

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 111 (2013)

**Heft:** 8

**Rubrik:** Forum = Tribune

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Réfection de chemins privés dans le canton de Vaud: comment sortir de l'impasse?

Imaginez que vous êtes propriétaire d'un chalet et que, l'heure de la retraite ayant sonné, vous décidez d'y vivre à l'année. Votre bâtiment est situé dans un lotissement d'une vingtaine de chalets et quelques uns de vos voisins y vivent déjà de manière permanente. Vue magnifique, endroit idyllique, voisins sympathiques, tous les ingrédients pour vivre une retraite paisible. Une seule ombre au tableau: le chemin d'accès. Ce chemin, créé il y a plus de quarante ans, dessert l'ensemble des parcelles du lotissement. Or, il s'agit d'un chemin privé à cheval sur la limite parcellaire et celui-ci n'a jamais fait l'objet de réfection. Bien sûr, avec d'autres voisins, vous l'avez de temps en temps «raccommodé» mais hiver après hiver, son état se détériore à tel point que, à force de frotter le châssis de votre voiture sur ce chemin, vous vous demandez si vous n'allez pas finalement opter pour l'achat d'un 4x4 comme l'ont fait vos voisins par ailleurs. Quand vous abordez le sujet avec ces derniers, chacun est d'accord qu'il faut faire quelque chose, chacun formule sa proposition, mais personne n'empoigne véritablement le problème. Aujourd'hui le raccommodage ne suffit plus: par forte pluie, ce chemin se transforme même en cours d'eau. Vous êtes décidé à réagir et vous vous rendez chez votre notaire. Malheureusement, celui-ci confirme le caractère privé du chemin mais également l'absence de toute servitude d'entretien dudit chemin. Seule une convention signée par tous les propriétaires engageant ces derniers à participer aux frais de réfection du chemin pourrait débloquent la situation. Encore faut-il que ces propriétaires soient d'accord avec la clé de répartition des frais. Et c'est là que le bât blesse car vous savez pertinemment

que cette clé de répartition sera la pierre d'achoppement du projet de réfection: répartition selon la longueur d'accès emprunté pour les uns, répartition selon la constructibilité pour les autres, chacun a sa solution, mais pas LA solution. Constatant votre désarroi, votre notaire vous conseille de rencontrer un géomètre qui saura peut-être apporter une solution par les outils d'améliorations foncières. Après votre exposé, le géomètre confirme que, vu le nombre de propriétaires, vu l'estimation des coûts, vu les positions de vos voisins, il est illusoire d'obtenir un accord unanime sur la répartition des frais de réfection. Par contre, au sein d'un syndicat d'améliorations foncières, les décisions se prennent à la majorité simple et un propriétaire mécontent peut toujours formuler une opposition lors de l'enquête publique du dossier. L'espoir renaît. Comment s'y prendre? demandez-vous. Le géomètre propose alors un plan d'action en six étapes.

1. *Réaliser une étude préliminaire en améliorations foncières*: cette étude, réalisée par le géomètre, est obligatoire à l'amont de toute constitution d'un syndicat selon la Loi vaudoise sur les améliorations foncières (LAF). L'estimation du coût des travaux et la proposition de créer un syndicat d'améliorations foncières constituent les principaux résultats de cette étude. Celle-ci fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat, puis d'une consultation publique.

2. *Constituer le syndicat volontaire*: pour ce faire, il suffit que la majorité simple des propriétaires signent la liste d'adhésion au syndicat. L'assemblée générale des propriétaires désignera son comité de direction, une commission de classification (CCL) com-

posée d'experts neutres et indépendants, un ingénieur-géomètre pour le traitement des aspects fonciers et un ingénieur civil pour le projet de réfection, ces deux mandats pouvant être confiés au même bureau.

3. *Mettre le dossier à l'enquête publique*: ce dossier comprendra le projet des travaux collectifs (chemin, canalisations, etc.), les mises à jour foncières éventuelles (corrections de limites, de servitudes) mais surtout la clé de répartition des frais.

4. *Réaliser les travaux*: le syndicat procédera à un appel d'offres auprès des entreprises puis les travaux pourront commencer après décision de l'assemblée générale du syndicat sur l'approbation du devis et la mise en chantier.

5. *Mettre à l'enquête publique la répartition des frais et les plans des travaux exécutés*, une fois les travaux terminés et les factures payées.

6. *Dissoudre le syndicat*: le syndicat ayant atteint son but, celui-ci pourra se dissoudre sans omettre de faire inscrire une servitude quant aux modalités d'entretien du chemin ou de créer un syndicat d'entretien du chemin.

Cette procédure peut sembler fastidieuse mais elle est «béton», car cadrée par la loi vaudoise et sous la haute surveillance du Service cantonal en charge des améliorations foncières. «Et en cas de défaut de paiement d'un propriétaire?» demandez-vous. La réponse est dans la LAF: le syndicat peut inscrire une hypothèque légale privilégiée sur la parcelle en question.

Vous voilà plein d'espoir. Conformément au plan d'action et avec le soutien de deux voisins convaincus, vous mandatez le géomètre pour réaliser cette étude préliminaire. Le syndicat est créé à l'unanimité car la réfection du chemin devient une priorité. Lors de l'enquête publique du dossier, seule la clé de répartition des frais fait l'objet d'oppositions. Le chantier peut cependant démarrer pendant que la CCL traite les oppositions. Les enquêtes une fois liquidées, vous pouvez enfin dissoudre le syndicat et tous les aspects liés aux frais d'entretien sont inscrits dans le syndicat d'entretien qui s'est créé à cet effet.

Vous êtes alors un propriétaire heureux: vous n'avez pas acheté de 4x4, le chemin est flamboyant neuf et vous avez l'estime de vos voisins. Cette histoire est inspirée de faits réels. Le syndicat d'améliorations foncières dans le canton de Vaud apporte une solution concrète face à un blocage de projet de réfection de chemin privé. Procédure lourde? A la rigueur, mais ô combien efficace.

Denis Leroy, ing. EPFL  
Etat de Vaud – Département de l'intérieur (DINT)  
Service du développement territorial (SDT)  
Division améliorations foncières  
Place de la Riponne 10  
CH-1014 Lausanne  
denis.leroy@vd.ch



La loi vaudoise sur les améliorations foncières (LAF) au service des projets de réfection de chemins privés