

L'avis de l'expert

Une canalisation dans mon jardin

M^e Antoine LaffelyNotaire à Vevey,
membre
de l'ANV

Il arrive fréquemment que des canalisations traversent les biens-fonds privés. Il peut s'agir notamment de canalisations d'eau ou d'électricité. Elles peuvent bénéficier uniquement au propriétaire dudit bien-fonds à des fins de raccordement aux collecteurs publics, ou également à ses voisins, à un prestataire d'énergie ou à une entité étatique.

Si l'utilisateur de la canalisation est différent du propriétaire du bien, il s'agit d'une atteinte à la propriété privée de ce dernier. Il convient donc de régler juridiquement les modalités de cette entrave et l'instrument légal qui s'y prête est nommé la «servitude».

Une servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble (servitude «foncière») ou d'une personne ou entité (servitude «personnelle»). Elle oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du bénéficiaire ou du fonds dominant, certains actes d'usage de son fonds (dans notre cas, l'usage et le passage d'une canalisation). Elle doit faire l'objet d'un acte authentique et être inscrite au Registre foncier. Par son inscription, elle devient opposable aux tiers et visible par tout futur propriétaire des fonds en question.



Le creusement d'une canalisation peut être imposé dans un bien-fonds privé qui n'en bénéficie pas directement. GETTY IMAGES

«La constitution ou la modification d'une servitude implique le consentement de tous les intéressés.»

La création d'une servitude permet d'entériner de manière précise le droit de poser et maintenir une canalisation sur un bien-fonds. L'acte authentique doit définir le tracé exact de la canalisation (idéalement sur la base d'un plan de géomètre) et indiquer à qui incombent les frais de fouille, de

pose et d'entretien y relatifs, et dans quelles proportions. En l'absence de précisions quant à ces éléments, la loi présume que celui qui bénéficie de la canalisation en supporte les frais, et qu'en cas d'utilisation commune entre plusieurs fonds, l'entretien incombe aux parties en proportion de leur intérêt. Il est tout à fait envisageable de déroger à ce principe dans la mesure où toutes les parties concernées y consentent initialement. Le rôle de conseil et d'information du notaire s'avère ici précieux, notamment quant à la rédaction du texte qui liera les parties.

Une fois la servitude inscrite au Registre foncier, le droit est acquis pour son bénéficiaire. La loi permet néan-

moins - et heureusement - au propriétaire qui supporte le passage de la canalisation d'exiger le déplacement de cette dernière. Pour ce faire, il est cependant nécessaire qu'il existe un intérêt pour le propriétaire (par exemple en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment), que le propriétaire se charge des frais et que le déplacement permette le passage de la canalisation de manière aussi commode qu'initialement pour son bénéficiaire.

La constitution ou la modification d'une servitude implique le consentement de tous les intéressés. Dans l'hypothèse où il n'est pas possible d'obtenir l'accord du fonds sur lequel passe la canalisation, mais que la viabilité d'une autre parcelle impose ce passage, la loi permet d'en forcer l'inscription par le biais d'une action en justice. Avec toutefois les inconvénients de la durée, des frais et de l'incertitude d'une procédure judiciaire. Les propriétaires ont donc tout intérêt à anticiper ces désagréments en trouvant un accord entre voisins et en consultant un professionnel pour la mise en place d'une solution juridique pérenne.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16h à 19h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Julien D'Amore,
vice-président de l'ARCID*



Transition énergétique: fin de la procrastination

Depuis des décennies, on nous alerte sur l'urgence climatique et le manque de ressources d'énergies fossiles auquel le monde doit faire face. Plus récemment, avec le Covid-19 qui a enrhumé l'économie mondiale, et l'invasion de la Russie sur le territoire ukrainien qui a fait flamber le prix du gaz, la Suisse est exposée à des risques de pénurie d'énergie, un contexte encore inconnu en terre helvétique en temps de paix. Pourtant l'État n'a pas cessé d'informer et de promouvoir la transition énergétique, notamment dans le domaine de l'immobilier. En effet, les subventions allouées par le pro-

gramme Bâtiments permettant aux propriétaires fonciers de sortir de la dépendance aux énergies fossiles telles que le mazout et le gaz ont été et sont encore très généreuses, comme la subvention pour l'installation d'une pompe à chaleur à sonde géothermique ou l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Néanmoins, cette époque de bienveillance étatique arrive à sa fin. Avec la flambée des prix des énergies fossiles et les différentes pénuries d'électricité et d'eau qui se confirment, de plus en plus de personnes font appel au programme Bâtiments pour profiter de ces subven-

tions. Ainsi, les budgets alloués par l'État seront de plus en plus rapidement épuisés et, à l'avenir, l'État changera probablement de régime de motivation, passant de la subvention à la sanction afin de diminuer drastiquement la consommation des ménages.

À titre de piqure de rappel, il y a moins de deux mois, on nous annonçait une hausse du prix de l'électricité moyen allant de 40 à 60% selon les régions. Ce que l'on ne nous communique pas forcément, c'est qu'il s'agit d'une première hausse et que c'est le début d'un renchérissement constant du coût de l'énergie.

Il est vivement conseillé de ne plus reporter à demain un investissement, quel qu'il soit, permettant la production d'énergie renouvelable et/ou la réduction de la dépendance aux ressources telles que l'eau ou l'électricité. Ne procrastinez plus et faites face à la réalité du coût de l'énergie. Essayez même de vivre d'une certaine autarcie énergétique afin de vous prémunir au mieux contre la flambée des prix des énergies qui nous attendent.

www.arcid.ch

*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier.