

**Mise au point :
L'eau potable fournie par les SIG aux propriétaires privés**

Plan

A.	La discrimination v. l'égalité de traitement	n° 5
B.	Le caractère non stratégique des conduites desservant les propriétaires le long des chemins privés	9
C.	Le respect de la Constitution genevoise	13
D.	La méconnaissance du droit fédéral	15
E.	L'alimentation des bornes hydrantes	21
F.	Le contrôle sanitaire	23
G.	Les SIG abandonnent la lutte pour la prévention des fuites	24
H.	Des chemins nouveaux non stratégiques ?	25
I.	La radiation des servitudes	26
J.	La survie des servitudes nonobstant leur radiation	32
K.	La survie du contrat de servitude	42
L.	La responsabilité du propriétaire de l'ouvrage (art. 58 CO)	49
M.	Surfacturation	53
N.	L'« économie » perçue par les SIG	60
O.	Le nombre de radiation en jeu et la destination du budget de frs 8.9 millions voté par le Conseil d'administration	65
P.	Les conventions d'accord sont nulles	67
Q.	L'obligation de rembourser et de réparer le préjudice causé par les SIG et leurs responsables	76
R.	La fuite des SIG dans le harcèlement sans droit	79
S.	L'obligation de l'Office du Registre foncier de rétablir les servitudes radiées sans droit	88
T.	Conclusion : M 3227	96

1. Etant donné que de nombreux éléments qui ont été expliqués depuis des années aux divers services des SIG, y compris à la Direction générale et au Conseil d'administration, et qui n'ont toujours pas trouvé de réponse de leur part, il paraît opportun de rappeler que leur méconnaissance concerne plus particulièrement les rapports et courriers suivants :

Lettre aux SIG, adressée à Mmes Reich et Retord, au sujet de la perspective d'une médiation, le 19 novembre 2025 – **sans réponse**

Rappel de l'envoi convenu pour le 23 février 2026 comportant la proposition des SIG dans le contexte de la Médiation administrative initiée par les SIG – **réponse différée sine die**

Analyse de la décision des SIG quant au traitement à appliquer aux propriétaires fonciers rattachés au réseau d'eau potable (23 juillet 2024), adressée aux membres du Conseil d'administration, le 24 septembre 2024 – **sans réponse**

Rapport adressé à MM. Bourquin et Schulz en date du 22 avril 2024 – **sans réponse**

Courrier adressé à MM. Bourquin et Schulz en date du 16 juin 2025 – **sans réponse**

Courriers adressés à M. Jeanneret les 8 avril et 23 octobre 2025, relevant un défaut lors de la réparation d'une fuite d'eau engageant la responsabilité des SIG – **sans réponse**

Mise au point : L'eau potable fournie par les SIG aux propriétaires privés, 24 février 2026, 1^{ère} version – **sans réponse**

Courrier adressé aux MM. Friedli et Schulz, le 2 juin 2026, portant sur l'Avertissement des signataires de la convention d'accord – **sans réponse**.

2. Il semble bien que l'on puisse raisonnablement retenir que l'ignorance des documents fournis n'est pas dû au hasard ou à une négligence, mais relève d'une stratégie mise en place délibérément et assumée jusqu'au niveau de la Direction générale et du Conseil d'administration. L'illustration la plus explicite est fournie par le sort réservé aux courriers adressés les 18 octobre et 29 novembre 2022 au sujet de la part d'amortissement inclus dans le tarif de l'eau potable depuis 2019 – restés **sans réponse pendant 22 mois**, jusqu'au 20 septembre 2024, grâce à la médiation du Préposé à la transparence¹.

3. Il convient de mettre cette stratégie du silence en perspective avec la **gravité des mesures prises à l'encontre des propriétaires privés**, clients des SIG, qui ne savent pas à quelles menaces ils sont exposés. Il résulte de la nouvelle stratégie adoptée par les SIG et soutenue par son Conseil d'administration, que celle-ci met non seulement à la charge des propriétaires privés les frais de frs 10'000.- par réparation d'une fuite d'eau, ainsi que le remplacement des conduites, budgété pour un montant moyen de frs 1'500.- par mètre, en sus de ce qu'ils paient déjà par le biais du tarif de l'eau potable. Sachant que le réseau de conduites dans des chemins privés compte pour 90 à 100km, on aboutit ainsi à un bénéfice global de frs 150 millions, réparti sur les 50 ans que les SIG fixent comme durée de vie des conduites d'eau potable. Mais cette question de facturation n'est pas la seule. Car les propriétaires, au cas où ils voudraient s'opposer à ce qu'il estime légitimement comme une surfacturation, vivent sous la menace de voir les SIG leur **couper l'accès à l'eau potable** (art. 48 al. 3, 49 du Règlement²).

4. La gravité du comportement des responsables des SIG est palpable et devenue un thème politique qui ne va pas s'estomper aussi rapidement que les dirigeants le pensent, alors qu'ils sachent qu'un nombre non négligeable de dénonciateurs internes se montrent choqués dans l'anonymat. Ce n'est pas pour rien que la Motion 3227 soumise au Grand Conseil le 12 mai 2026 et renvoyée en commission le 4 juin 2026, a pour l'un de ses objets, parmi d'autres, de dénoncer « les pratiques malhonnêtes et trompeuses des SIG dans le prélèvement des taxes auprès des propriétaires privés ».

A. La discrimination v. l'égalité de traitement

5. Dans les cercles dirigeants des SIG, on met souvent en avant l'objectif de rétablir l'égalité de traitement. Il est ainsi dit que le Conseil d'administration se serait inspiré « de considérations relatives à l'égalité de traitement, seule une petite minorité des canalisations sur domaine

¹ M. Robert Cramer, Président du Conseil d'administration, n'a pas soutenu cette approche de la direction opérationnelle : « Je comprends parfaitement que vous soyez excédé par la situation. » (lettre du 15 juillet 2024)

² Règlement pour la fourniture de l'eau du 1^{er} août 2020, approuvé par le Conseil d'administration le 25 juin 2020.

privé se trouvant encore en la propriété de SIG, sous un régime de servitudes »³. Sans évoquer la valeur de l'argument, l'affirmation qu'une petite minorité serait encore bénéficiaires d'une servitude peut se comprendre uniquement à travers une manipulation, étant donné que la grande majorité d'entre elles ont été radiées en 2022 déjà. La thèse soutenue par M. Cramer n'a donc aucune valeur par rapport à la question de la légalité et des effets des servitudes existantes lorsque les SIG ont mis en œuvre leur nouvelle politique, et ce pratiquement par l'envoi de « 13 lots de courriers de radiations des servitudes » à « environ 1250 personnes » dans les années 2021-2023⁴. Les enjeux dépassent donc de loin la « petite minorité » dont les droits « se trouvent encore en la propriété des SIG », ce d'autant que la propriété des SIG s'étend à la totalité du réseau y compris les canalisations sur domaine privé, comme le rappelle l'article 14 al. 2 du Règlement.⁵ La dimension extraordinaire du changement de stratégie des SIG sur la clientèle privée, soigneusement cachée dans les documents des SIG dont l'intelligence laisse souvent perplexe, ressort d'une analyse fournie par une Note adressée par la Direction « gestion des réseaux de distribution » au Conseil d'administration le 25 juin 2020. On y lit que l'Office juridique aurait fait un travail d'identification des parcelles concernées par un changement de statut sur les « 85 km de conduites non stratégiques », dont il résulte que 5'200 parcelles étaient concernées et que ces parcelles pourraient représenter entre 20'000 et 30'000 propriétaires, étant précisé que ces propriétaires « devront réparer ou remplacer des conduites dans les prochains 15 ans ». Le chiffre de 2955 représente l'accroissement entre 1966 et 1973 (369/an). En 1974, le canton de Genève comptait 20'000 maisons individuelles, tandis que la statistique pour 2025 montre un total de 26157 villas. Suivant une information donnée récemment à la presse, les SIG auraient reçu 69 réclamations et ils auraient envoyés 882 conventions d'accord⁶, ce qui représente un total d'environ 2000 propriétaires, étant donné le grand nombre de maisons en copropriété pour lesquelles un seul exemplaire a été communiqué. Les données statistiques précises manquent. Il convient de distinguer deux catégories : (a) 1000 propriétés concernées depuis 1974 par des servitudes inscrites puis radiées récemment par les SIG, et (b) un nombre estimé de propriétés de 9000 qui ne sont pas concernées par une servitude inscrite avant 1974 et radiées récemment par les SIG, mais qui font également l'objet de la nouvelle politique des SIG, consistant à qualifier les conduites d'eau potable dans leur chemin privé de « non-stratégiques ». Au regard de ces deux catégories, l'estimation des SIG de 2020 semble toujours valable, étant rappelé par ailleurs (1) qu'il ne faut pas compter toutes les maisons individuelles construites le long d'une route ou d'un chemin public, et que (2) dans un sens opposé, le nombre de personnes concernées pourrait être élevé considérablement si l'on pouvait tenir compte des propriétés multiples et par étages érigées le long d'un chemin privé.

6. Depuis des dizaines d'années, les clients propriétaires privés ont été fournis de l'eau potable à des conditions tarifaires identiques à celles de tous les autres habitants du canton : le

³ Lettre de M. Cramer du 25 juin 2025.

⁴ Note de la direction opérationnelle adressée au Conseil d'administration le 20 février 2025, page 3, document qui relate que cette minorité s'étale sur 13km qui ont été vérifiées par échantillonnage sur 20% du périmètre (idem, page 1). Cette méthode ne permet bien évidemment en aucune manière de déterminer le nombre de personnes effectivement concernées (1250, comme le dit le même document, page 4), ni le nombre de servitudes que l'on ne peut identifier qu'après consultation du Registre foncier.

⁵ Encore récemment, dans un courrier du 7 avril 2026, les SIG entendent entretenir la confusion, affirmant que seuls les titulaires de 87 servitudes sur 13km de conduites auraient reçu un courrier leur annonçant la radiation de leurs servitudes, alors que le Conseil d'administration a été informé que des courriers de « radiation de servitude » auraient été envoyés à 1250 personnes.

⁶ Cf. Le Temps du 25 juin 2026, page 9.

tarif d'eau potable est un tarif unique. L'égalité de traitement était donc parfaite. Les effets que l'on compte attribuer aux propriétaires privés détruisent l'égalité de traitement en la retournant en une discrimination, car, selon la nouvelle politique, ces clients vont devoir payer les réparations et le maintien des conduites deux fois, la première, comme par le passé, moyennant le tarif officiel (15% étant réservé aux travaux⁷), et la seconde par la facturation que les SIG comptent imposer en sus, soi-disant en raison de la radiation des servitudes (ce qui est faux, car elles existent toujours, v. *infra*, n° 32-36), radiation qui n'a pas modifié la propriété des SIG, qui sont donc responsables de leur entretien, qui est compensé, comme pour tout le monde, à travers le tarif.

7. Dans son courriel du 22 avril 2024 adressé aux SIG, le Surveillant des Prix soulignait que par rapport aux interventions visant à réparer des fuites, le respect du principe d'égalité de traitement devait s'appliquer « à tous les propriétaires de ces conduites privées, qui ont tous participé au financement des travaux d'entretien réalisés ces dernières années et qui doivent donc en bénéficier de manière égale. » Cela signifie que les SIG doivent assumer l'égalité des propriétaires privés en ce sens que par rapport à des interventions lourdes, les SIG doivent faire bénéficier les propriétaires concernés par un soutien légitime et non se reporter exclusivement sur l'apport réclamé de ceux-ci⁸.

8. On notera que cette discrimination affecte uniquement, d'après les déclarations officielles, les propriétaires privés habitant le long d'un chemin privé. La nouvelle politique n'est pas sensée porter sur la fourniture de l'eau potable aux propriétaires privés habitant le long d'un chemin public ou d'une route publique. Sans s'en rendre compte, semble-t-il, les SIG entendent donc traiter de manière fondamentalement différente les propriétaires selon qu'ils habitent le long d'un chemin privé ou à proximité d'une voie publique. Or, la nature juridique des voies d'accès, selon qu'elles relèvent du domaine privé ou public n'a aucune pertinence pour adopter une distinction arbitraire entre ces deux catégories de propriétaires privés.

B. Le caractère non stratégique des conduites desservant les propriétaires privés le long des chemins privés

9. Une autre distinction a été faite en ce sens qu'avec la radiation de la servitude, on distinguerait dorénavant entre un réseau primaire et un réseau secondaire, ce dernier étant à la charge des propriétaires privés ne reliant pas deux conduites du « réseau principal ». La LEaux ne connaît pas une distinction entre réseaux primaire/secondaire applicable à l'eau potable. Il n'est donc pas étonnant qu'elle n'apparaisse pas non plus dans le Règlement interne des SIG, pourtant invoqué par les SIG comme fondement de la distinction.

⁷ Le calcul peut être fondé sur les déterminations du Surveillant des prix pour les années 2007 à 2018 et sur les chiffres plus récentes communiqués dans le courrier des SIG du 20 septembre 2024, reçu après 22 mois d'attente. Sur le premier point, cf. Surveillance des prix, SIG : analyse matérielle des tarifs pour l'eau potable et les eaux usées, page 4.

⁸ Dans le même document, le Surveillant des Prix soulignait : « De garantir aux propriétaires privés dont les servitudes ont été radiées un très bon état des conduites est la moindre des choses, par rapport à l'investissement qu'ils ont financé. »

10. Une variante de cette distinction, communiquée au Surveillant des Prix (SPr)⁹ et non aux clients, consiste à distinguer entre des conduites qui seraient « stratégiques » et celles qui ne le sont pas. Celles-ci ont été définies comme étant des conduites « qui ont pour seule finalité l'alimentation en eau potable d'un seul bâtiment ». En 2020, une nouvelle analyse du « maillage du réseau à différents niveaux » aurait montré que 85km de conduite sur le domaine privé « n'étaient pas ou plus stratégiques », et ce « du point de vue de la fiabilité et de la qualité de l'alimentation », conduisant les SIG à décider la non-continuation de l'entretien de telles conduites. Aucune analyse, tant soit économique ou juridique, n'a été associée à cette proclamation. Celle-ci trouve tout au moins un reflet dans la nouvelle teneur de l'article 26 al. 2 du Règlement interne, dont il résulterait que par rapport aux conduites privées qui ne servent pas à relier des conduites du réseau public, la fiabilité du réseau de distribution n'est plus garantie. Pareille dégradation du niveau d'entretien et de la qualité de l'eau potable par rapport aux conduites relevant du domaine privé n'a aucun fondement, ni politique, ni juridique. Les SIG entendent ainsi de remettre le réseau de distribution dans la responsabilité des propriétaires privés qui devraient en assumer non seulement l'entretien mais également la maintenance et le remplacement. Cela implique, par exemple, qu'il leur sera également transféré le choix de la dimension des tuyaux et la régulation de la pression de l'alimentation en eau.

11. Ainsi que le rappelle le PV du Conseil d'administration du 25 juin 2020, la distinction entre une catégorie des conduites « stratégiques » sur domaine privé et les conduites sur domaine privé considérées comme « non stratégiques » remonte à une décision de la Direction générale du 2 décembre 2019. Dans sa séance du 25 juin 2020, le Conseil d'administration était appelé à valider les modifications nécessaires à ces fins à apporter au Règlement pour la fourniture de l'eau. En fait, la décision prise par le Conseil d'administration portait uniquement sur des amendements votés par rapport aux articles 26 alinéa 2 et l'article 16 du Règlement. Le PV consacré à cette séance ne contient pas une décision formelle au sujet de la division entre des conduites stratégiques et celles non-stratégiques. On constatera ainsi que la **division entre une catégorie de conduites stratégiques et « non stratégiques » n'a jamais été validée par le Conseil d'administration** si ce n'est par ce qu'il a cru consacrer dans la nouvelle version de l'article 26 alinéa 2 du Règlement. Les conduites dites non-stratégiques, à supposer qu'elles soient reconnues valablement, ne vont donc pas plus loin que ce que cette disposition du Règlement en dit à son alinéa 2.

12. La fiabilité représente l'aptitude d'un dispositif à accomplir les fonctions requises pour la fourniture de l'eau. Comme les SIG l'ont précisé, cela comprend la qualité de l'eau, que ce soit sous l'angle microbiologique, bactériologique ou chimique. Les propriétaires privés sont ainsi relégués dans une zone de second ordre s'agissant de la préservation de leur santé.

C. Le respect de la Constitution genevoise

13. Il y a lieu de placer d'emblée l'abandon des services d'entretien et de maintien des canalisations d'eau potable au niveau de droit supérieur, soit **l'article 168 de la Constitution genevoise**. Selon l'alinéa premier de cette disposition, **l'approvisionnement et la distribution**

⁹ Lettre des SIG adressée à Mme Josephides Dunand du SPr, le 15 août 2023.

d'eau constituent un monopole cantonal (dans la mesure permise par le droit fédéral). Selon l'alinéa 3, ce monopole (parmi d'autres) **peut être délégué à une institution de droit public**. Il ne peut donc être délégué à des personnes agissant en vertu du droit privé, et ce même sous l'argument que l'activité qui leur serait confiée relèverait d'un domaine « non-stratégique ». Il va de soi, par ailleurs, que ce monopole doit être préservé pour la totalité des services d'entretien et de maintien des canalisations ; il ne peut donc faire l'objet d'une quelconque parcellisation. On retrouve le reflet de ce principe de droit constitutionnel à l'article 1 alinéa 7 de la LSIG, statuant que « **La zone de desserte des Services industriels comprend l'ensemble du territoire du canton de Genève.** » Cette zone comprend donc la desserte s'opérant à travers les chemins privés du canton¹⁰.

14. Dans les courriers et des déclarations émanant des SIG, il est toujours dit que les SIG entendent se décharger sur les « propriétaires privés » habitant le long d'un chemin privé. Or, ceux-ci auront tout intérêt à réunir les forces et de confier l'ensemble des travaux sur les installations placées dans leur chemin à une **entreprise** de la place qui s'occupera de tout. En confiant le monopole aux SIG, c'est précisément ce transfert vers une institution de droit privé que le législateur et le peuple ayant voté la Constitution ne voulaient pas.

D. La méconnaissance du droit fédéral

15. Or, le droit fédéral relatif à la qualité et les composants de l'eau potable, de toute évidence, ne fait aucune distinction selon que le consommateur se situe dans le domaine privé ou non, ou selon qu'il capte l'eau potable au moyen d'une installation privée ou publique¹¹. Dans la mesure où l'article 26, alinéa 2, du Règlement opère une distinction, *a contrario*, en ce sens que les propriétaires privés dont les conduites servent à relier différentes conduites du réseau, ne peuvent profiter de la fiabilité du réseau d'eau potable et que cette caractéristique comprend, en suivant le sens de ce terme, la qualité de l'eau, le Règlement n'est pas compatible ni avec le droit fédéral ni avec le droit cantonal qui s'y réfère (art. 16 al. 1 LEaux). Il en va de même, logiquement, avec la position stratégique des SIG qui s'appuient sur cette disposition pour justifier la relégation d'une catégorie de propriétaires privés dans le domaine « non stratégique ».

16. Comme s'il fallait y insister, les SIG rappellent régulièrement, au dos des factures, le changement de politique par rapport à l'entretien des conduites d'eau potable dans les chemins privés, en ces termes :

Une conduite d'eau potable se trouve sur votre terrain (domaine privé) ?

¹⁰ La même position avait été adoptée par le législateur genevois à propos de l'exploitation des réseaux thermiques structurants sur le territoire du canton, pour laquelle les SIG bénéficient de droits exclusifs (art. 22 al. 3 et 4 de la Loi sur l'énergie, LEn, L 2 30). Lors de l'élaboration de cette modification législative, le Conseil d'Etat avait souligné l'intérêt public à attribuer un monopole aux domaines structurants de l'Etat, combiné avec la mise en place de mécanismes de régulation, tels qu'ils existent déjà en matière d'énergie, telle l'eau et l'électricité, par exemple (Rapport du 16 août 2021, PL 12896-A, page 34/91).

¹¹ Il faut se référer à ce sujet principalement à la Loi fédérale sur les denrées alimentaires (LDAI ; RS 817.0) et à l'Ordonnance sur l'eau potable et l'eau des installations de baignade et de douche accessibles au public (OPBD ; RS 817.022.11)

Si vous êtes dans ce cas, nous vous invitons à contrôler vos couvertures d'assurance, en particulier l'assurance bâtiment, afin de vérifier que vous êtes couvert dans le cas d'une fuite d'eau.

En effet, SIG n'intervient pas pour réparer des conduites qui se trouvent sur le domaine privé, à moins que celles-ci ne relient deux conduites du réseau principal.

Ce conseil est maladroit et trompeur. D'abord, une assurance bâtiment protège la maison et, le cas échéant, les constructions annexes se trouvant sur le même terrain, mais en aucun cas une portion d'un chemin privé avoisinant, couvrant une autre parcelle. Par ailleurs, mais surtout, les SIG doivent savoir que ces assurances ne couvrent pas les dommages causés aux installations de conduite par l'usure, l'abrasion, la rouille et la corrosion, comme elles n'interviennent pas si l'objet assuré est de la propriété d'un tiers autre que la personne assurée (les SIG en l'occurrence) ou s'il est d'un âge bien avancé, comme le sont les conduites. Enfin, l'information ainsi fournie aux utilisateurs est incomplète, car le prétendu retrait des SIG des conduites dans le domaine privé ne porte pas uniquement sur leur entretien, mais également sur leur « maintien » et leur « adaptation à des exigences nouvelles », comme on peut le lire dans le texte de la servitude.

17. On constate ainsi une divergence significative entre le texte se trouvant au dos des factures et celui de la servitude. En effet, dans le premier texte, il est question uniquement de « **fuite d'eau** » et du fait que les SIG n'entendent pas intervenir « pour réparer les conduites ». Aucune mention n'y figure sur le remplacement des conduites, respectivement, selon les termes de la servitude, « le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles ». Un autre contraste apparaît : les clients sont invités au dos de leur facture à se demander si une conduite d'eau potable se trouve « sur votre terrain (domaine privé) ? ». **On vise donc exclusivement le terrain qui relève de la propriété du client** et non les conduites placées en souterrain d'un chemin avoisinant dont le client n'est pas propriétaire, tout en ayant qualité pour en disposer d'une part qui ne représente pas, cependant, « son terrain ».

18. Les SIG soutiennent que les conduites placées dans un chemin privé appartiennent au « domaine privé » qui n'est pas pris en charge par les SIG mais relève de la responsabilité des propriétaires privés habitant le long d'un tel chemin. Cette position n'est pas correcte, tout d'abord en vertu du Règlement lui-même. D'après plusieurs dispositions, le terme « domaine privé » vise exclusivement le terrain sur lequel l'habitation du propriétaire a été érigée (art. 9 al. 3, 15 al. 3). Certaines dispositions précisent que le domaine privé commence à la limite de la propriété (art. 16). Un dispositif de prise se situe nécessairement en aval d'un branchement (art. 17/19). L'installation privée se situe en sous-sol du terrain du propriétaire privé sur le tronçon débutant en limite de propriété (art. 19, 26 al. 1, 2^e phrase). Une simple lecture des alinéas 1 et 2 de l'article 26 confirme que **seules les installations en aval d'un branchement appartiennent au domaine privé** (al. 1) et ce uniquement sur le tronçon dont le client des SIG est propriétaire (al. 2, 1^{er} phrase)¹² :

¹ Constituent des installations privées toutes les conduites et installations situées en aval du branchement (article 16). Lorsque le réseau est établi sous le domaine privé, l'installation privée est constituée de toutes les conduites et installations situées en aval du dispositif de prise, y compris le dispositif lui-même.

¹² Lors de son audition devant le Grand Conseil, le 20 mai 2026, Mme A. Ryser, directrice générale des SIG, a cru pouvoir affirmer que ce texte confirmait que les propriétaires privés étaient responsables des conduites dans le chemin privé, sans observer les art. 19 et 26 du Règlement et le fait que la notion d'installation privée s'applique exclusivement aux équipements se trouvant sur la parcelle de l'habitation du propriétaire.

² Les installations privées et leur entretien sont à la charge exclusive de leur propriétaire. Sont réservées les installations privées nécessaires à garantir la fiabilité du réseau de distribution des Services industriels, notamment celles qui constituent un maillage entre différentes conduites du réseau. Dans ce cas, elles sont établies et entretenues par les Services industriels.

19. L'attribution du terrain au-delà de l'espace de la propriété privée (équipée d'une installation) au domaine privé, et ce même jusqu'au branchement et même au-delà, sur toute la longueur du chemin privé dans lequel la conduite est placée en souterrain, est fausse. Les SIG le confirment dans leur propre documentation relative aux installations d'eau (cf. ci-dessous)¹³. En effet, en renvoyant explicitement à l'article 19 du Règlement, il y est clairement constaté que le domaine privé couvre uniquement l'espace entre la limite de propriété et le mur de l'habitation dans lequel le manchon du passage est placé. Les branchements et les conduites placées en amont ne font pas partie du domaine privé ; pour un chemin circulaire (non compris dans l'exception de l'art. 26 al. 2 du Règlement), cela signifie que la totalité des conduites en souterrain du chemin n'appartient pas au domaine privé. La Notice « Réseau public de distribution » placée sur le site des SIG montre la même position¹⁴.

20. **Toute la politique mise en œuvre par les SIG souffre ainsi d'une confusion généralisée sur la notion de domaine privé. Dans les proclamations qui soutiennent cette politique, le domaine privé comprend le terrain réservé aux chemins privés, soit environ entre 85 et 100km sur le canton. Cela est faux, et les SIG le constatent eux-mêmes dans leur Règlement et dans leurs instructions sur l'établissement des installations d'eau, qui délimitent le domaine privé uniquement par rapport à l'espace entre la limite de la parcelle appartenant au propriétaire privé et le mur de l'habitation par lequel le tuyau de fourniture d'eau traverse jusqu'au compteur placé à l'intérieur de la maison.**

./ 8a

E. L'alimentation des bornes hydrantes

21. La position des SIG est choquante, voire dangereuse pour la population si l'on la relie avec la question de l'alimentation des hydrants placés au bord des chemins privés, et ce dans tout le canton. Les bornes hydrantes sont rattachées à la conduite d'eau potable de chaque chemin privé. Du moment que la gestion des conduites privées dite « communes » est remise dans la responsabilité des propriétaires privés et que les SIG n'en garantissent plus la fiabilité, **les SIG n'assument plus la responsabilité et la fiabilité de la conduite alimentant les bornes hydrantes non plus**. La protection incendie en subit les conséquences, au préjudice manifeste de toute la population habitant le long des chemins privés et au-delà.

¹³ **Prescriptions pour l'établissement d'installations d'eau**, Compléments aux directives SVGW W3, page 14, tableau F.T.3.1.2, « Branchement avec limite de propriété dans le terrain », la délimitation pertinente étant appelée « Limite de propriété et de responsabilité ». On notera que ce document date du 1^{er} août 2024, donc à une date postérieure à celle de la teneur actuelle du Règlement (1^{er} août 2020), dont il a nécessairement dû tenir compte, notamment de son nouvel article 26 al. 2.

¹⁴ Cf. la page « Réseaux privés de distribution » (schéma du raccordement d'une maison), ainsi que la page « Circuit de l'eau », ch. 4 : « L'eau potable est ensuite distribuée par des canalisations à travers tout le canton jusqu'aux utilisateurs : c'est le réseau de distribution. Ces eaux sont toujours légèrement chlorées afin de garantir leur qualité sanitaire jusqu'au consommateur final. »

22. Cette situation n'est pas conforme à la législation genevoise. En effet, les frais d'équipement du réseau hydraulique sont à la charge des SIG¹⁵ ; cela comprend l'entretien des conduites placées en amont des hydrants. Les bornes hydrantes sont installées conformément aux normes fixées par les SIG qui en vérifient la bonne exécution¹⁶. Les SIG sont responsables de l'adaptation aux normes en cas de réparations importantes sur les conduites d'eau, afin d'assurer la quantité d'eau nécessaire à la lutte contre l'incendie¹⁷. Les SIG doivent aviser les autorités compétentes avant tout début de travaux sur le réseau hydraulique¹⁸. De tels travaux peuvent couvrir l'entier du réseau d'un chemin privé situé en amont de la borne hydraulique, jusqu'au réseau public qui débute au point de livraison (vanne). Toute cette réglementation est fondée sur la responsabilité des SIG d'assurer l'entretien des conduites d'eaux servant, entre autres, à l'alimentation des bornes hydrauliques. La législation ne permet donc pas aux SIG de transférer cette responsabilité aux propriétaires privés, ce d'autant plus que ceux-ci ne sont pas capables, faute des connaissances techniques nécessaires, d'en assurer la mise en œuvre. En conséquence de la radiation des servitudes, les SIG et les Communes en charge des bornes hydrauliques se trouvent dans une situation inconfortable du fait du refus des SIG d'assumer leur responsabilité s'agissant de l'entretien des conduites d'eau qui représentent un maillon dans la chaîne d'approvisionnement servant à la protection contre des incendies.

F. Le contrôle sanitaire

23. **La démarche des SIG consistant à reporter la responsabilité des conduites d'eau potable sur les propriétaires privés viole de façon flagrante les exigences de l'Ordonnance fédérale sur l'eau potable et l'eau des installations de baignade et de douche accessibles au public (OPBD ; RS 817.022.11).** En effet, selon cette Ordonnance, **les exigences portant sur l'état sanitaire de l'eau potable s'appliquent à tout le réseau de distribution, « composé des conduites jusqu'à l'interface avec les installations domestiques, composées de conduites de transport, d'amenée, principales et d'alimentation, pour le transport et la distribution d'eau potable » (art. 2 lit. f),** sans distinction selon que ces conduites seraient placées dans un chemin public ou privé. En revanche, les **installations domestiques** sont « les conduites jusqu'à l'interface avec le réseau de distribution, composées des conduites d'alimentation internes en eau potable, de la robinetterie et des installations pour traiter et stocker l'eau potable correspondantes ainsi que des conduites d'amenée domestique » (art. 2 lit. g). Cette distinction s'impose à toute entreprise chargée de la distribution d'eau potable en Suisse¹⁹. Elle ne peut donc être effacée par une prise de position qui permettrait à la SIG de renoncer à la garantie de fiabilité de conduites qui font partie de son réseau de distribution.

¹⁵ Loi sur la prévention des sinistres etc., LPSSP (F 4 05), art. 30 al. 3.

¹⁶ Règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres ... etc., RPSSP (F 4 05.01), art. 38 al. 2.

¹⁷ Art. 40 RPSSP.

¹⁸ Art. 41 RPSSP.

¹⁹ Le Rapport explicatif relatif à l'OEBD relève, entre autres, que du moment où les conduites d'eau sont utilisées pour l'acheminement de l'eau potable, « il relève de la responsabilité du distributeur d'eau (et non du fabricant de la conduite), dans le cadre de son autocontrôle, de s'assurer que les équipements utilisés (conduites d'eau) garantissent que les exigences légales du droit alimentaire sont respectées » (page 4). Il s'agit ici de la responsabilité de l'entreprise chargée de l'entretien de canalisations auxquelles le propriétaire ne peut accéder (art. 58 CO ; cf. *infra* n° 46).

G. Les SIG abandonnent la lutte pour la prévention des fuites

24. Le fléau est manifeste : les pertes sur le réseau de l'eau potable suisse s'élèvent à 12%²⁰. La Suisse romande et les SIG semblent se placer dans la même fourchette. L'une des causes est le remblayage par du sable et le manque de soutien placé en dessous des conduites, notamment à proximité des branchements, plus lourds que les tuyaux linéaires. Une cause importante est la fréquence insuffisante des mesures prises par des capteurs servant à ausculter le réseau. Une fuite laisse échapper quelques centaines de litres, mais l'on peut noter aussi la sortie en sous terre (sans devenir visible en surface) de quantités énormes, mesurées en des milliers de m³, comme dans un chemin à Cologny en 2016, où l'eau a coulé en fortes quantités pendant trois mois, avant d'être détectée par un appareillage pointu des SIG et une analyse de laboratoire (remboursée par les SIG). Or, depuis que les SIG ont mis en place une politique consistant dans l'arrêt de l'entretien des conduites privées, les SIG ont également abandonné toute activité de vérification de l'état des conduites, prétendant que cela devait faire partie de la responsabilité des propriétaires de le faire et de le payer²¹. Si l'on peut néanmoins constater la présence d'un contrôleur, cela est exceptionnel et souvent sans être pris en charge par les SIG. Les SIG se lance ainsi diamétralement en opposition aux visées écologiques des milieux politiques de nos jours, dont l'aspiration doit céder devant la mise à contribution des propriétaires privés.

H. Des chemins nouveaux non stratégiques ?

25. Il coule de source que la nouvelle politique des SIG devrait porter également sur les conduites d'eau potable non-stratégiques placées en sous-terrain de chemins nouvellement construites. Toutes les tentatives de définitions avancées par les SIG peuvent et, de l'avis des SIG, doivent sans doute, s'appliquer aux conduites nouvelles. Or, cela est loin d'être évident, voire impossible si l'on y avait réfléchi. Selon l'article 36 alinéa 1 L SIG, nul ne peut faire immatriculer au registre foncier des parcelles à destination de chemin ou faire inscrire une servitude de passage sur un tel chemin sans avoir adressé une requête au département et obtenu son autorisation. La servitude est donc incontournable. L'article 39 alinéa 1 lettre b de la Loi sur les routes s'applique alors pour l'inscription d'une servitude pour le passage des conduites d'eau potable, ce qui correspond à l'enregistrement prévu par l'article 676 alinéa 2 CC assurant avec l'effet de bonne foi du registre la propriété des SIG. Ce mode de fonctionnement est consacré expressément dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD ; L 1 35) qui prescrit que le plan localisé de quartier doit prévoir, entre autres, les conduites d'eau (art. 3 al. 3 lit. c), les SIG étant tenus de réaliser, de modifier ou de maintenir de telles conduites (art. 3C al. 4). On est donc loin d'une politique d'abandon des conduites d'eau soi-disant non-stratégiques telle que proclamée par les SIG.

²⁰ Tribune de Genève, 24 juillet 2026, page 3

²¹ Dans leur Flyer d'information, les SIG fournissent une liste d'entreprises spécialisées dans la recherche de fuites d'eau. Les SIG entendent ainsi se décharger de cette activité. Si la fuite n'est pas importante, le Flyer recommande de laisser le branchement ouvert. – On laissera donc l'eau couler.

I. La radiation des servitudes

26. Les SIG partent de l'idée que la radiation de la servitude opérée en 2022 avait pour effet que celle-ci était ainsi effacée et ne pourrait renaître sans l'accord des SIG. Cette conclusion est hâtive et inappropriée.

27. La radiation de la servitude a été effectuée en référence à l'art. 964 CC. Cette radiation est sujette à contestation devant les juridictions civiles. Elle n'est donc **pas définitive**. L'intérêt des propriétaires à ne pas accepter une telle radiation unilatérale est fondé sur le fait que la servitude met ceux-ci au bénéfice de la charge d'entretien et de maintenance, bénéfice qui équivaut à une charge accessoire, respectivement une « obligation de faire » (art. 730 al. 2 CC).

28. Dans un cas particulier servant d'illustration, la réquisition de radiation de la servitude a eu pour auteur M. Alain Zbinden, Directeur général adjoint. Ce document ne mentionne aucun acte ayant investi cette personne du pouvoir de procéder par la voie d'une telle réquisition. **Cette autorisation n'a jamais été accordée par le Conseil d'administration**²², comme elle aurait dû l'être selon l'article 16 lit. a, n° 1, lit. f LSIG, étant rappelé que la Direction générale dispose uniquement d'une compétence d'attribution, dépendant des décisions et instructions prises par le Conseil d'administration (art. 20B LSIG). La radiation de servitude n'est point mentionnée dans le PV de sa séance du 25 juin 2020. Lors de sa séance du 20 février 2025, le Conseil d'administration a voté le versement d'une contribution financière de l'ordre de 8.9 MCHF destinée respectivement aux propriétaires consacrés par la radiation de leurs servitudes, ce qui souligne implicitement que **cette radiation devait être considérée comme contraire au droit**. Aucune réflexion n'a été menée sur le sort de ces servitudes nonobstant leur radiation²³.

29. La servitude a pour origine le contrat constitutif de servitudes conclu le 20 mai 1980, qui a servi de pièce justificative au registre foncier en 1980 et encore en 2022, étant citée expressément en cette qualité dans la requête de radiation adressée par les SIG au Registre foncier. Ce document, rédigé sous la forme d'un acte authentique, a été et est toujours « dûment classé et conservé » au sens de l'article 948, alinéa 2 CC. A ce titre, ce contrat fait partie du Registre foncier (art. 942 al. 2 CC ; art. 2 lit. b ORF)²⁴. Il représente ainsi une partie de « l'état des droits sur les immeubles » (art. 942 al. 1 CC)²⁵. Le texte de la servitude y figure en page 9 :

Une servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau.

²² Information confirmée par courriel des SIG du 9 avril 2026, affirmant par ailleurs que seul le Directeur exécutif Droit, Achats et Risques était compétent pour ce faire, « selon nos règles de gouvernance interne », sans observer qu'au moins un grand nombre des réquisitions de radiation portait la signature du Directeur général adjoint.

²³ Lors de son audition au Grand Conseil, le 20 mai 2026, Mme A. Ryser, directrice générale des SIG, a expliqué faussement aux Députés que le Surveillant des prix aurait recommandé la radiation des servitudes (PL 13811-A, p. 23/40). Il s'agit d'un « fake news » manifeste. Le Surveillant des Prix n'a pas statué sur une telle radiation, qui ne relève pas de ses attributions.

²⁴ ATF 19.6.2023, 5A_212/2023, consid. 3.1.3 ; ATF 1.9.2023, 1C_124/2023, 2.2

²⁵ Dès lors, c'est une idée fausse de proclamer que la radiation d'une servitude aurait eu pour effet de faire disparaître celle-ci du « registre foncier ». La radiation a pour effet d'enlever la mention de la servitude sur les feuillets relatifs aux propriétés concernés. Elle n'a pas pour effet de réduire à néant ou d'affecter d'une quelconque autre manière l'acte authentique constitutif de la servitude, qui est conservé par l'Office du registre foncier et fait toujours partie de ce registre.

Les frais d'entretien desdites canalisations seront à la charge du bénéficiaire.

30. Le point clé est d'identifier l'assiette territoriale affectée par la servitude. Contrairement à ce qui en est dit dans les documents renvoyant à un domaine « non stratégiques » de conduites, applicable au terrain de chaque propriétaire privé, **cette radiation porte sur la propriété qui représente le chemin privé** et non la propriété individuelle située en aval des branchements placés dans le chemin. Dans la lettre circulaire adressée aux clients en février 2022, ceux-ci étaient invités à « mandater un représentant **dans votre chemin** pour la gestion de cette conduite ». Il en résulte que la radiation des servitudes d'eau potable a été opérée par la Direction générale des SIG

- sans avoir été approuvée par le Conseil d'administration ;
- sur une assiette qui déborde largement ce que prévoit le Règlement adopté par le Conseil d'administration en 2020 ;
- en prétendant que les clients seraient dorénavant responsables « de cette conduite » alors qu'en l'absence de servitude, les SIG en sont responsables au titre de propriétaire des conduites, comme le rappelle l'article 14 du Règlement ;
- par rapport à ce que le projet d'une convention d'accord présenté par les SIG en date du 6 octobre 2025 désignait comme une « conduite privée dite 'commune' » qui serait englobée dans le champ de l'article 26 alinéa 2 du Règlement, ce qui n'est manifestement pas le cas ; et
- que ladite convention entendit « verser pour solde de tout compte », une contribution financière unique aux « coûts de maintenance et renouvellement/remplacement estimés à venir de la Conduite », ce qui exprime la politique des SIG de transférer à l'avenir la totalité de la charge à sa clientèle privée, sans tenir aucun compte de l'amortissement facturé par le biais du tarif, pour le passé et pour l'avenir.

31. On précisera, en réaction à une jurisprudence récente de pur droit administratif (CJ, ATA/1225/2025), que si l'on voulait qualifier la décision interne de procéder à une radiation de servitude de droit public, la radiation elle-même est un acte de droit privé, de même que la réquisition adressée au Registre foncier (RF) dans le but d'y procéder. Cela dit, le Conservateur du RF doit vérifier la compétence de la personne formulant une telle réquisition (condition non réalisée du fait qu'aucune autorisation de cette nature n'a été émise par le Conseil d'administration ; cf. *infra* n° 86). Les rapports juridiques entre les SIG et leurs clients sont certes régis par le droit administratif (article 1, alinéa 2 du Règlement), mais il n'empêche que cela ne s'étend pas aux situations faisant appel à des notions de droit civil, telle que la propriété (art. 14. 26) et la servitude dont la propriété peut dépendre, en fonction du droit fédéral (art. 676 CC) ou cantonal (art. 39 lit. b LR). Ainsi, lorsqu'il est dit que les SIG aurait décidé unilatéralement de mettre fin à leur prise en charge des conduites sur domaine privé, on doit nécessairement se placer sur le terrain du droit privé afin de savoir si cette renonciation à une obligation valablement convenue en termes de droit civil peut être effacée par un acte administratif unilatéral. Le droit administratif intervient sur le terrain qui lui est propre ; ainsi, dans l'arrêt cité, il est affirmé que le Conseil d'Etat aurait approuvé la nouvelle version de l'article 26 du Règlement, sans observer ni citer aucun acte le confirmant.

J. La survie des servitudes nonobstant leur radiation

32. Les SIG ont systématiquement laissé en marge la disposition fondamentale de **l'article 676 CC** qui consacre un régime de servitude spécialement adapté à la situation des entreprises publiques desservant la population en eau potable, d'électricité et du gaz. Cette disposition porte sur la propriété des conduites, en précisant que cette propriété s'établit de deux manières, soit

par une servitude inscrite au registre foncier, soit par une servitude fondée sur l'apparence des éléments de la conduite permettant d'en constater l'existence. Il semble indiqué d'en citer le texte :

¹ Les conduites de desserte et d'évacuation qui se trouvent hors du fonds pour lequel elles sont établies sont, sauf disposition contraire, réputées faire partie de l'entreprise dont elles proviennent ou à laquelle elles conduisent et appartiennent au propriétaire de celle-ci.

² Lorsque le droit de les établir ne résulte pas des règles applicables aux rapports de voisinage, ces conduites ne grèvent de droits réels le fonds d'autrui que si elles sont constituées en servitudes.

³ La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Dans le cas contraire, elle est constituée par son inscription au registre foncier.

33. Comme l'affirme le dernier Rapport financier de 2025 (page 11), suivant de nombreux autres qui l'ont précédé, « **les actifs du réseau de pompage, de traitement et d'acheminement de l'eau potable appartiennent à SIG** »²⁶, sans aucune exception. Cette « appartenance », respectivement cette propriété, ne peut avoir d'autre fondement, en droit privé, applicable aux chemins privés, que l'article 676 CC.

34. Or, la stratégie adoptée par les SIG, privant les propriétaires privés de la servitude d'eau potable, s'oppose diamétralement à celle du Conseil d'Etat du canton de Genève et du Grand Conseil qui l'a suivi lors de l'adoption de l'article 39 de la loi sur les Routes (LR ; L 1 10), disposition que les SIG ne mentionnent guère non plus. En effet, le rapporteur de la Commission examinant le projet de modification de l'article 39 de la Loi sur les Routes disait au Grand Conseil, sous l'approbation du Conseil d'Etat, que « l'entreprise publique qui fournit notamment l'eau, le gaz et l'électricité est propriétaire des conduites sur fonds d'autrui, selon l'article 676 du code civil »²⁷.

35. L'importance et la volonté de respecter l'article 676 CC étaient le souci du Conseil d'Etat qui l'a reproduit explicitement, le citant *in extenso*, au début de son exposé²⁸. De toute évidence, la servitude dont il est question aux alinéas 2 et 3 de l'article 676 al. 2 CC doit assurer que les conduites visées à l'alinéa 1^{re} puissent conserver leur statut pour toute la durée de leur établissement en sous-terrain. Cela suppose que les servitudes y afférentes soient constituées pour la durée de la présence de ces conduites en sous-sol. Son opposabilité à tous est son objectif principal : Une fois inscrite, la servitude est connue de tous et s'applique aux futurs acquéreurs du fonds servant.

36. L'installation de la conduite d'eau potable qui se trouve hors du fonds pour laquelle elle est établie est réputée appartenir au propriétaire de l'entreprise dont elle provient (art. 676 al. 1

²⁶ Selon l'art. 7 al. 2 LSIG, « Ils [les SIG] sont propriétaires des biens et titulaires des droits affectés à leur but et répondent personnellement et exclusivement de leurs dettes et engagements. »

²⁷ Mémorial du Grand Conseil, séance du 13 septembre 1974, page 2408.

²⁸ Mémorial du Grand Conseil, séance du 4 mai 1973, 1973 p. 1481 ss, 1482. La version antérieure, citée dans l'exposé du Conseil d'Etat, était d'une rédaction légèrement différente de celle d'aujourd'hui. L'alinéa 1 mentionnait en toutes lettres « les conduites d'eau, de gaz, de force électrique et autres ». Dans l'alinéa 3, les deux parties de la disposition étaient présentées dans l'ordre inversé.

CC), à savoir les SIG. Elle doit faire l'objet d'une servitude qui se constitue sous deux formes qui sont alternatives et non cumulatives²⁹ :

La servitù nasce con a costruzione della condotta se questa è riconoscibile esteriormente. In caso contrario essa nasce con l'iscrizione nel registro fondario (art. 676 cpv. 3 CC; DTF 121 III 448 considé 3b con rimandi).

Trad.:

La servitude naît avec la construction de la conduite si celle-ci est reconnaissable extérieurement. Dans le cas contraire, elle naît avec l'inscription dans le registre foncier (art. 676 al. 3 CC ; ATF 121 III 448 consid. 3b, avec références)

(1) **La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente** (art. 676 al. 3, 1^{re} phrase). Cette **publicité « naturelle »** se substitue à la foi publique du Registre foncier³⁰. Une conduite souterraine, visible à la surface du sol par des regards sur le fonds grevé est « apparente » au sens de la loi, en règle générale à travers les regards marquant le branchement, respectivement la bifurcation vers chacune des propriétés, tous pourvus à la surface d'un couvercle marquant que l'on est en présence d'une conduite d'eau. Cette publicité naturelle suffit pour créer et maintenir la servitude d'eau potable, sans égard à ce qu'il advienne de son inscription dans le Registre foncier. Selon la jurisprudence, il faut toutefois qu'il existe à la base un contrat de servitude conclu dans la forme authentique³¹. Cette condition est normalement remplie si l'article 39 al. 1 lit. b de la Loi sur les routes a été appliqué (*cf. infra* n° 37).

(2) La seconde cause (optionnelle) de l'accession des SIG à la propriété des conduites consiste en sa constitution formelle en tant que servitude (art. 676 al. 2 CC), et ce « déclarativement ». Selon le Code civil, l'inscription au Registre foncier n'est donc pas indispensable, compte tenu de la possibilité de la constituer à travers la publicité naturelle. En revanche, le droit cantonal genevois l'exige (art. 39 de la Loi sur les Routes). **Si la servitude a été radiée au registre foncier à tort, la servitude de conduite apparente survit en vertu de la publicité naturelle, tant que l'installation correspondante subsiste.**³² Dans leurs discours, les représentants des SIG ne mentionnent jamais cette origine de la servitude, qui existe donc toujours, même si elle n'est pas mentionnée sur le feuillet

²⁹ Il convient d'insister sur ce point : la servitude s'établit de deux manières, comme l'indique l'alinéa 3 de l'article 676 CC : « La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Dans le cas contraire, elle est constituée par son inscription au registre foncier. »

³⁰ Cf. ATF 97 II 37 ss, 42 (« ... la pubblicità appariva sufficientemente garantita dalla presenzy della condotta e dalla riconoscibilità » ; 97 II 326 ss, 330 (« Si la conduite, comme en l'espèce, est apparente, la servitude est constituée dès l'établissement de la conduite, sans inscription au registre foncier » [art. 676 al. 3 CC]). C'est la raison pour laquelle le cas de l'art. 676 al. 3 CC est traité comme un accessoire « sui generis » en comparaison des art. 644/645 et de l'art. 675 sur le droit de superficie (ATF 97 II 41). Plusieurs autres exemples ont été illustrés par la jurisprudence pour une telle publicité naturelle (*cf.* ATF 137 III 145 ss, 149 ; 137 III 153 ss, 156 s. ; ATF 19.6.2023, 5A_212/2023, consid. 3.1.3 ; ATF 15 janvier 2026, 5A_422/2024, consid. 2).

³¹ ATF 16 avril 2021, 5A_316/2020, consid. 2.2, 3, 4.3.

³² Lors de son audition au Grand Conseil, le 20 mai 2026, Mme A. Ryser, directrice générale des SIG, affirmait que « ces conduites appartiennent bien aux propriétaires privés, les SIG ne bénéficiant que d'une servitude » (PL 13811-A, p. 22/40). Cela représente une lecture à contre-sens de l'art. 676 CC, qui prévoit que la servitude entraîne la propriété et non l'inverse.

consacré au chemin privé³³. **La servitude reste donc pleinement active du fait de son apparence, malgré sa radiation.**

37. C'est dans le but d'assurer cette servitude en tant que droit réel que le législateur genevois a adopté **la lettre b de l'article 39, alinéa 1 LR**. Cette disposition étant rarement évoquée, il semble indiqué d'en reproduire le texte :

Art. 39 Conditions

¹ Nul ne peut procéder à l'établissement d'un chemin privé sans avoir reçu du département l'autorisation d'exécuter les travaux. Cette autorisation est subordonnée :

a) à l'immatriculation préalable du chemin au registre foncier ou à l'inscription d'une servitude de passage ;
b) à l'inscription au registre foncier d'une servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation aux exigences nouvelles des canalisations souterraines des services publics usuelles pour le quartier. Cette inscription est requise au bénéfice d'un ou de plusieurs services publics.

38. En fait, l'inscription doit se faire, certes, au moment de la construction, mais rien ne précise ou ne confirme qu'elle perdrait par la suite sa validité ou soit susceptible d'une radiation dans un certain délais, qui n'est fixé nulle part. S'agissant d'une condition assortie à l'autorisation de construire, son abandon ne pourrait évidemment se faire qu'avec l'accord de l'organe que l'a émise, à savoir le Conseil d'Etat.

39. Sur ce point également, les SIG d'aujourd'hui se mettent diamétralement en contradiction avec la position du Conseil d'Etat genevois. En effet, dans son Exposé des motifs présenté au Grand Conseil le 4 mai 1973, le Conseil d'Etat observait :

« ... les services publics demandent que les inscriptions, au registre foncier, des servitudes de passage pour les canalisations souterraines dans les chemins privés, apparaissent dans l'immatriculation desdits chemins au registre foncier et que cette exigence figure dans la loi sur les routes ». ³⁴

40. On observe ainsi que le Conseil d'Etat partait de l'idée que les servitudes de canalisations (comprenant celle sur l'eau potable) « apparaissent dans l'immatriculation » au Registre foncier de manière à y rester, sans limitation de durée. On le constate encore dans l'observation suivante :

« Les services publics seront ainsi assurés que les futurs propriétaires connaîtront l'emplacement exact des canalisations souterraines. De ce fait, lors d'une modification de l'état des lieux, la sécurité des canalisations sera assurée. » ³⁵

³³ Les SIG vont jusqu'à nier l'existence de cette servitude fondée sur l'apparence, lorsqu'ils expliquent au Conseil d'administration dans la Note qui lui a été fournie le 20 février 2025, que « l'inscription d'une servitude est le seul moyen d'être propriétaire d'une installation se trouvant sur le fonds d'autrui. » La simple lecture de l'alinéa 3 de l'art. 676 CC montre que cela est faux. Le Conseil d'administration a été trompé.

³⁴ Mémorial du Grand Conseil, séance du 4 mai 1973, 1973 p. 1481 ss, 1482. Lors de son audition au Grand Conseil, le 20 mai 2026, M. R. Cramer, Président du Conseil d'administration des SIG, expliquait que « la règle selon laquelle les conduites appartiennent aux propriétaires privés avait été posée à l'époque par le Conseil d'Etat » (PL 13811-A, p. 22/40). Cela est inexact. Comme le Conseil d'Etat l'a observé lui-même, la propriété des conduites appartient aux SIG, comme le dit également le Rapport financier 2025 (p. 11).

³⁵ Idem, p. 1483. Cf., également, l'art. 50 LR.

Il était ainsi retenu que les servitudes relatives aux canalisations souterraines devaient exister également « lors d'une modification [ultérieure] de l'état des lieux », ce qui ne peut se faire qu'à condition que ces servitudes devaient restées inscrites au Registre foncier³⁶.

41. La **Motion 3227** déposée au Grand Conseil le 12 mai 2026 entend réagir à la confusion entretenue par les SIG en invitant le Conseil d'Etat :

- à fournir le montant provisionné pour l'entretien des canalisations sur des propriétés privées avec droit de passage pour les SIG ;
- à fournir le nombre de droits de passage résiliés ;
- à fournir un rapport sur l'application pratique de l'article 39, alinéa 1, lettre b, de la loi sur les routes ;
- à rapporter la teneur de la stratégie visant à qualifier les conduites d'eau potable placées en souterrain des chemins privés du canton de non stratégiques, conduites dont la fiabilité et la qualité ne seront plus assurées (règlement des SIG sur la fourniture de l'eau potable, article 26, alinéa 2) ;
- à préciser si et dans quelle mesure les propriétaires habitant le long des chemins privés du canton sont appelés par les SIG à supporter la charge de l'entretien et de la maintenance des conduites d'eau potable placées en souterrain des chemins privés ;
- à déterminer si cette charge financière s'ajoute à la part du tarif officiel dans sa partie consacrée à l'entretien et à l'amortissement des conduites placées dans les chemins privés du canton, et à répondre, dans l'affirmative, sur la façon dont il compte éviter la surfacturation en résultant pour les années depuis 2021 et pour les années à venir ;
- à évaluer le montant que les SIG ont prévu de payer aux propriétaires pour ce désengagement ;
- à statuer sur les responsabilités des SIG par rapport aux dépenses déjà facturées et encaissées de la part des propriétaires privés ayant été confrontés à une telle surfacturation.

42. Pour comprendre l'origine de la confusion entretenue par les SIG en référence à leur Règlement interne, il faut rappeler que celui-ci est un acte de droit administratif (art. 1 al. 2). Le Règlement peut renvoyer à des notions de droit civil, mais il ne peut se prononcer ou modifier des droits civils dont les clients sont titulaires. Un règlement administratif ne remplace pas les exigences du Code civil suisse en matière de droits réels immobiliers. Il est donc hors de question que les SIG puissent affirmer une attribution de propriété quelconque, comme ils prétendent pouvoir le faire en déclarant que la propriété des chemins privés aurait été rétablie dans les personnes privées concernées par une proclamation purement unilatérale, sans qu'aucun acte translatif n'ait été opéré.

K. La survie du contrat constitutif de servitude

43. A l'occasion de la radiation, ce contrat de 1980 n'a pas été modifié et il ne pouvait l'être unilatéralement, sans l'accord des parties qui sont liées par cet acte juridique. En effet, dans l'exemple qui sert de référence, la pièce justificative D.140 a été mentionnée sans aucune rature dans la requête de radiation formulée par les SIG, et la radiation n'a pas porté en elle-même sur une quelconque mise à néant, en tout ou en partie, à l'égard des parties liées par la servitude. Les parties prenantes dudit contrat n'ont pas été informées qu'un tel effet se serait produit.

³⁶ On ajoutera en marge que les SIG, en s'écartant d'un engagement pris lors de la construction du chemin, avec l'effet de priver les propriétaires avoisinant de l'assurance du service et de maintien des conduites, a pour conséquence que l'on ne profite plus d'un « terrain équipé », desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue » d'après l'art. 19 al. 1 de la LF de 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700), comme l'exige l'art. 22 de la même loi pour tout terrain pourvu d'une autorisation de construire.

44. A ce point, on conclura donc que les SIG sont toujours liés par ce contrat, qui fait partie de « l'état de droit sur les immeubles », y compris leur obligation de procéder à l'enregistrement au registre foncier, expressément formulée sous le paragraphe 4 en page 16 que la réquisition soit faite au Conservateur du Registre Foncier de Genève :

4. D'inscrire au profit de la Société des Eaux-de-l'Arve [à laquelle se sont substitués les SIG] sur la parcelle 1362 Y [devenue 1408], la servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation aux exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau susénoncée.

45. A en croire les déclarations écrites et orales, émanant des cercles de la SIG, la radiation de la servitude eau potable RS 67424 aurait eu pour effet de faire disparaître celle-ci. Or, n'en déplaise aux SIG, ce n'est pas l'effet qui s'est produit. Simplement, la servitude ne figure plus aux feuillets concernés du Registre foncier.

46. Le contrat constitutif de servitude du 20 mai 1980, qui consacre la servitude, parmi bien d'autres, est toujours valable avec les droits et obligations qui y sont consacrées. On rappellera que les règles générales d'interprétation des contrats du droit des obligations s'appliquent³⁷. Ces règles ne connaissent pas la possibilité pour une partie de se défaire unilatéralement d'un contrat qui la lie à d'autres parties, sous réserve d'un cas de résiliation ou de nullité, sans intérêt en l'espèce. De plus, le contrat ayant été conclu dans la forme écrite (et authentifiée devant notaire), cette même exigence de forme s'applique « à toutes les modifications du contrat » (art. 12 CO). Cela s'applique également à la signature (art. 14 al. 1 CO). Aucune de ces exigences de forme n'a été observée. Cela s'explique par le simple fait qu'aucune modification du contrat de servitudes n'a jamais été convenue.

47. Selon l'article 691 CC, dans ces termes essentiels, tout propriétaire est tenu de permettre l'établissement, à travers son fonds, entre autres, des tuyaux de gaz et autres. C'est une restriction légale imposée aux propriétaires, mais qui se présente également à leur avantage, puisque tout propriétaire dispose ainsi, de par la loi, d'une créance *propter rem* lui permettant d'exiger de tout propriétaire actuel du fonds voisin la constitution d'une servitude de conduite par voie amiable ou par jugement. Cela signifie également que :

« la convention ou le jugement sont tous deux constitutifs ; il n'est donc pas nécessaire que la servitude soit inscrite au registre foncier, mais l'inscription est possible à la requête de l'ayant droit. »³⁸

Le seul fait de la servitude figurant dans un contrat liant l'entreprise originaire de l'eau passant par les conduites frappées par l'obligation consacrée à l'article 691 CC suffit pour constituer la servitude de passage et d'entretien au profit des copropriétaires du chemin traversé par les conduites, l'inscription au registre foncier étant déclarative. On parvient au même résultat en suivant l'avis du Surveillant des Prix pour lequel, conformément à l'article 741 al. 1 CC, la charge

³⁷ Cf. ATF 139 III 404 ss, 406; ATF 1.9.2023, 1C_124/2023, 2.2

³⁸ Arrêt du Tribunal fédéral (ATF) 15.11.2011, 5D_10/2011, consid. 3.3.1 ; ATF 136 III 269 ss, 271, consid. 5.1 ; ATF du 17.4.2023, 5A_62/2023, consid. 3.

d'entretien des conduites incombait aux SIG, en tant que propriétaire du fonds dominant, de telle sorte qu'en radiant les servitudes, ils doivent restituer les conduites en bon état³⁹.

48. De toute manière, l'exercice des droits doit se faire dans le cadre et dans les limites de la bonne foi. Dans un grand nombre des chemins privés du canton, les SIG se sont chargés depuis des dizaines d'années de l'entretien et de la maintenance des conduites d'eau potable, de telle manière que les clients ont pu croire de bonne foi que tel était l'état de droit, consacré par ailleurs à travers le tarif officiel qui détermine en termes financiers la relation entre les SIG et leurs clients. De surcroît, depuis l'adoption unilatérale de l'article 26, alinéa 2, 2^e phrase, par les SIG dans la version de 2020 du Règlement, sans en informer les clients, respectivement sans demander leur consentement, ceux-ci ont pu croire légitimement, dans l'ignorance que les SIG les ont laissés, que rien n'avait changé depuis lors. Les SIG n'ont aucun titre pour remettre en cause par un acte de droit administratif unilatéral le contrat constitutif de servitude (de droit privé) qui lie les parties de bonne foi depuis de nombreuses années.

L. La responsabilité du propriétaire de l'ouvrage (at. 58 CO)

49. La responsabilité pour les défauts d'ouvrage, telle une canalisation souterraine, ne relève pas uniquement des droits réels. Elle est également de nature obligationnelle, respectivement délictuelle. En effet, selon l'article 58 CO, le propriétaire de tout bâtiment ou autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de constructions ou par le défaut d'entretien. Certes, cette responsabilité dépend en principe de la propriété détenue par le responsable du dommage causé. Il existe cependant des exceptions. La plus importante dans le présent contexte est celle de l'entreprise chargée de l'entretien de canalisations auxquelles le propriétaire ne peut accéder⁴⁰. Ainsi, même si on voulait – faussement – partir de l'idée que les propriétaires habitant le long d'un chemin privé seraient également propriétaires de la canalisation placée dans le chemin privé, une telle propriété – hypothétique – n'aurait pas pour effet de faire porter aux propriétaires privés la responsabilité. Celle-ci est à la charge de l'entreprise qui a – seule – la maîtrise effective sur la conduite placée en sous-sol, en règle générale à une profondeur de plus d'un mètre. Les habitants le long du chemin ne peuvent y accéder. L'arrêt cité s'explique en ces termes (dans un cas où l'article 676 CC n'était pas applicable) :

Comme titulaire d'un service d'intérêt public, qui livre de l'eau, soit un bien vital, dans une position de monopole, la défenderesse, à la différence de personnes privées (cf. ATF 97 III 89 c. 5, pp. 99 ss, JdT 1972 II 102, 111-114), ne court pas le risque, en cas de vente par exécution forcée de l'immeuble, de perdre sa maîtrise sur la conduite de raccordement à des compteurs d'eau, ceci même sans inscription au registre foncier. La défenderesse a fourni les conduites ainsi que les installations attenantes, sur lesquelles elle détient seule, selon le contrat d'approvisionnement en eau, un droit de libre disposition. Le demandeur n'a ni l'obligation ni même le droit de réparer un vice de l'installation. Dans ces circonstances, la défenderesse ne peut se soustraire à sa responsabilité en invoquant le fait que le demandeur est seul propriétaire du robinet d'évacuation cassé. Au regard de l'art. 58 CO, le robinet appartient bien plus au réseau de conduites de la défenderesse et se trouve dès lors juridiquement dans sa sphère de responsabilité. (JdT 1997 I p. 2 ss, 7)

³⁹ Lettre adressée aux SIG le 22 avril 2024.

⁴⁰ ATF 121 III 448 ss, 452 s. ; arrêt confirmé dans l'ATF 16.4.2021, 5A_316/2020, consid. 2.1

50. On observe par ailleurs que les SIG déclarent porter la responsabilité des conduites sans faire allusion à l'origine de celle-ci en droits réels. Ainsi, les SIG proposent dans leur offre de conclure une « convention d'accord » – par ailleurs nulle de toute façon (cf. *infra*, n° ____) – que chaque partie (dont surtout les SIG) est exonérée de toute responsabilité en lien avec des travaux de remplacement des conduites et de tout manquement aux obligations et engagements (ch. 2.2, 4.3), ce qui comprend la maintenance des conduites dont la responsabilité est exclue pour les SIG du fait du versement d'une contribution financière unique (Préambule h). Cela signifie implicitement que **les SIG déclarent porter la responsabilité** pour la maintenance et le remplacement des conduites par rapport à tout propriétaire qui n'aurait pas accepté la convention.

51. Cette position se retrouve dans la propre documentation des SIG, plus précisément dans les Prescriptions pour l'établissement d'installations d'eau⁴¹. En effet, en renvoyant explicitement à l'article 19 du Règlement, il y est clairement constaté que ce n'est non seulement le domaine privé, mais également le champ de responsabilité des SIG qui comprend les branchements et les conduites placées en amont, ce qui signifie que la totalité des conduites en souterrain du chemin relève des responsabilités des SIG.

52. Il convient cependant de tirer toutes les conséquences de la jurisprudence ci-dessus citée, qui n'est jamais mentionnée par les SIG dans leurs documents. En effet, compte tenu de l'affirmation – si elle devait prévaloir – que la propriété des conduites d'eau potable en souterrain des chemins privés, il n'y aurait plus aucun lien juridique, contractuel ou autre, entre les SIG et les propriétaires le long du chemin, sauf l'obligation de ces derniers de régler le tarif officiel en fonction de leur consommation. En l'absence d'un tel lien juridique, la responsabilité délictuelle selon l'article 58 CO s'applique, en principe à charge du propriétaire, sauf l'exception mentionnée ci-dessus : Les SIG exerce le monopole de fait sur ces conduites, tandis que le client, propriétaire privé, n'a ni l'obligation ni même le droit de réparer un quelconque défaut, telle une fuite. La responsabilité en revient à l'entreprise – les SIG – et non aux clients. Les conséquences sont de deux ordres : (1) **la responsabilité des SIG sur les conduites d'eau potable dans les chemins privés appartient en vertu de l'article 58 CO aux SIG pour l'avenir**, comme par le passé, même si la servitude ne devait plus exister, du moins au niveau du feuillet consacré au chemin au Registre foncier. (2) Les propriétaires qui ont été pressés de régler des factures relatives à des réparations ou à des remplacements de conduites depuis le changement de stratégie proclamé par les SIG pour les années dès 2020, **ont procuré aux SIG un enrichissement sans cause légitime, plaçant les SIG dans l'obligation de restitution des sommes encaissées à tort (art. 62 CO).**

M. Surfacturation

53. Les SIG affichent une méconnaissance patente de l'article 127 de la Constitution fédérale, de l'article 38 lit. a LSIG et des articles pertinents du Règlement, dont la substance est systématiquement ignorée lorsqu'il s'agit de prestations fournies aux propriétaires privés. En effet, il résulte des dispositions citées que le tarif perçu par les SIG a également pour fonction

⁴¹ Cf. ci-dessus, page 7a.

de poser une limite à toute surfacturation pour des montants mis à la charge des propriétaires privés qui sont déjà compris dans le tarif.

54. La perspective politique telle qu'adoptée par les SIG doit être mise en contraste avec la **Constitution fédérale**, à savoir son **article 127**. Cette disposition, qui s'applique à toutes les contributions publiques, tant fédérales que cantonales ou communales, prévoit que les principes généraux régissant le régime fiscal doivent être définis par la loi⁴². Cette exigence s'applique aux impôts, comme pour les contributions causales, telles celles relatives à la fourniture d'eau potable⁴³. La jurisprudence a cependant posé un assouplissement en ce qui concerne la fixation de certaines de ces contributions. La compétence d'en fixer le montant peut être déléguée à l'exécutif lorsqu'il s'agit d'une contribution dont la quotité est limitée par des principes constitutionnels contrôlables, tels que ceux de la couverture des frais et de l'équivalence⁴⁴. « De telles réserves financières violent le principe précité lorsqu'elles ne sont plus justifiées objectivement, c'est-à-dire lorsqu'elles excèdent les besoins futurs prévisibles estimés avec prudence »⁴⁵.

55. Le principe d'équivalence implique que le montant de la contribution soit en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie et reste dans des limites raisonnables, suivant des critères objectifs, sans créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents⁴⁶. Ce principe s'applique à toutes les types de contributions causales⁴⁷. Le produit global des contributions « ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou subdivision concernée de l'administration, y compris, dans une mesure appropriée, les provisions, les amortissements et les réserves »⁴⁸. Le principe d'équivalence repose sur la relation entre la contribution et la prestation dans le cas particulier (équivalence individuelle)⁴⁹. La règle fondamentale de l'article 127 de la Constitution fédérale, telle que concrétisée par la jurisprudence, fixe donc le cadre qui détermine et délimite le montant des taxes qui peuvent être mises à la charge de bénéficiaires de l'activité de l'administration et des entreprises publiques, telle que les SIG⁵⁰. Cela signifie également que tout montant qui excède le cadre financier ainsi fixé représente une surfacturation qui n'a pas de fondement dans les principes de droit constitutionnels applicables aux impôts et aux taxes⁵¹.

⁴² ATF 143 I 220 ss, 224.

⁴³ ATF 143 I 223.

⁴⁴ ATF 143 I 224; 143 I 227 ss, 233.

⁴⁵ ATF 143 I 225.

⁴⁶ ATF 132 II 47 ss, 55; 132 II 371 ss, 375; 138 II 70 ss, 76; 139 I 138 ss, 141; 140 I 176 ss, 180 s.; 143 I 225.

⁴⁷ ATF 135 I 130 ss, 133.

⁴⁸ ATF 135 I 133 s.; 141 I 105 ss, 108; 141 V 509 ss, 516 s.; 143 I 225; 143 I 233; 143 II 283 ss, 293; 145 I 52 ss, 66.

⁴⁹ ATF 143 I 147 ss, 158.

⁵⁰ On notera que cette analyse et la jurisprudence fédérale ont déjà été présentées aux responsables des SIG dans le Rapport du 22 avril 2024, sans entraîner aucune réaction de leur part jusqu'à ce jour.

⁵¹ Une illustration d'un tel défaut est fournie par la pratique des SIG de calculer les amortissements des conduites d'eau potable sur une durée de vie de 50 ou 60 ans, alors que le Surveillant des prix insiste depuis 2007 que les SIG devraient s'aligner sur une durée de vie réelle de 80 ans, reconnue en droit fédéral et par la branche. Cf. le Rapport cité, supra, n° 7, pages 2/3, rappelant que, ce faisant, « les tarifs actuels de l'eau potable permettent aux SIG de réaliser des bénéfices supplémentaires tout en constituant des réserves latentes » (page 3). La différence des montants, selon que l'on prend pour base 50/60 ans ou 80 ans, résultait pour les SIG en 2007 dans une somme de frs 7'523'584.- (annexe). Les SIG refusent encore de nos jours de s'aligner sur la recommandation du Surveillant des prix. Dans leur Prise de position [publique] du 29 juin 2026, les SIG persistent à affirmer qu'une conduite

56. La conclusion s'impose dès lors que la promotion de la part des SIG d'une politique visant à effacer les « privilèges » des propriétaires privés se heurte au principe d'équivalence des contributions aux frais d'entretien et de maintien des conduites d'eau potable dans la mesure où elle a pour objet de mettre ces frais à la charge d'une partie des clients des SIG en sus de la part qui y est consacrée dans le tarif officiel. L'article 127 de la Constitution fédérale est ainsi violé. Il l'est d'ailleurs également dans la mesure où la tarification et les charges d'entretien spécifiquement applicables aux propriétaires privés, depuis la radiation des servitudes eau potable, repose sur un simple Règlement interne qui, depuis 2020, a pour source une décision du Conseil d'administration des SIG et non du Conseil d'Etat.

57. Au regard du droit cantonal, on observe que l'utilisation du réseau, les droits de raccordement et la fourniture de l'eau potable sont rétribués par les tarifs, approuvés par le Conseil d'Etat (art. 38 lit. a LSIG). Il s'agit d'un « tarif global », respectivement « unique » de l'eau potable. Ce moyen de rémunération de la part de la clientèle privée est exclusif, ne serait-ce que pour empêcher les SIG de contourner le contrôle par le Conseil d'Etat. En principe, les prescriptions de droit constitutionnel fédéral sont ainsi respectées.

58. Le tarif couvre la totalité des frais à charge des clients des SIG⁵². Les SIG n'ont pas l'autorité pour encaisser leurs frais auprès des propriétaires autrement qu'à travers la perception de taxes (art. 47 al. 1 du Règlement) ou des redevances⁵³. En plus, il s'agit d'un tarif unitaire qui ne fait pas de distinction selon qu'une fourniture d'eau potable traverse un terrain privé ou public. **Les SIG ne disposent donc d'aucune autorité pour réclamer de la part de leur clientèle privée une rémunération distincte du tarif officiel.** De plus, comme cela fut expliqué *supra* (n° 18-20), il n'y a dans le Règlement aucun fondement pour la prétention des SIG de reporter la charge de l'entretien et de la maintenance sur les propriétaires privés au-delà du tronçon situé entre la limite de propriété et l'habitation de ceux-ci, ce que le texte de l'article 26 du Règlement ne soutient d'ailleurs pas. Le principe déterminant, qui est en harmonie avec l'article 47, est consacré à l'article 14 alinéa 2, rappelant que **le réseau de distribution d'eau « est propriété des Services industriels, qui en assurent la construction, le développement, l'entretien, l'exploitation et la suppression éventuelle »** (art. 14 al. 2). En qualifiant les conduites placées en souterrain des chemins privés du canton de « non stratégiques » et dès lors remis à la responsabilité des propriétaires avoisinant un chemin privé, les SIG se placent diamétralement en opposition à leur Règlement et, par ailleurs, à l'état de droit fédéral et cantonal.

59. Il convient d'ajouter dans ce contexte quelques indications sur les enjeux financiers. Les SIG déterminent le coût moyen des conduites d'eau potable à frs 1'000.- par mètre, suivant les estimations actuelles. En référence aux 100 km de conduites affectés par la radiation de servitude, dont les SIG déduisent le transfert de charge vers les propriétaires privés, le budget total

d'eau potable a « une durée de vie moyenne de 50 ans ». Si l'on extrapole le montant cité, l'augmentant à 8 millions compte tenu de l'ascendance constante du volume d'eau potable consommé pendant les années 2007 à 2025, on arrive à un montant global excessif de l'ordre de 150 millions qui n'ont pas été restitués à la clientèle.

⁵² Selon le Guide de contrôle du Surveillant des prix concernant la fixation des taxes sur l'eau et les eaux usées (octobre 2018), le système des taxes « tient compte de tous les bénéficiaires de l'approvisionnement en eau potable » (p. 15).

⁵³ Celles-ci concernent les autorités publiques (art. 28 al. 1 lit. e, 32 LSIG).

à prendre en compte pour leur remplacement s'élève à frs 100 millions, respectivement 2 millions par an si l'on prend pour base la durée de vie retenue par les SIG de 50 ans. Ce montant est assuré par la totalité des versements fondés sur le tarif dont une part équivalente comprend l'amortissement des conduites (env. 15%). S'agissant des frais de réparation des conduites, il faut compter, de nos jours, avec une moyenne de frs 10'000.- par intervention, particulièrement lourde lorsqu'elle touche aux branchements, largement plus coûteuse qu'un simple tuyau linéaire. Le budget global prévu pour les frais d'entretien du réseau entier s'élève à frs env. 6 millions/an, ce qui revient à un montant de frs 4'615'000.-/an par rapport aux 100 km concernés par le différend sur les servitudes, soit frs 46'150.- par km/an. L'addition des deux montants clé s'élève donc à frs 2'046'150.- par km/an. Cette somme représente le coût moyen provisionné par an dans l'état financier des SIG et dans le tarif eau potable pour l'entretien et le remplacement au terme d'une durée de vie de 50 ans. Si une extrapolation est faite sur l'entier du réseau de 100 km affectant les habitants au long des chemins privés du canton, on devrait se situer aux alentours de 100 millions de francs. La nouvelle politique des SIG dégagerait ainsi une dimension extraordinaire en termes financiers, s'agissant de la surfacturation globale que les SIG comptent mettre à la charge des propriétaires privés ayant été privés de leur servitude. Cela dit, il conviendrait de reporter les montants pertinents en sus sur les propriétaires ayant construit avant l'entrée en vigueur de l'article 39 de la Loi sur les Routes en 1974 sans être concernés par une servitude relative à l'eau potable (env. 9000, cf. *supra* n° 5), mais qui font également l'objet de la nouvelle politique des SIG, consistant à qualifier les conduites d'eau potable dans leur chemin privé de « non-stratégiques ». En reprenant les chiffres mentionnés ci-dessus, on aboutit à une provision de 900 millions de francs sur 50 ans qui seront reportés en surplus en comparaison aux montants versés à travers le tarif eau potable. A cette addition s'ajoutent encore les montants de l'ordre de 8 millions/an représentant la surfacturation d'amortissement des conduites d'eau potable qui se sont accumulées à raison d'environ 150 millions depuis 2007.

N. L'« économie » perçue par les SIG

60. Dans leur courrier du 15 avril 2024, reprenant les termes d'une lettre adressée au Surveillant des Prix le 15 août 2023⁵⁴, les SIG partent de l'idée que l'effet de la « radiation » de la servitude doit être mesuré sur les 85km de conduites concernées en termes de m³ d'eau potable distribué. A partir de là, on aboutit à une « économie », respectivement un « gain », soit un montant total de 550'000 CHF/an, ou plus, depuis 2020. Il est dit que « l'impact financier (structurel à terme) de l'arrêt de l'entretien des 85km (état 2020) de conduites sur domaine privé se limite aux charges d'exploitation et à l'amortissement résiduel ».

61. Les coûts d'amortissement sont calculés avec la méthode linéaire sur la durée d'utilisation et en fonction des valeurs historiques brutes d'acquisition. Pour les durées d'utilisation, la Surveillance des prix retient la limite supérieure des valeurs recommandées par la SSIGE ainsi que celles utilisées par le canton de Berne. Sur cette base, la Surveillance des prix amortit ces conduites sur 80 ans, les pompes et les installations de production sur 50 ans⁵⁵.

⁵⁴ Lettre des SIG adressée à Mme Josephides Dunand du SPPr, le 15 août 2023.

⁵⁵ Cf. SPPr, SIG Analyse matérielle des tarifs pour l'eau potable et les eaux usées, page 2 (2007) ; Guide et listes de contrôle concernant la fixation des taxes sur l'eau et les eaux usées, page 23 (octobre 2018). Pour la Société suisse

62. Le terme « économie » a été utilisé généralement par les SIG pour englober les frais facturés aux clients privés dorénavant directement responsables de l'entretien des conduites placées dans leur chemin. En termes comptables, une telle économie constitue un gain, respectivement un revenu imputé à ce titre dans le bilan et dans le budget annuel. Depuis récemment, à en croire un courrier du 7 avril 2026, les SIG ont changé leur langage : le coût de l'entretien effectué par les SIG des chemins non stratégiques n'est plus un « revenu », mais une non-dépense ; ce que l'on appelait jadis tout simplement une « économie », ne l'est aujourd'hui plus que théoriquement, motif pris du fait que « SIG n'intervenant plus sur les conduites sises sur domaine privé ». Il ne faut pas se laisser tromper, car c'est une simple manipulation, trop évidente pour convaincre. La « non-dépense », en termes comptables, est la conséquence d'un revenu, reporté le cas échéant sur un compte à part, réservé aux montants exigés des propriétaires privés sans droit. Sans aller plus loin, puisque les SIG campent sur leur Règlement, pourquoi ne pas s'en remettre à son article 47 qui prévoit expressément que les frais encourus par les SIG sont réglés par le tarif, approuvé par le Conseil d'Etat, sans que s'y ajoute toute autre source de financement venant des clients ? Or, cette « non-dépense » est un bénéfice dès lors qu'elle correspond très exactement au revenu perçu des propriétaires privés pour les travaux effectués dans leur chemin. En réalité, les SIG tentent de camoufler les montants encaissés depuis 2021 à ce titre. Cela ne permet en aucune manière de nier l'existence de ces montants perçus par les SIG et portés à son bilan. Ce qui manque, c'est de connaître la somme en francs réalisée d'année en année depuis 2021. Ce que les SIG veulent qualifier aujourd'hui de « non-dépense » a été défini il n'y a pas si longtemps encore comme « une économie structurelle à terme relativement faible de l'ordre de 550kCHF/an ».⁵⁶ De plus, cette « économie » n'est non seulement constituée par les gains perçus des propriétaires privés habitant le long des chemins privés, mais il vient s'ajouter à la part du tarif officiel de l'ordre de 15% qui correspondent aux frais encourus pour les mêmes travaux, que les mêmes propriétaires doivent continuer à payer via ledit tarif.⁵⁷

63. La Direction générale des SIG semble être sensibilisée par la problématique, au point de refuser devant le Préposé à la transparence la communication des montants représentant les coûts remis à la charge des propriétaires privés de 2021 à 2025. Après avoir affirmé que de telles économies allaient se produire d'année en année, comme en 2020, dorénavant, le blocage est complet au point d'affirmer que tous les propriétaires concernés auraient réglé leur dû sans encombre, alors qu'il est tout de même rappelé que les SIG auraient reçu pendant cette période 69 réclamations formelles. M. Frédéric Schulz (Directeur Eau potable Gaz) a fait dire au Préposé à la transparence, en date du 26 mai 2026, que « depuis l'arrêt de l'entretien des conduites privées par SIG, notre entreprise n'est plus intervenue sur le domaine privé ». Cela explique, selon lui, que « aucune facture n'a pu être trouvées pour les années 2021-2025 ». De ces deux affirmations, la seconde est douteuse, tandis que la première est clairement fausse (cf. n° 62, et *infra* n° 79-83). La procédure devant le Préposé à la transparence est en cours.

de l'industrie du gaz et de l'eau (SVGW), la durée de vie est également de 80 ans (Tribune de Genève, 24 juillet 2026, page 3).

