVICOL estime qu'il est nécessaire de reformuler le texte afin d'y introduire l'idée d'une exécution partielle du PAP NQ / du lotissement et de faire abstraction de la notion de « dérogation », sauf à accorder une liberté totale au ministre en la matière. Dans ce cadre, le SYVICOL se demande quelles peuvent bien être les conséquences de ce texte...

Formulé tel quel et sans tenir compte du commentaire des articles, le texte accorde la possibilité de pouvoir passer outre les lots définis dans le cadre du PAP NQ ou du lotissement pour le parcellaire des propriétaires récalcitrants. Combiné avec la nature juridique nouvelle de la décision d'adoption du ministre, qui est hiérarchiquement supérieure à celle d'un règlement communal⁴, le point est d'autant plus critique.

Amendement 5, point 2°, litera d) :

L'amendement vise à répondre à des objections de la part de la Haute corporation.

Le SYVICOL regrette que le futur article 42 soit difficilement lisible et se demande s'il ne convient pas de prévoir différents paragraphes pour exprimer différentes idées, de sorte à pouvoir

⁴ Soit dit en passant, le SYVICOL regrette à ce titre que l'attestation certifiant la conformité avec le PAP NQ ou le lotissement de terrains de l'article 31, paragraphe 2, alinéa 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ne figure plus parmi les pièces devant figurer dans le projet de remembrement.



distinguer les dispositions à caractère général (actuel alinéa 1^{er}) d'une part, des dispositions spécifiques au remembrement ministériel (les autres alinéas) d'autre part.

Amendement 5, point 3° :

Alors que l'alinéa 2 et les alinéas suivants de l'article 43 visent exclusivement le remembrement ministériel, le SYVICOL se demande s'il n'est pas, en fin de compte, plus approprié de les mettre dans la section 2, et plus précisément de les intégrer dans l'article relatif à l'élaboration du projet de remembrement. Cette façon de procéder aurait comme avantage de rendre le texte plus lisible. S'il ne devait toutefois pas être procédé de la sorte, il serait peut-être utile de rajouter l'adjectif « ministériel » au niveau de la dernière phrase de l'article, et non juste au niveau de l'avant dernière phrase. Il ressort en effet du commentaire des amendements que la liberté contractuelle est de mise en ce qui concerne le remembrement à l'amiable.

Concernant les pièces que doit contenir le projet de remembrement ministériel, le SYVICOL se demande, au point 5°, de quelles « surfaces cédées à la commune » il peut bien s'agir et s'il ne s'agit pas d'un oubli, alors que le texte prévoyait initialement une énumération des pièces pour les deux types de projets de remembrement (à l'amiable et ministériel) ?

Ensuite, la contenance et la constructibilité des surfaces faisant l'objet d'un remembrement ministériel étant indubitablement des critères impactant la valeur des surfaces, le SYVICOL donne à considérer, au niveau de l'alinéa 4 relatif aux surfaces attribuées, que le degré d'utilisation du sol est déterminé par la délimitation et la contenance des lots tels que résultant du lotissement que le remembrement ministériel est censé exécuter⁵. À ce titre, il se demande si la seule référence au PAP QE est suffisante.

Amendement 5, point 4°, litera a) :

La nature de la compétence du ministre en matière de décision de clôture

L'article 44, alinéa 1^{er} est complété d'une disposition permettant au ministre de clôturer la procédure sur demande de la commune, de l'ensemble des propriétaires, ou de sa propre initiative. Le SYVICOL comprend qu'il est essentiel de pouvoir clôturer la procédure, de sorte à pouvoir passer d'un remembrement ministériel à un remembrement à l'amiable, mais il s'interroge quant aux potentielles autres finalités poursuivies par le ministre lui permettant de procéder à une telle clôture.

L'emploi du « peut » est en effet déconcertant : doit-on comprendre que le ministre recouvre un pouvoir d'appréciation au niveau de la décision de clôture ?

Que se passe-t-il lorsque le collège des bourgmestre et échevins demande au ministre d'ordonner la clôture ? Notamment, quand le remembrement a été ordonné sur la propre initiative du ministre ? Ou inversement, le ministre peut-il clôturer la procédure sur propre initiative lorsqu'il a ordonné le remembrement sur demande du collège des bourgmestre et échevins ? Et alors,

⁵ Ce d'autant plus que la surface attribuée ne correspond pas forcément à la surface apportée, la différence étant compensée par le paiement d'une soulte.



pour atteindre quel(s) objectif(s) ? La clôture est-elle envisageable pour des raisons techniques ? Et ainsi de suite...

Ce point devrait, de l'avis du SYVICOL, être précisé de la façon suivante : le ministre ordonne la clôture lorsque celui qui a fait la demande d'ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement (commune ou moitié des propriétaires représentant la moitié des surfaces) lui en fait la demande ; il peut également le faire de sa propre initiative, lorsqu'il a ordonné l'élaboration de sa propre initiative.

À défaut de procéder comme tel, le SYVICOL craint que la compétence liée du début de la procédure, lorsque le ministre ordonne l'élaboration d'un projet de remembrement sur demande de la commune ou de la moitié des propriétaires représentant la moitié des surfaces, soit dépourvue de sens.

