



Journée des avocats spécialisés 2026 : cas pour l'exposé suivi d'une discussion sur le droit public de la construction

Par **Dr. Jacques Fournier**

La maison de Cicéron

Cicéron est propriétaire d'un chalet familial construit au début du vingtième siècle par un de ses aïeux et d'un terrain de 12'000 m² sur lequel est implanté le chalet en question. La Commune de situation prévoit une zone SAS (sans affectation spéciale) pour le secteur en question et y applique le régime de la zone agricole protégée. Une partie de la parcelle (environ 5'000 m²) est densément boisée.

Il s'agissait à la base d'une habitation dévolue au logement (spartiate) des membres de la famille qui séjournaient à cet endroit pour effectuer les travaux agricoles du terrain entourant l'habitation. L'habitation comportait une partie agricole (grange et écurie) et une partie habitable (cuisine et une chambre), sans eau courante, ni électricité.

Au cours des années, les aïeux de Cicéron ont opéré différentes transformations pour améliorer l'habitabilité du chalet, notamment l'adduction d'eau potable, qu'ils tirent d'un bisse¹, et la pose de panneaux solaires. La partie agricole a été désaffectée et transformée en chambres pour ce qui concerne la grange et l'étage du rez est devenu une salle utilisable comme carnotzet et une cave. Le chalet dispose d'un confort toujours assez spartiate mais se révèle habitable confortablement durant la belle saison. Une petite annexe hors du volume construit a été ajoutée, précisément une petite salle de bains comportant un WC/douche/lavabo.

Cicéron a la présence sur son terrain d'une ligne électrique à haute tension, ligne construite dans les années 1950 pour évacuer l'électricité d'un complexe hydro-électrique construit à cette époque dans la vallée.

Il n'y a pas d'inscription au Registre foncier d'une quelconque servitude pour légitimer la présence de cette ligne.

Cicéron envisage pour sa retraite de quitter la Suisse pour différents problèmes, notamment financiers, et désirerait vendre son bien-fonds avec le chalet construit dessus.

En visitant le chalet, les acheteurs potentiels s'inquiètent de la présence de la ligne qui dévalue le chalet. Ils demandent également si l'alimentation en eau va perdurer, étant précisé que le bisse en question construit au XIV^{ème} siècle trouve sa source dans un torrent voisin.

Quid iuris ?

¹ **Bisse** : canal d'irrigation traditionnel creusé à flanc de coteau pour acheminer l'eau des torrents de montagne vers les prairies, les champs, les vignobles ou les vergers situés dans des zones sèches (source : IA).

Romulus et Remus

Romulus et Remus sont deux cousins propriétaires de deux chalets voisins situés à Verbier sur deux parcelles attenantes.

Dans les années 1980, Romulus a contacté Remus pour pouvoir construire un garage en limite de parcelle, précisément jusqu'à la limite qui sépare les deux parcelles.

Une convention a été signée entre les deux voisins et inscrite au Registre foncier. La convention en question prévoit que Romulus et Remus peuvent chacun construire un garage le long de la limite commune et délimite l'endroit où les deux garages peuvent se « coller ». Dès la convention inscrite au Registre foncier, Romulus a requis et obtenu un permis de construire de la Commune et construit son garage.

Remus veut construire à ce jour également son garage, étant précisé qu'entretemps Romulus et Remus se sont brouillés pour une sombre histoire d'héritage.

Quid iuris ?

Alexandre et Diogène

Alexandre et Diogène sont propriétaires de deux maisons mitoyennes historiques dans le secteur protégé dans un vieux village du Plateau suisse classé à l'ISOS ainsi que dans le régime de protection cantonal et communal.

Alexandre doit refaire sa toiture qui est vétuste. Il va en profiter pour installer sur le toit de sa maison environ 80 m² de panneaux solaires noirs.

Au vu de la mitoyenneté et du caractère irrégulier du toit, Alexandre devrait également refaire les jointures avec la parcelle de son voisin ce qui devrait nécessiter, pour respecter les règles de l'art du couvreur, d'empiéter sur quelques dizaines de centimètres sur la toiture de Diogène.

Il contacte donc son voisin Diogène lequel a peur que les panneaux à installer lui génèrent des reflets.

Quid iuris ?