⁵⁶ Courrier adressé par les SIG au Surveillant des Prix le 15 août 2023.

⁵⁷ Dans son courriel du 22 avril 2024 le Surveillant des Prix a noté, en effet, que pendant la période de servitude, une partie des taxes sur l'eau potable a été utilisée pour couvrir ces charges.

63. Dans les cercles des SIG, on entend souvent dire que le Surveillant des Prix aurait approuvé la nouvelle stratégie et ses conséquences financières pour les clients privés des SIG⁵⁸. Il est vrai qu'il a fourni un avis positif au sujet de l'idée d'offrir une « contribution financière » aux particuliers, qui se verraient ensuite chargés d'assumer le coût de l'entretien des conduites menées à leur habitation. Cette idée n'est aujourd'hui plus d'actualité, les SIG ayant dû se résigner à déclarer leur offre caduque pour la grande majorité de propriétaires qui ne l'ont pas signé. La position du Surveillant des Prix doit donc être lu dans le contexte actuel de la tarification et de la double charge financière qui menacent les propriétaires privés. Sur ce point, l'avis du Surveillant des Prix ne manque pas de netteté :

Pour le Surveillant des Prix « son principal souci était, en effet, que la décision des SIG n'entraîne pas une augmentation des taxes sur l'eau potable ». Cela signifie que le Surveillant des Prix « s'opposera à une tarification préconisant le paiement, non seulement du tarif officiel, mais encore des travaux futurs pour lesquels ce tarif comprend déjà une évaluation des frais futurs et des amortissements. »⁵⁹

64. Plus concrètement, son analyse de la légitimité et de l'impact de reporter les charges d'entretien sur les propriétaires privés en sus des taxes qui leurs sont imputés, est expliquée dans son message adressé aux SIG le 22 avril 2024, de la manière suivante :

Dans votre courrier du 15 août 2023, vous mentionnez que la renonciation aux droits d'accès et d'intervention au service du réseau d'eau potable concernant un certain nombre de conduites d'eau potable privées conduira à une baisse des charges d'exploitation et d'amortissement pour un montant de 550'000 francs par an. Ces frais ont, jusqu'à présent, été couverts par les taxes sur l'eau potable en vigueur. Toute chose égale par ailleurs, il n'y a pas de raison d'augmenter les taxes. Au contraire, s'il n'y a pas de travaux nécessaires, il faudrait plutôt procéder à une baisse des taxes.

Enfin, avec seulement 550'000 francs d'économies, il faudrait peut-être réévaluer la possibilité, par hypothèse plus efficace, d'un point de vue global, que SIG continue à s'occuper de cet entretien, car ces frais n'ont qu'un impact très négligeable sur le total des frais de SIG. Au contraire, les frais de chaque mesure individuelle auront un impact beaucoup plus important sur chaque propriétaire concerné.

O. Le nombre de radiation en jeu et la destination du budget de frs 8.9 million voté par le Conseil d'administration

65. Dans sa Note de présentation adressée au CA le 20 février 2025, la Direction générale des SIG affirmait que les conduites privées non stratégiques auraient été « rendues à leurs propriétaires représentant 100 kilomètres (km) dont 13 km sous servitudes au bénéfice de SIG » (§ 2.1). Il est affirmé en plus que sur ces 13km, 87 servitudes étaient concernées et avaient été radiées, chiffre confirmé dans un courrier du 7 avril 2026. Cela est manifestement inexact, étant donné que les SIG ont informé le CA, dans le même document, que des courriers de « radiation de servitude » avaient été envoyés à 1250 personnes. On notera en lien avec cette information

⁵⁸ Pire, Mme A. Ryser, directrice générale des SIG, a cru pouvoir expliquer au Grand Conseil, lors de son audition du 20 mai 2026, que « les SIG n'ont pas attendu l'intervention du professeur Bucher pour consulter le Surveillant des prix et que la méthode d'indemnisation retenue avait déjà été validée par celui-ci ». Pourquoi ce ton déplaisant ? Le fait est que j'ai saisi le Surveillant des prix par un courrier du 12 juin 2023, ce qui a déclenché les interrogations de sa part adressées aux SIG en date du 31 octobre 2023, auxquelles les SIG ont finalement répondu, après rappel, le 12 mars 2024, suivi de leur « décision » le 23 juillet 2024, qui n'avait pas été adressée aux clients des SIG.

⁵⁹ Courriel adressé aux SIG en date du 22 avril 2024.

que cette décision implique l'approbation du CA de la démarche de la Direction générale des SIG, applicable sur un réseau de 100km de conduites, de ne pas indemniser les propriétaires concernés sur les 87 km restant, qualifiés comme n'étant pas « sous servitude ». Aucune vérification n'a eu lieu sur ce dernier point. Il est certain que sur ces 87 km, un grand nombre de servitudes ont été enregistrées au Registre foncier, conformément à l'article 39 al. 1 lit. b de la Loi sur les Routes, disposition entrée en vigueur en 1974 déjà. Dès lors que les SIG refusent de communiquer les chiffres pertinents pour les années postérieures à 2020, il semble légitime de penser que les montants respectifs sont supérieurs à celui de 2020. La désinformation est patente, de surcroît, au regard de l'information donnée à la presse, selon laquelle les SIG auraient envoyé 882 conventions d'accord⁶⁰, dont il convient de déduire un total d'environ 2000 propriétaires, qui étaient tous adressés en tant que personne ayant subi une radiation de servitude.

66. En conclusion sur cet aspect de la problématique, on soulignera l'incompatibilité du chiffre résiduel d'uniquement 87 servitudes sur 13 km et le budget de frs 8.9 million qui leur est réservé afin d'indemniser leurs titulaires. En effet, il en résulterait un montant de l'ordre d'environ frs 100'000.- par servitude radiée, ce qui est manifestement excessif. Dans les conventions d'accord diffusées aux propriétaires concernés à l'automne 2025, à la suite de la décision du CA du 20 février 2025 relative au budget demandé par la direction opérationnelle des SIG, les montants proposés aux propriétaires privés sont bien inférieurs⁶¹. Dans un cas bien connu, concernant 23 servitudes affectées à 23 branchements sur une longueur de chemin de 600 mètres, la somme globale proposée portait sur frs 427'494.-. Si l'on met ce montant en rapport avec le nombre de 87 servitudes, on aboutit à une offre globale de frs 1,617 millions. Même augmenté à 1.9 millions, pour faciliter les comparaisons, il reste un solde non destiné à l'objectif fixé de l'ordre de 6 millions⁶². Face à cette situation déconcertante, il n'y a que deux options : (1) Soit les SIG ont tort de ne pas indemniser les propriétaires privés raccordés à des conduites non stratégiques qui ne sont pas comptées dans les 13 km sélectionnés sans aucun critère raisonnable et juridiquement fondé ; (2) soit les SIG maintiennent leur politique d'élimination des intérêts légitimes de ces propriétaires laissés pour compte, mais en sachant que l'affectation du solde des 6 millions requiert alors une explication. Une explication pourrait être fournie en ce sens que les SIG, compte tenu du nombre élevé de conventions d'accord signées (546), indemnisent des propriétaires qui ne sont pas comprises parmi les titulaires des 87 servitudes auxquelles le budget de frs 8.9 millions était destiné ; pour ces allocations supplémentaires, il manque alors une autorisation du Conseil d'administration.

⁶⁰ Cf. Le Temps du 25 juin 2026, page 9.

⁶¹ Cela résulte principalement du fait que les SIG fondent leur calcul exclusivement sur le coût du mètre linéaire de conduite (frs 1'000.-), sans compter les branchements (nettement plus chers) et sans tenir compte des charges fiscales grevant la contribution financière qui représente un revenu.

⁶² Lors de son audition devant le Grand Conseil, le 20 mai 2026, Mme A. Ryser, directrice générale des SIG, indiquait que ces montants de 8.9 millions étaient prélevés sur le bénéfice de l'entreprise et comptabilisés dans les comptes il y a deux ans [soit 2023] (PL 13811-A p. 24/40). L'information semble difficilement explicable, étant donné qu'en 2023, ces montants n'étaient pas alloués. Il semble en résulter par ailleurs que ces montants échappaient ainsi au contrôle (annuel) des réviseurs des comptes.

N. Les conventions d'accord sont nulles

67. La situation se complique du fait que les conventions d'accords signés par un certain nombre de propriétaires sont nulles et sans effet. Elles le sont tout d'abord en raison de l'impossibilité de leur objet au sens de l'article 20 CO. Les conduites concernées sont définies de trois manières différentes, en sorte que l'on ne peut savoir quelle version est retenue : dans le Préambule, qui fait partie intégrante de la convention, il est dit une fois que lesdites conduites font la « liaison entre le branchement propriété de SIG et les raccordements privés alimentant les consommateurs » (lit. b) (acceptant ainsi que les branchements se trouvant dans le chemin sont propriétés des SIG), une autre fois que les installations privées et leur entretien sont à la charge exclusive de leur propriétaire (lit. c) (ce qui englobe uniquement la partie entre la limite de la parcelle et la maison réceptrice de l'eau potable), et une troisième fois que les modalités fixées dans la convention s'appliqueraient « aux coûts de maintenance et renouvellement estimés à venir de la Conduite » (lit. h, art. 1.1), charge qui s'applique à la longueur totale du chemin. Dans sa clause finale, le Préambule définit les personnes qui sont « propriétaire(s) de la parcelle » appartenant à l'autre partie à la convention (lit. i). Cette définition du propriétaire ne couvre donc pas l'appartenance de la conduite placée dans le chemin, et elle est la même que celle utilisée pour définir le titulaire des installations privées au sens de la lettre c, qui sont liées exclusivement à la propriété de la parcelle concernée.

68. La convention d'accord dont la signature est souhaitée avec insistance par les SIG est également nulle au motif qu'elle a pour objet une « chose illicite » en vertu de l'article 20 alinéa 1 CO. Le Préambule rend explicite la position des SIG qu'à la suite de la radiation de la servitude, « par application seule du Règlement, SIG n'a désormais plus aucun droit ni obligation en lien avec la Conduite ». Cette affirmation est illicite du simple fait que le Règlement est un document dont les règles ont un effet strictement interne à l'entreprise. Il a été approuvé par le Conseil d'administration le 25 juin 2020, sans avoir été soumis à l'approbation du Conseil d'Etat, ce qui aurait été nécessaire par rapport aux dispositions affectant la définition et la portée du tarif, tel l'article 26, alinéa 2, qui, de l'avis des SIG, aurait étendu le coût de l'entretien aux propriétaires privés, en plus de la part respective déjà incluse dans le tarif. Compte tenu de la nature purement interne et unilatérale dudit Règlement, la Direction générale des SIG ne dispose d'aucun pouvoir pour élargir son application, sur un plan bilatéral, à leurs clients, avec ou sans leur accord, et de le faire accepter par des personnes n'ayant pas été incluses en tant que sujet de ce texte dont il est dit qu'il constituerait dorénavant une « partie intégrante » d'une convention à laquelle il n'était jamais destiné. Par ailleurs, cela découle également du simple fait que le Conseil d'administration, auteur du Règlement, n'a jamais approuvé pareille extension, qui aurait dû lui être soumise, comme l'a été le Règlement lui-même en 2020 (cf. art. 16 et 20B LSIG). De plus est, la convention d'accord n'a pas été soumise à l'approbation du Conseil d'administration, comme elle aurait dû l'être selon les mêmes dispositions. En l'absence de toute compétence organisationnelle, un tel document repose sur un abus de pouvoir administratif.

69. Le caractère extraordinairement confus en termes juridiques de la convention ressort également du fait que ses auteurs ont cru pouvoir affirmer que la radiation de la servitude d'eau

potable, consacrée en droit fédéral et cantonal, aurait été effectuée « **par application seule du Règlement** », un acte, rappelons-le, dont les SIG sont les seuls titulaires, et dont l'objet ne comprend en aucune manière l'existence et les effets de la servitude, celle-ci n'y étant mentionnée nulle part, et au contraire, sous-entendue comme une condition implicite à l'article 14, alinéa 2 qui rappelle que les SIG sont seules propriétaires des conduites d'eau potable du réseau. Comment les SIG peuvent-ils aller jusqu'à affirmer qu'elles n'auraient dorénavant plus aucun droit ni obligation en lien avec la Conduite, alors que celle-ci fait partie de la desserte en eau potable, dont les SIG ont le monopole mais également l'obligation de fourniture selon l'article 1, alinéa 7 LSIG ? Même sa responsabilité pour faute ou défaut de construction ou d'entretien est dorénavant rejetée par les SIG dans leur convention fondée sur le « seul Règlement » (article 2.2, 4.3), en méconnaissance de leur obligation légale de répondre « personnellement et exclusivement de leurs dettes et engagements » (art. 7 al. 2 LSIG), ce qui inclut leur responsabilité du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO)⁶³. Sur ce point encore, on est confronté à une disposition de droit civil qui n'a aucun rapport avec le Règlement « seul applicable », et portant sur une matière relevant du droit privé, pour laquelle les auteurs du Règlement ne disposent d'aucune compétence, celle-ci étant limitée au droit administratif (art. 1 al. 2 du Règlement).

70. Un regard particulier doit viser la clause de l'article 8 sur le thème **Droit applicable et for**, dont il convient de rappeler la teneur :

8.1

Cette Convention est soumise au droit suisse.

8.2

En cas de litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente Convention ou en relation avec celle-ci, les Parties s'efforcent de trouver une solution à l'amiable. Si aucun accord ne peut être trouvé entre les Parties dans un délai d'un mois à compter de l'annonce du litige, ce dernier pourra être porté devant les tribunaux ordinaires du canton de Genève, sous réserve d'un recours au Tribunal fédéral.

71. Le renvoi au droit suisse (8.1) est exclusif et n'englobe pas le droit cantonal. Cela comprend la Loi genevoise sur les Routes, la législation sur les SIG et le Règlement interne des SIG de 2020. En revanche, il est expressément reconnu par les SIG et les signataires de l'offre de contracter que la relation entre les parties sera régie par le droit suisse sans aucune restriction, ce qui comprend les articles 676 CC et l'article 58 CO (sous réserve d'un cas de renvoi au droit cantonal, sans pertinence en l'espèce). Ce constat présente une double conséquence : (1) Par le biais de son article 8.1, la Convention atteste en elle-même que le droit fédéral auquel il est renvoyé écarte de toute leur pertinence (éventuelle) des dispositions du Règlement interne citées dans le Préambule et déclarées comme faisant partie intégrante de la Convention. (2) Par sa confirmation de l'applicabilité du droit suisse, la clause citée rend sans application toutes les dispositions de droit cantonal public invoquées par les SIG. La quasi-totalité des dispositions de la Convention relèvent du droit administratif ; elles sont donc nulles au regard des dispositions des articles 676 CC et 58 CO qui affirment, respectivement, la propriété des SIG sur les conduites d'eau potable placées en sous-terrain ainsi que sur la responsabilité des SIG par rapport à leur entretien et leur renouvellement.

⁶³ Cf. ATF 121 III 448 ss, 452 s.

72. La clause sur le for renvoie à la compétence des tribunaux civils de Genève (8.2). Cela confirme qu'un éventuel litige serait un différend de droit civil et non de droit administratif. De toute manière, une prorogation de for devant une autorité administrative serait privée de toute effet⁶⁴. En acceptant l'offre de clause de for au profit des tribunaux civils genevois, les SIG se placent en porte-à-faux de leur prescription que toute décision de leur part soit soumise à la Chambre administrative de la Cour de justice (art. 50 al. 2 du Règlement). Face à cette double prorogation soutenue par les SIG, la volonté des SIG de se soumettre à la juridiction civile genevoise et, dès lors, la portée juridique réelle de la clause 8.2 sont extrêmement douteuses. Dans le contexte particulier de la Convention, on retiendra cependant que la nature de droit civil d'un éventuel différend doit l'emporter, comme le constate la clause 8.1 sur le droit applicable. Or, la Convention affirme être fondée sur « le seul Règlement », qui consacre uniquement des relations résultant d'actes administratifs des SIG (art. 1 al. 2). En conséquence, la clause 8.2 de la Convention rend le renvoi aux tribunaux civils sans effet, dès lors qu'elle s'appuie exclusivement sur le « seul Règlement », dont on sait qu'il comprend uniquement des engagements unilatéraux de la part des SIG et aucune cause générant un différend de droit civil qui serait la condition de base pour pouvoir retenir la compétence d'un tribunal civil genevois⁶⁵. Une prorogation en faveur de la compétence des tribunaux civils genevois étant non valable, la clause 8.2 de la Convention est, sur ce point, en elle-même nulle.

73. On apprend qu'un certain nombre de propriétaires auraient signé la convention⁶⁶ et auraient encaissé la contribution financière qui leur était proposée⁶⁷. La convention étant nulle, un tel versement était fait également sans droit. Certains propriétaires auraient même envisagé de retourner le montant dont ils étaient ainsi crédités. La situation est plus complexe, et les SIG ne s'en expliquent point. (1) Ces propriétaires sont fondés en droit de retenir à leur compte les frais de consultation et bancaires en relation avec une convention dont l'objet était à leur égard une tromperie articulée par les SIG. (2) Ils sont également autorisés à conserver les montants correspondant à des impôts anticipés sur le revenu et la fortune. (3) Face à la stratégie illicite et la surfacturation que les SIG comptent leur imposer à l'avenir, ils peuvent retenir le solde à titre de garantie face aux menaces des SIG de mettre à leur charge illégalement à l'avenir l'entretien, la maintenance et le remplacement des conduites, sauf si les SIG devaient s'engager

⁶⁴ « La compétence des autorités est déterminée par la loi et ne peut être créée par accord entre les parties. » (art. 11 al. 1 de la Loi sur la procédure administrative (LPA ; E 5 10).

⁶⁵ « Sauf disposition contraire de la loi, les parties peuvent convenir d'un for pour le règlement d'un différend présent ou à venir résultant d'un rapport de droit déterminé. » (art. 17 al. 1 CPC ; RS 272).

⁶⁶ Selon une information fournie à la presse, il y en aurait eu 546 (Le Temps du 25 juin 2026, page 9).

⁶⁷ Le calcul de la contribution prend pour base le coût d'un mètre linéaire de frs 1000.-. Ce montant fait ensuite l'objet d'une pondération liée, semble-t-il, à la durée de vie passée de la conduite, selon un schéma dépourvu de toute explication. Dans un cas situé à Cologny, la contribution s'élèverait globalement à frs 428'000.- sur une longueur de chemin de 605m., soit un montant rémunérateur de frs 700.- par mètre (et non 1'000.-). Dans l'exemple d'un chemin à Onex, long de 660m, le devis présenté par une entreprise de la place s'élève à frs 1 million, ce qui fait frs 1'515.- par mètre. Dans un autre chemin, long de 55m, le devis s'élève à frs 128'443.-, soit frs 2'335.- par mètre. On ne doutera pas que les devis sollicités peuvent présenter de variations élevées, mais il est certain que les montants avancés par les SIG doivent être rangés parmi les plus obscures et défavorables à la clientèle. Par ailleurs, on n'oubliera pas que (1) les versements effectués par les SIG représentent pour les clients un revenu soumis à l'impôt et (2) qu'en signant la convention, les clients acceptent de renoncer de surcroît à toute rémunération future après la prochaine réfection de leur tuyauterie, pour laquelle ils continuent à payer un tarif.

formellement, par le rétablissement des servitudes, en échange, à limiter la contribution des propriétaires concernés à ce titre à la hauteur du tarif qui comprend déjà un tel engagement.

74. Une autre défaillance d'une certaine gravité résulte du fait que le budget de frs 8.9 millions alloué à la Direction générale pour indemniser des clients souffrant d'une radiation de leur servitude était destiné « aux propriétaires concernés par les 13 km de branchements privés communs dont la servitude a été radiée », étant précisé que cela concernait 87 servitudes. Or, suivant une déclaration faite à la presse, 546 conventions d'accord auraient été retournées signées⁶⁸. En partant de l'idée que chaque convention était reliée à une servitude radiée, les allocations à verser devaient concerner 459 clients privés sur lesquelles le Conseil d'administration n'a émis aucune autorisation.

75. On doit relever encore un facteur de discrimination. Les bénéficiaires des allocations fournies à travers ces conventions d'accord sont uniquement ceux dont la servitude a été radiée. Or, le choix des SIG de reléguer toutes les canalisations placées dans les chemins privés dans un réseau non stratégique abandonné aux propriétaires privés comprend un grand nombre de propriétaires qui n'ont jamais été pourvus d'une servitude fondée sur l'article 39 alinéa 1 lit. b de la Loi sur les Routes. Il y en a deux groupes : (a) les propriétaires ayant construit avant l'entrée en vigueur de cette disposition en 1974, et (b) ceux auxquels les SIG et le Registre foncier n'ont pas appliqué cette disposition, à tort, dans les années depuis 2020. On peut estimer que le premier groupe comprend environ 9000 propriétés (égal à env. 20'000 personnes ; cf. *supra*, n° 5), tandis que le second s'approche de 500, si ce n'est pas bientôt 1000 propriétés. Les pouvoirs publics doivent donc faire face aux habitants sur env. 10'000 propriétés, qui se trouvent soudainement rangés, sans information préalable de la part des SIG, dans la catégorie rattachée à des conduites non stratégiques et ne disposant pas d'une servitude, au moins contractuelle, qui leur permettrait de bénéficier des services des SIG en qualité de propriétaires des conduites sur la base de l'art. 676 CC (cf. *supra*, n° 5). Certes, ces propriétaires peuvent toujours invoquer l'art. 58 CO (cf. *supra* n° 49-52), mais la garantie de prestations fiables n'est pas aussi certaine qu'elle ne le serait si les SIG intervenait en vertu d'une servitude assurant la fiabilité des prestations de l'entreprise publique et sa responsabilité d'en assumer le coût, indirectement récupéré sur la base du tarif.

Q. L'obligation de rembourser et de réparer le préjudice causé par les SIG et leurs responsables

76. L'eau fournie et les prestations liées à cette fourniture sont payées par les clients au moyen d'une taxe au plus tard au jour indiqué dans le bordereau (art. 47 al. 1 du Règlement). Pour les clients privés, il n'y a pas d'autre moyen de paiement. Cela signifie que les SIG ne sont pas autorisées à percevoir des frais autrement que par les taxes. Pour le même motif, les SIG n'ont aucun droit pour conserver les sommes respectives illégalement perçues. **Les gains encaissés** de la part de propriétaires privés pour des prestations qui sont déjà rémunérées à travers le tarif **doivent donc être restituées aux propriétaires concernés**. Les SIG ont fait savoir que le montant global était en 2020 de l'ordre de frs 550'000.-. Depuis, il a sans doute

⁶⁸ Le Temps du 25 juin 2026, page 9.

augmenté, mais on ne dispose pas de connaissances pour déterminer les montants en jeu, qui devraient se situer entre frs 500'000.- et 1'000'000.- par an.

77. De surcroît, il faudra se préoccuper de la **responsabilité individuelle et solidaire des dirigeants impliqués et des membres du Conseil d'administration** qui devaient tous être au courant de l'illégalité de leurs actions, comme ils devaient être conscients de la nature de leur attitude à l'égard des propriétaires privés, et qui ont décidé de ne pas mettre fin aux opérations conduites en violation des droits de leurs clients privés. S'agissant des dirigeants opérationnels concernés, la nature de leur comportement devait avoir été portée à leur connaissance au plus tard au moment où les avis fournis leur ont été soumis pour lecture (cf. *supra*, n° 1)⁶⁹. S'agissant des membres du Conseil d'administration, son président a été alerté au plus tard le 24 septembre 2024, lorsqu'il a reçu l'analyse rédigée à leur attention, tandis que ce moment se situe à un moment plus rapproché, lors de la réception de la même analyse, le 22 octobre 2025, étant donné le refus du président de la leur communiquer en guise de préparation de la séance du 20 février 2025. Aucun des membres dudit Conseil n'a réagi à cet envoi, qui aurait exigé pour le moins un nouveau débat, suivi d'une décision de revenir sur les activités et les rétributions encaissées illégitimement. Leur responsabilité a donc été prise en compte et assumée.

78. Le dommage causé par la négligence, voire l'intention fautive consiste tout au moins en les dépenses causées par les SIG pour représenter les intérêts de leurs clients, dont notamment les frais juridiques causés par des conseils avisés, ainsi que les frais juridiques à charge des propriétaires privés (a) en leur opposition aux prélèvements illégaux, puis (b) pour obtenir la réparation moyennant de nouveaux frais d'avocats que l'on peut escompter compte tenu de la réticence, voire l'obstruction des SIG à leur régler ce qui leur est dû.

R. La fuite des SIG dans le harcèlement sans droit

79. Dans un flyer d'information diffusé par les SIG lors de la survenance de toute fuite d'eau potable sur un « chemin d'accès privé », une nouvelle configuration des exigences reportées sur le dos des propriétaires privés se présente. En effet, on lit, sur les points essentiels, ceci :

« Pour rappel, SIG n'effectue pas de travaux sur les installations privées. »

Si la fuite d'eau est importante, « le branchement est fermé pour éviter le gaspillage d'eau potable. »

« Le ou la collaborateur-trice SIG assiste les entreprises que vous aurez mandatées. » « Sans cela, SIG serait obligée d'estimer le débit de fuite et de vous facturer la consommation. »

Auparavant, il convient de contacter les SIG « afin qu'un collaborateur ou qu'une collaboratrice SIG puisse venir évaluer la situation sur place ».

« Nous vous invitons à vérifier vos couvertures d'assurance pour la prise en charge des éventuels frais. »

80. On relèvera en premier lieu la contradiction avec la stratégie adoptée par les SIG et rappelé dans le flyer lui-même : « SIG n'effectue pas de travaux sur les installations privées ». Bien au contraire, les SIG se déplacent pour vérifier la situation, confirmer la fuite et assister les entreprises chargées de leur réparation. En revanche, il n'est pas mentionné que les SIG

⁶⁹ Si ce n'est plus tôt, étant donné que l'inspiration politique a dû prendre forme déjà bien avant, sachant que selon la proclamation faite lors d'une réunion le 29 janvier 2024 par M. Konrad Rieder (Directeur Affaires réglementaires), avec l'assentiment de M. Frédéric Schulz (Directeur Eau potable Gaz), l'objectif qui soutient le changement de méthode des SIG « consiste à mettre fin aux privilèges dont les propriétaires avoisinant un chemin privé en auraient joui depuis déjà trop longtemps ».

s'occuperaient du contrôle des conduites (pour détecter des fuites) ou pour vérifier s'il n'existe pas d'obstacles à la bonne distribution de l'eau et de l'alimentation des bornes hydrantes.

81. La deuxième incongruence ressort de l'affirmation qu'un branchement pourrait être fermé sur ordre des SIG. Tout d'abord, si une fuite est constatée dans une canalisation, ce n'est pas le branchement du tuyau menant jusqu'en limite du terrain du propriétaire qui est fermé, mais la vanne qui représente le point de livraison à travers l'entier de la conduite placée en sous-terrain du chemin. Se servant de la notion de branchement et de l'idée que celui-ci pourrait être « fermé » n'a aucun sens. S'il était « fermé », l'arrêt de la circulation d'eau affecterait uniquement le tronçon en aval de ce branchement, jusqu'à la limite de la propriété privée de l'habitant et client des SIG (art. 19, 26 al. 1, 2^e phrase). A part cette partie résiduelle, la conduite en entier placée dans le chemin resterait sous la responsabilité des SIG, ce qui n'était pas l'intention des auteurs ayant (mal) rédigé le flyer.

82. De l'avis des SIG, il incombe aux propriétaires de mandater une entreprise pour effectuer les travaux de réparation. Cela est insensé au niveau professionnel : les propriétaires ne disposent d'aucune compétence pour juger de la qualité des travaux d'une telle entreprise. Par ailleurs, les SIG n'ont juridiquement aucune autorité pour s'immiscer dans l'exécution des travaux par une entreprise qui n'est pas sous leur ordre.

83. Facturer un débit de fuite aux propriétaires alors que la conduite est placée sous la responsabilité des SIG n'a aucun fondement. Les auteurs du flyer procèdent manifestement en violation de la responsabilité des SIG résultant de l'art. 676 CC, art. 691 CC, du contrat de servitude, de l'art. 58 CO et de leur propre règlement, qui constate que les conduites placées dans les chemins privés sont de la propriété des SIG (art. 14 al. 2), et que la responsabilité des propriétaires est limitée à leur installation privée (art. 26 al. 2) qui se situe exclusivement en aval du branchement desservant leur alimentation en eau (art. 19). Par ailleurs, il n'existe aucune autorisation des SIG pour facturer aux consommateurs un débit estimé purement sur un tronçon qui ne leur appartient pas, alors que le règlement constate que les SIG peuvent facturer à leur client uniquement l'eau consommé et fournie aux instruments de mesure, qui n'existent pas en amont d'un branchement (art. 46 al. 1) et cela exclusivement à travers les taxes qui comprennent déjà un amortissement réservé pour la réparation de fuites à venir.

84. Comme s'il fallait rassurer la clientèle, les SIG rappellent une nouvelle fois l'intérêt qu'il y aurait de vérifier les couvertures d'assurance. Il est pénible de devoir signaler aux SIG une nouvelle fois leur tromperie. En effet, l'assurance bâtiment qui est citée prioritairement couvre uniquement le bâtiment du consommateur et des constructions annexes sur son terrain, mais strictement rien en dehors de ce rayon. Pour toute autre assurance, les dégâts causés en sous-terrain par des conduites d'eau pour cause de rouille ou usure de toute sorte sont exclus de la couverture dans les conditions générales.

S. L'obligation de l'Office du Registre foncier de rétablir les servitudes radiées sans droit

85. Le silence des SIG (cf. *supra* n° 1) équivaut au mutisme de l'Office du Registre foncier (ORF). Aucun des arguments développés dans plusieurs courriers adressés à l'ORF depuis 2022 n'a trouvé de réponse. Dans la mesure où il s'exprime, l'Office se borne à renvoyer les usagers

et lésés par les radiations des servitudes à une action judiciaire⁷⁰. L'ORF est conscient du fait que son conseil concerne les propriétaires d'environ 850 parcelles placées le long d'un chemin privé pourvu d'une servitude radiée qu'il s'agirait de rétablir. Il est encore affirmé que les SIG aurait agi dans leur droit en tant que « titulaire » de ces servitudes sur la base de l'article 964 al. 1 CC, sans remarquer que ce terme ne s'y trouve pas et sans examiner plus en avant le sens et la pratique relative à cette disposition qui vise expressément à protéger les propriétaires avoisinant des chemins privés dans leur intérêt de faire valoir « leurs droits ».

86. L'ORF a été informé du fait que M. Alain Zbinden, Directeur général adjoint, n'avait pas été autorisé à requérir la radiation de la servitude. Le conservateur du registre foncier saisi d'une réquisition d'inscription doit, en vertu de l'art. 965 al. 1 et 2 CC, examiner d'office si son auteur, lorsqu'il représente un pupille ou une entreprise, par exemple, dispose du pouvoir de représenter pour procéder à l'acte juridique en question. En d'autres termes, il doit s'assurer que l'autorité compétente a donné son approbation⁷¹. Aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération. » Lorsque cette légitimation fait défaut, le conservateur du RF ne peut en aucun cas procéder à l'inscription définitive⁷². S'il a adopté un comportement contraire, « il a agi de manière illicite »⁷³. C'est ce qui s'est produit en l'espèce. L'autorisation de procéder à la radiation de la servitude n'a jamais été accordée par le Conseil d'administration des SIG. La réquisition de radiation a été formulée sur une seule page, sans annexe. L'ORF était donc parfaitement au courant que ce qu'il qualifie comme le représentant du « titulaire » de la servitude n'avait pas les pouvoirs pour procéder de la sorte.