Amendement 5, point 5°, litera a) :

L'hypothèse est peu probable, alors que les observations dans le cadre de l'enquête publique doivent être faites sur le portail national des enquêtes publiques, mais quid en cas de différences entre le projet de remembrement du portail national des enquêtes publiques et celui envoyé par le ministre au collège des bourgmestres et échevins (et donc déposé auprès de la maison communale) ?

Amendement 5, points 5° et 6° :

Le texte soumis pour avis prévoit une notification du collège des bourgmestre et échevins l'informant du périmètre du projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins à l'article 44, alinéa 3. Il prévoit aussi l'envoi du projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins en vue du dépôt de ce dernier aux fins d'enquête publique.

La commune ne se voit attribuer aucun rôle proactif dans le cadre du texte soumis pour avis, notamment, il n'est nulle part fait mention d'une prise de position officielle de la part de la commune, ni sur le projet de remembrement, ni par rapport aux observations introduites lors de l'enquête publique. Le SYVICOL estime toutefois que c'est la commune qui est le plus à même de connaître les spécificités sociales, historiques, techniques, urbanistiques et environnementales de son territoire et de la population qui y vit.

Ainsi, et compte tenu de ce qui a été précisé dans l'introduction⁶, le SYVICOL se demande s'il ne convient pas de formellement prévoir le principe d'un avis de la part du conseil communal, y compris sur les observations présentées par le public, notamment lorsque l'élaboration du projet de remembrement n'a pas été faite sur sa propre demande.

Pour ce faire, il conviendrait aussi de prévoir, à l'instar du ministre, la faculté de consulter les observations sur le portail national des enquêtes publiques.

⁶ Il aurait été préférable de prévoir le principe d'un avis contraignant dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire, afin que les communes puissent effectivement sauvegarder leurs intérêts (un remembrement urbain n'étant pas toujours de mise)



Article 47 :

Bien que ledit article ne fasse pas l'objet d'un amendement, le SYVICOL attire l'attention des auteurs des amendements du projet de loi qu'il fait une référence au « délai prévu à l'article 46 », délai qui a entretemps disparu.

Article 49 :

Bien qu'il ne fasse pas l'objet d'amendements, le SYVICOL se demande pourquoi l'alinéa 7 du futur article 49 figure encore dans le texte, sans que cela ne porte forcément à conséquence. L'alinéa en question prévoit que l'acte de remembrement est transcrit le même jour dans les différents bureaux hypothécaires, lorsque les parcelles attribuées à un propriétaire sont situées dans un autre ressort hypothécaire que celles que le propriétaire abandonne. Si une disposition équivalente existe dans la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux, elle y trouve sa justification au vu de l'ampleur des remembrements à opérer. Ceci semble ne pas être le cas dans le présent texte.

Amendement 5, point 9°, litera c) :

L'amendement en question opère une modification de l'article 51 relatif aux frais d'exécution et d'indemnisation. Il y est prévu que divers frais (opérations de remembrement, frais relatifs à l'acte de remembrement etc) soient avancés soit par le ministre, lorsque ce dernier a initié la procédure, soit par la commune, soit par un ou plusieurs propriétaires, lorsque ces derniers ont demandé au ministre de lancer la procédure. Ces frais sont récupérés au moyen de la conclusion d'une convention entre les personnes qui ont avancé les frais et les autres propriétaires. En l'absence d'une telle convention, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour les parcelles attribuées aux propriétaires, tant que les propriétaires des parcelles nouvellement attribuées ne se sont pas acquittés des frais d'exécution.

Si le SYVICOL comprend bien que, conformément à l'article 1315, alinéa 1^{er} du Code civil : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* », il se demande en s'il ne serait pas approprié de formellement prévoir la communication de certains documents à des fins d'information.

Le SYVICOL se demande ainsi s'il ne convient pas de prévoir dans un premier temps la communication de la convention entre les personnes qui ont avancé les frais et les autres propriétaires, hormis le cas évident où ce serait la commune qui aurait avancé les frais.

Le SYVICOL tient en outre à rappeler que l'acte de remembrement, dont mention à l'article 48, prévoit les conditions et délais (...) des frais incombant aux propriétaires, l'institution d'une hypothèque légale au profit des demandeurs sur les fonds remembrés appartenant aux propriétaires qui n'ont pas effectué de demande prévue à l'article 44, destinée à garantir la récupération des frais avancés ainsi que leur délai de recouvrement, l'éventualité d'une inscription hypothécaire et ainsi de suite.

Par conséquent, et alors que cet acte de remembrement forme titre des droits de propriété et des autres droits réels et des créances qui y sont réglés, ne convient-il pas de prévoir l'envoi d'une copie par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune territorialement concernée, et ce à partir du moment où l'acte de remembrement est transcrit au bureau des



hypothèque compétent (hormis l'hypothèse évidente, encore une fois, dans laquelle elle aurait elle-même initié la procédure par une demande adressée au ministre)?

Qui plus est, l'amendement 5, point 9°, litera c), visant manifestement à préserver les intérêts financiers du ou des demandeur(s) initiateur(s), la commune ne devrait-elle pas être informée de la radiation de l'hypothèque légale ?

L'article 51, voire l'article 48, devraient, aux yeux du SYVICOL, être précisés.

Adopté unanimement par le comité du SYVICOL, le 3 mars 2025