

ENGAGEMENT # 1 de l'UMQ : Estimer la valeur de la servitude latérale qui serait demandée par le Distributeur pour l'installation d'un réseau en arrière lot, avant lundi 8 mai, si possible (demandé par la Régie)

Rappel de la proposition du Distributeur (proposition 2.08) :

Le Distributeur propose d'inclure l'alimentation aérienne en arrière-lot dans le service de base, uniquement lorsqu'un droit de passage par nacelle compacte jusqu'à la ligne, dûment inscrit dans un acte de servitude, est consenti par le client. (HQD-1, doc. 1.1 (B-0117), page 38, lignes 16 à 18)

Réponse :

D'abord, il faut bien définir ce dont il s'agit :

- On parle d'une servitude réelle, donc une charge imposée à une propriété au bénéfice d'un autre intervenant (HQD dans ce cas). De plus, cette servitude doit être constituée par un acte notarié afin d'être opposable à des tiers et qu'elle puisse préserver le droit du Distributeur d'accéder en tout temps à ses équipements.

La question posée par la Régie consiste à déterminer la valeur d'une servitude latérale sur un terrain résidentiel. Il y a deux façons de répondre à cette question et comme l'UMQ n'est pas certaine du sens exact de la question qui a été posée, elle proposera des éléments de réponse pour les deux cas.

En premier lieu, si on cherche seulement le **prix** d'une servitude, cela est relativement simple à établir, encore qu'il ne s'agisse que de prix fictifs, car la réalité de certaines situations est susceptible de faire varier significativement ce prix.

- Le coût direct est celui de l'acte notarié lui-même et, au besoin, du certificat de localisation requis (frais d'arpentage). Ce coût varie beaucoup en fonction des situations, mais peut facilement atteindre 1 000 \$ pour un individu (honoraires, frais d'enregistrement, taxes).
- La proposition du Distributeur consiste toutefois à ajouter une servitude (latérale) à celle qui existe déjà sur un lot (arrière-lot). Le coût supplémentaire vise donc

ENGAGEMENT # 1 de l'UMQ : Estimer la valeur de la servitude latérale qui serait demandée par le Distributeur pour l'installation d'un réseau en arrière lot, avant lundi 8 mai, si possible (demandé par la Régie)

simplement une description de la servitude et pourrait représenter aussi peu que 150 à 200 \$.

En second lieu, si on cherche à établir la **valeur** d'une servitude sur un terrain, la réponse devient alors plus complexe.

1. Dans ce cas également, il faut comprendre que l'effet « net » d'une servitude sur un terrain qui en est grevé varie beaucoup en fonction des situations.
 - Une servitude impose normalement des restrictions au droit de propriété et de jouissance d'un terrain. En ce sens, elle a normalement un effet à la baisse sur la valeur de la propriété.
 - Dans ce cas-ci, en plus de la restriction d'aménagement sur la partie latérale du lot qui est visée par la servitude, cette dernière risque d'engendrer des désagréments liés au passage de machinerie et à la présence de travailleurs lors de travaux sur les équipements du Distributeur. Cet impact peut toutefois demeurer « virtuel » si le Distributeur n'utilise jamais sa servitude pour atteindre son réseau en arrière-lot.
 - En contrepartie, la servitude peut, dans certains cas, générer une valeur positive au lot si elle assure à la propriété une alimentation électrique plus discrète, située en arrière-lot plutôt que devant le lot (atténuation d'une nuisance). En effet, en vertu de certaines approches utilisées en évaluation foncière, il est possible d'attribuer une valeur à cette amélioration, mais cet exercice serait hautement spéculatif dans le cadre présent, car il dépend de plusieurs facteurs.