87. En consultant le contrat constitutif de servitude du 20 mai 1980, l'ORF pouvait se rendre compte qu'il ne faisait mention d'aucun pouvoir de disposition de la servitude sous la forme de sa radiation. Aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération. » Le conservateur du RF ne doit pas vérifier, par exemple, la capacité de discernement ; il décide sur la seule base des documents qui lui sont présentées⁷⁴. Lorsque cette légitimation fondée sur un titre invoqué fait défaut, le conservateur du RF ne peut en aucun cas procéder à l'inscription définitive⁷⁵. En l'espèce, le contrat constitutif de servitudes était le seul document servant de pièce justificative de la radiation (« D.140 P.j. »). Le texte de la servitude y figure en page 9 :

Une servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau.

Les frais d'entretien desdites canalisations seront à la charge du bénéficiaire.

Ce texte est complété en page 16 (par. 4) par l'engagement –

⁷⁰ Ainsi encore dans le courrier du 20 juillet 2026.

⁷¹ ATF 126 III 309 ss, 313 ; 141 III 13 ss, 16

⁷² ATF 126 III 313

⁷³ ATF 126 III 314

⁷⁴ ATF 112 II 26 ss, 29

⁷⁵ ATF 126 III 313

4. D'inscrire au profit de la Société des Eaux-de-l'Arve [à laquelle se sont substitués les SIG] sur la parcelle 1362 Y [devenue 1408], la servitude de passage pour la pose, le maintien et l'adaptation aux exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau susénoncée.

Le contrat constitutif de servitude contenait, et contient encore, comme seule disposition concernant le Registre foncier et la servitude l'obligation de son titulaire d'inscrire la servitude au registre. Il n'existe donc dans ce contrat aucune disposition autorisant une partie à procéder à la radiation de cette servitude. Dès lors que ce contrat représente un document qui fait partie du Registre foncier (art. 948 al. 2 CC ; art. 2 lit. b ORF)⁷⁶, le conservateur était parfaitement au courant que ce document ne pouvait en aucun cas servir de titre ayant l'effet de légitimer la personne ayant formulée la réquisition à requérir la radiation de la servitude. Le conservateur du RF ne pouvait donc procéder à l'inscription définitive de la radiation⁷⁷. Ayant adopté un comportement contraire, « il a agi de manière illicite »⁷⁸.

88. On dit que le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier se limite principalement à un examen formel. En principe, le conservateur ne doit pas examiner la validité du titre d'acquisition, à moins que le défaut soit manifeste. Les questions de droit matériel ne peuvent donc être revues⁷⁹. Cependant, le conservateur doit refuser une réquisition lorsqu'elle repose sur un acte juridique manifestement nul⁸⁰. De manière analogue, l'inscription doit être refusée dans l'hypothèse où un jugement est invoqué dont il résulte que les conditions légales pour un tel acte ne sont pas remplies⁸¹; la réponse doit être la même lorsque le conservateur constate que l'inscription n'a aucun fondement légal. Il faut observer toutefois que les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet (art. 963 al. 1 CC) ; de même, les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits (art. 964 al. 1 CC). Le déclarant doit démontrer que la forme du titre sur lequel se fonde l'opération est remplie (art. 965 CC⁸²). Plus précisément, aux termes de l'art. 965 al. 1 CC, « aucune opération du registre foncier (inscription, modification, radiation) ne peut avoir lieu sans légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fonde l'opération ». Suivant la même logique, l'art. 966 al. 1 expose que « toute réquisition doit être écartée, si la légitimation fait défaut »⁸³. L'ORF vérifie les conditions légales de l'inscription au grand livre sur la base des autres pièces justificatives accompagnant la réquisition (art. 83 al. 1 ORF). A ce point déjà, on peut constater que le conservateur du RF n'avait aucun motif justificatif pour donner suite à la réquisition de radiation émanant des SIG, étant donné que celle-ci n'était accompagnée d'aucune pièce justificative pour procéder ainsi. Eu égard à l'alinéa 2 de l'art. 83 ORF, le conservateur avait pour devoir de vérifier en particulier :

⁷⁶ ATF 1.9.2023, 1C_124/2023, consid. 2.2

⁷⁷ ATF 126 III 313

⁷⁸ ATF 126 III 314

⁷⁹ ATF 141 III 13 ss, 15

⁸⁰ ATF 119 II 16 ss, 17 s. ; ATF 124 III 341 ss, 344

⁸¹ ATF 119 II 18

⁸² ATF 29.1.2002, 5A_14/2001, consid. 3 ; ATF 135 III 103 ss, 110

⁸³ Cf. ATF 137 III 205 ss, 206

- d. en cas de réquisition par un représentant : ses pouvoirs de représentation ;
En l'espèce, les pouvoirs de représentant de M. Zbinden ne portaient pas sur la radiation de servitude d'eau potable ;
- g. le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme ;
La réquisition était dépourvue de toute justification, étant donné que la pièce D.140 représentant le contrat constitutif de servitudes qui ne contient aucun pouvoir d'une partie de procéder à la radiation.
- h. les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes ;
La réquisition était dépourvue de toute pièce justificative pertinente, étant donné que la pièce D.140 représentant le contrat constitutif de servitudes qui ne contient aucun pouvoir d'une partie de procéder à la radiation.
- i. les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits.
L'auteur de la réquisition ne disposait d'aucune autorisation du Conseil d'administration des SIG pour procéder à la radiation de la servitude.

89. La servitude d'eau potable était fondée sur l'art. 39 al. 1 lit. b de la Loi sur les Routes (L 1 10), disposition entrée en vigueur en 1974 déjà. Comme l'avait expliqué le Conseil d'Etat au Grand Conseil, son inscription prévue par la loi en tant que condition associée aux autorisations de construire avait pour objectif de mettre en œuvre l'article 676 CC, en l'assortissant, ce faisant, de l'effet de bonne foi du Registre foncier⁸⁴. En acceptant la radiation, le conservateur du Registre foncier a privé de cet effet env. 900 servitudes de ce type, sans observer que l'art. 39 de la Loi sur les Routes ne prévoit en aucune manière que la disparition d'une telle servitude puisse être opérée unilatéralement par l'entreprise fournissant l'eau potable via les chemins privés du canton. L'acte juridique exigeant prétendument la radiation de la servitude était donc illicite et, dès lors, nul. Le conservateur du Registre foncier avait pour devoir de le constater et de refuser de donner suite à la réquisition⁸⁵. Cette nullité doit être relevée d'office⁸⁶. On ajoutera que lorsqu'on est en présence d'un droit réel résultant d'une publicité naturelle, comme c'est le cas de l'art. 676 alinéas 3 CC, tout intéressé, de même que le conservateur du registre foncier, doit procéder, en cas de besoin, à des investigations complémentaires, notamment en consultant les pièces justificatives présentées et les feuillets papiers des parcelles concernées, en sorte que la personnes concernée ait fait preuve de l'attention commandée par les circonstances et qu'elle puisse ainsi se prévaloir de sa bonne foi⁸⁷. L'ORF a failli à son devoir, car en l'absence de toute autorisation pour procéder à la radiation de la servitude dans la pièce jointe présentée, il aurait fallu procéder à des investigations appropriées.

90. L'inscription de la servitude d'eau potable conformément à l'art. 39 de la Loi sur les Routes est une condition sous-jacente indispensable de l'autorisation de construire de toute maison en bordure d'un chemin privé. Ce faisant, l'enregistrement de la servitude est fondé sur l'autorisation du Conseil d'Etat. Ni le bénéficiaire de la servitude ni le conservateur du registre foncier n'ont le pouvoir de la mettre à néant sans l'accord de l'organe qui s'était associé à son enregistrement. Plus particulièrement, l'immatriculation d'une servitude de passage nécessite une requête adressée au département et l'octroi de son autorisation (art. 36 al. 1 LR). En rapport

⁸⁴ Cf. Mémorial du Grand Conseil 1973 p. 1482, 1974 p. 2406

⁸⁵ ATF 126 III 314

⁸⁶ ATF 124 III 341 ss, 344

⁸⁷ Cf. ATF 19.6.2023, 5A_212/2023, consid. 3.1.3, 3.4

avec l'art. 39 de la loi sur les Routes, le Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI ; L 5 05.01) exige le dépôt d'une copie certifiée de l'acte constitutif de la servitude de passage, maintien et entretien des canalisations sur fonds d'autrui (art. 9 lit. i). Ces règles n'ont de sens que s'il s'agit de servitudes établies dans la durée et certainement sans laisser de place à une radiation non autorisée par le département, respectivement le Conseil d'Etat.

91. A l'occasion de la consultation de quelques dossiers récents, il est apparu que dans la pratique de l'ORF, l'enregistrement de la servitude d'eau potable n'est plus sollicité par les notaires et non effectuée par l'ORF. Cela suppose qu'elle n'est pas exigée lors de la délivrance des autorisations de construire, contrairement à ce qui est exigée par l'art. 39 de la Loi sur les Routes. L'origine de ce changement de stratégie remonte au Conseil d'Etat, respectivement au département en charge des autorisations de construire.

92. Le conservateur du registre foncier n'a aucun pouvoir pour faire radier une servitude qui existe même sans enregistrement foncier et que toute partie disposant d'une créance *propter rem* lui permet d'exiger de tout propriétaire actuel la constitution de la servitude. Selon la jurisprudence, une telle convention est constitutive de la servitude selon l'art. 691 CC. Son inscription au registre foncier n'est donc pas indispensable, mais elle est possible à la requête de l'ayant droit. En l'espèce, cet ayant droit sont les SIG, dont l'obligation de procéder à l'inscription découle du contrat constitutif de servitude.

93. Comme relevé ci-dessus, l'ORF soutient que les SIG en tant que « titulaire » de la servitude concernée auraient pu requérir seule sa radiation. Cela est dit sans remarquer que l'art. 964 al. 1 CC n'emploie pas le terme « titulaire ». La disposition citée, bien au contraire, dit ceci : « Les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la déclaration écrite de ceux auxquels l'inscription confère des droits. » Or, le bénéficiaire de la servitude (le « titulaire » selon le vocabulaire de l'ORF) n'est pas nécessairement le seul à disposer de droits découlant de la servitude. Il est exact de constater que de tels droits doivent ressortir du registre foncier ; de simples droits contractuels ne suffisent pas pour être pris en compte. Cependant, la servitude litigieuse remplit la condition posée à l'art. 964 al. 1 CC lorsqu'elle constate que : « Les frais d'entretien desdites canalisations seront à la charge du bénéficiaire. » Cela représente une obligation pour les SIG, tandis que les propriétaires et clients des SIG se voient ainsi « conférer des droits ». Pour les SIG, c'est une obligation de faire. Elle ne fait très souvent pas partie d'une servitude, mais l'art. 730 al. 2 CC dispose expressément qu'elle peut être rattachée accessoirement à une servitude. Cette obligation ne lie l'acquéreur du fonds dominant ou du fonds servant que si elle résulte d'une inscription au registre foncier⁸⁸. C'est précisément la situation en l'espèce, curieusement ignorée par l'ORF, comme l'art. 730 CC lui-même. Les très nombreuses réclamations adressées aux SIG et à l'ORF auraient pu faire penser les responsables que l'art. 730 al. 2 CC est en jeu et que, de ce fait, un avertissement des personnes visées par la réquisition de radiation se serait imposé naturellement. Au demeurant, il coule de l'évidence que les propriétaires ayant concédé la servitude d'eau potable au profit des SIG ont un intérêt

⁸⁸ Cf. ATF 82 I 36 ss, 38

propre aux droits conférés aux SIG par cet acte. La servitude assure le respect de la bonne foi dans la propriété des SIG des conduites d'eau potable (art. 676 CC). Elle garantit simultanément l'exécution des obligations afférentes à la servitude, à savoir « la pose, le maintien et l'adaptation à des exigences nouvelles, de canalisations souterraines pour l'eau ». La garantie qui est ainsi associée au bénéfice de la servitude en faveur des SIG est de toute évidence indispensable à la fourniture de l'eau potable aux habitants⁸⁹. Elle est également une condition indérogeable à l'alimentation des poteaux d'incendie et au contrôle de l'état sanitaire de l'eau, au profit de tous les habitants ayant instauré la servitude. Par ailleurs, un simple intérêt d'affection suffit⁹⁰. On rappellera la raison d'être de la règles remettant la charge de l'entretien des conduites d'eau potable aux SIG : cette charge est déjà incluse dans le tarif de l'eau potable réglé par tout consommateur. On ne saura donc exiger son paiement une seconde fois.

94. Dans la mesure où il conviendrait de porter un recours, l'art. 956a al. 3 CC semble exclure un tel moyen s'agissant de la radiation d'un droit réel. Cela ne veut pas dire, cependant, que l'action judiciaire soit la seule qui reste dans ce cas ouverte. Ce qui reste, manifestement, est la rectification administrative par le conservateur du registre foncier. En effet, selon l'art. 975 al. 1 CC, « celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification ». La radiation remplace une rectification lorsqu'une inscription est inexacte (art. 977 al. 2 CC). La cause illégitime doit l'avoir été dès l'origine⁹¹. Compte tenu de ce qui est exposé ci-dessus, s'agissant en particulier de l'absence de pouvoirs de l'auteur de la réquisition de radiation et de l'illégalité constatée au regard de l'art. 39 de la Loi sur les Routes et du contrat constitutif de servitude dont les SIG prétendent qu'il devait justifier la radiation alors qu'il se borne à consacrer son inscription, la condition de l'illégalité est manifestement remplie.

95. Les observations qui précèdent ont servi de trame à un courrier recommandé adressé à l'Office du Registre foncier le 28 juillet 2026. Aucun accusé de réception ni aucune réponse n'est revenue en retour à ce jour.

T. Conclusion : M 3227

96. La Motion divise les questions à soumettre au Conseil d'Etat en huit points que l'on peut réunir en trois groupes :

97. En premier lieu, quelle est la teneur de la stratégie visant à qualifier les conduites d'eau potable placées en souterrain des chemins privés du canton de non stratégiques, leur fiabilité et qualité n'étant plus assurées ? Dans ce même contexte, il s'agirait de fournir un rapport sur l'application pratique de l'article 39, alinéa 1, lettre b de la Loi sur les routes et d'expliquer les raisons pour lesquelles cette disposition n'est plus appliquée depuis ce changement de stratégie et comment l'Office du Registre foncier a pu accepter les radiations de servitudes inscrites

⁸⁹ Comme le Rapporteur de la modification de l'art. 39 de la Loi sur les Routes l'a expliqué : « Que les SI puissent être bénéficiaires de la servitude plutôt que seules les parcelles à desservir, ne pose pas de problèmes car ils ont aussi un intérêt à la fourniture de leurs services. » (Mémorial du Grand Conseil, séance du 13 septembre 1974, 1974 p. 2408).

⁹⁰ ATF 123 III 337 ss, 345

⁹¹ ATF 133 III 641 ss, 643

antérieurement au Registre foncier en vertu de cette même disposition et sur la base d'un contrat de servitude engageant les SIG à procéder à leur inscription ?

98. En second lieu, il conviendrait de préciser le montant provisionné pour l'entretien des canalisations placées dans les chemins privés sous l'ordre des SIG, et de fournir le nombre de servitudes de passage de conduite radiées, respectivement résiliées. Cela fait, il conviendrait de préciser dans quelle mesure les propriétaires habitant le long des chemins privés du canton sont appelés par les SIG à supporter la charge de l'entretien et la maintenance des conduites d'eau potable placées en souterrains des chemins privés, et de déterminer si et dans quelle mesure cette charge s'ajoute à la part du tarif officiel.

99. En troisième lieu, de quelle façon le Conseil d'Etat compte éviter la surfacturation en résultant pour les années depuis 2021 et pour les années à venir, précisant les responsabilités de SIG par rapport aux dépenses déjà facturées et encaissées de la part des propriétaires ayant fait l'objet d'une telle surfacturation, et d'évaluer le montant à payer aux propriétaires pour compenser le désengagement des SIG des travaux dans les chemins privés.

* * *

100. Les observations figurant dans la présente Mise au point permettent de progresser dans la formulation des réponses sur la plupart des questions ainsi posées. On réservera toutefois l'explication (a) de la non-observation, dans *la pratique du Conseil d'Etat et de celle de l'Office du Registre foncier*, de l'article 39, alinéa 1, lettre b de la Loi sur les routes, et (b) de la mise en œuvre par ce dernier Office de radiations de servitude prétendument fondées sur une « *pièce justificative* » constituée par un contrat de servitude exigeant l'inscription d'une servitude sans faire *aucune mention d'une possible radiation*.