



Ville de Lausanne

Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 10 mars 2022

Question n° 4 de M. Vincent Brayer, déposée le 18 janvier 2022 « Eclairage des chemins et déneigement sur les successions de servitudes privées »

Rappel

« Quels sont les recours pour les habitant·es de chemin privé concernant les éclairages et le déneigement ?

Dans le cadre de la création de certains chemins liée à des servitudes privées mises bout à bout sur des parcelles privées, il est de la responsabilité des propriétaires d'illuminer, de déneiger, d'entretenir et de nettoyer la chaussée de façon idoine. Pourtant, nombreux sont les chemins privés à être trop peu, mal ou pas éclairé ou déneigé, mal entretenu ou mal nettoyé. En effet, bien souvent les propriétaires se renvoient la balle et rien n'est concrètement pour les habitant·e·s sur le terrain.

Quels sont les recours pour les habitant·es de ces chemins, bien souvent locataires, pour obtenir gain de cause et ainsi améliorer la sécurité de leur environnement proche ? »

Préambule

Droit privé vs droit public

Dans de rares cas, la Ville peut être amenée à proposer aux propriétaires privé·es de reprendre la gestion totale ou partielle de certains chemins privés en les transférant au domaine public ou en constituant des servitudes de passage public limitées à la mobilité active.

Cependant, le transfert au domaine public reste relativement rare en raison de la charge d'entretien (constructif et courant) que cela constitue à terme pour les services communaux. A propos des servitudes de passage public pour la mobilité active, la Commune essaye de constituer ce type de servitude afin d'améliorer les liaisons de mobilité active dans la ville. L'entretien (service de propreté et service hivernal) et l'éclairage sont généralement les seules contreparties à offrir aux propriétaires de parcelles sur lesquelles la Commune souhaite constituer une servitude de passage public. Cependant, la Commune rencontre un succès relativement mitigé vis-à-vis des propriétaires privé·es souvent récalcitrant·es à laisser passer le public sur leurs chemins.

Réponse de la Municipalité

Question 1 : *Quels sont les recours pour les habitant·es de ces chemins, bien souvent locataires, pour obtenir gain de cause et ainsi améliorer la sécurité de leur environnement proche ?*

Pratique communale en matière de déneigement sur les chemins privés

La Commune n'intervient pas sur le domaine privé car il relève de la sphère des propriétaires foncier·ères. Comme mentionné en préambule, dans un certain nombre de cas, la Commune s'occupe du déneigement de certains chemins privés faisant l'objet d'une servitude de passage public pour de la mobilité active. Cela va souvent de pair avec d'autres prestations communales telles que l'éclairage.

Dans de rares cas, il subsiste encore des conventions d'entretien avec des privé·es (pour du balayage uniquement), pour lesquelles le Service de la propreté urbaine (PUR) est rétribué par un forfait annuel.

Pratique communale en matière d'éclairage public sur les chemins privés

De manière générale, la Division éclairage public des Services industriels de Lausanne (SIL) n'intervient pas sur le domaine privé. Il existe néanmoins deux exceptions :

1. lorsqu'un·e propriétaire privé·e interpelle la Ville, il arrive aux SIL d'entrer en matière pour autant que le branchement puisse se faire sur le candélabre public du chemin public adjacent. Le/la propriétaire s'engage à payer les frais de génie-civil lors de la construction, puis l'énergie, l'entretien et l'amortissement du matériel via une facture annuelle. Néanmoins, la multiplication des propriétaires privé·es sur un chemin rend cette solution difficile, voire impossible à mettre en œuvre, car tous les propriétaires doivent y souscrire et les SIL exigent un·e répondant·e unique pour la facturation afin de ne pas avoir à arbitrer des conflits potentiels de voisinage inhérents à la gestion des chemins privés ;
2. comme mentionné en préambule, dans un certain nombre de cas, la Commune s'occupe de l'éclairage sur certaines parcelles privées grevées d'une servitude de passage public pour de la mobilité active. Cela va souvent de pair avec d'autres prestations communales telles que le déneigement.

Solutions en matière de gestion et d'entretien des chemins privés

Association de propriétaires ou conventions de droit privé

Les propriétaires qui bénéficient d'un droit de passage sur un chemin privé se regroupent parfois en association afin de décider des actions à entreprendre pour entretenir ledit chemin. Une convention peut être conclue entre les propriétaires. Une gérance peut être mandatée pour la gestion courante.

Avantages :

- forme d'organisation simple à mettre en œuvre si peu de propriétaires concerné·es ;
- coûts minimum.

Inconvénients :

- repose sur la bonne volonté de tous·tes les propriétaires (bénéficiaires), car non-contraignant pour le/la propriétaire qui ne souhaite rien entreprendre ;
- les décisions doivent être prises à l'unanimité ;
- si l'exercice de la servitude ne précise pas la clé de répartition des frais, une entente est souvent compliquée ;

— les gérances sont généralement peu intéressées par ce genre de mandat.

Syndicat d'amélioration foncière (SAF)

Faute d'accord de tous·tes les propriétaires foncier·ères concerné·es, un SAF peut être valablement constitué par la majorité des propriétaires. Il s'agit d'une forme d'organisation reconnue et réglée par l'Etat (articles 702 et 703 Code Civil et la loi sur les améliorations foncières) qui présuppose que les propriétaires qui ne prennent pas part à la décision sont réputés y adhérer.

Le SAF en sept points :

1. le SAF est une corporation de droit public ;
2. tous les propriétaires concerné·es sont membres ;
3. le SAF lie les biens-fonds et non les propriétaires ;
4. les parcelles sont grevées d'une mention d'amélioration foncière (AF) au Registre foncier ;
5. les décisions sont prises à la majorité simple ;
6. le paiement des frais est garanti ;
7. les SAF sont soumis à la haute surveillance de l'Etat.

Avantages : permet d'obliger les propriétaires récalcitrant·es à participer aux frais de réfection et d'entretien.

Inconvénients : procédure relativement lourde et onéreuse.

Recours possible pour les habitant·es locataires

Les locataires qui n'obtiendraient pas gain de cause auprès de leurs bailleurs peuvent s'adresser à la Justice civile.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu à la question de M. Vincent Brayer.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 10 mars 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

