

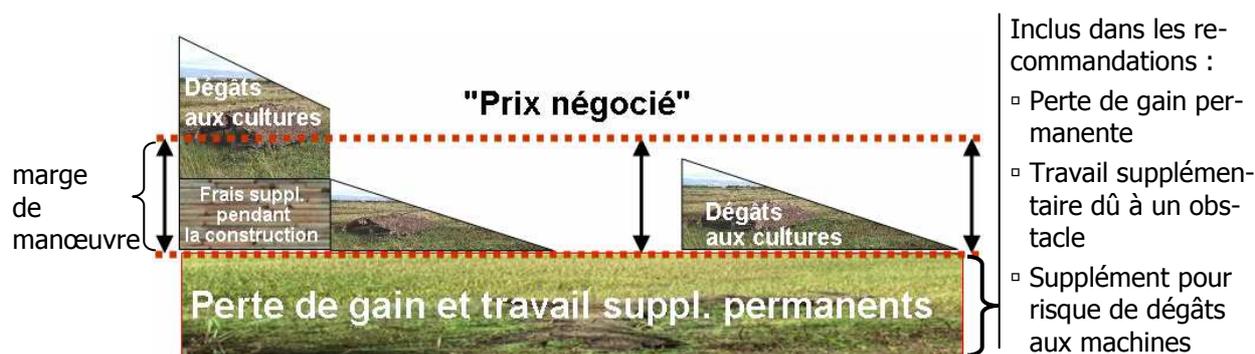
Recommandations pour les négociations de prix

Les négociations se basent sur les taux d'indemnisation publiés par l'USP en collaboration avec d'autres organisations. Il s'agit là de recommandations pour l'estimation d'un dégât ; il est toutefois possible de s'en écarter.

Le propriétaire foncier a de meilleures chances d'obtenir un bon dédommagement si le fabricant est tenu de respecter un délai imparti, s'il s'agit d'une installation rentable et si le propriétaire foncier collabore avec d'autres personnes concernées. Cela est particulièrement vrai pour les travaux de pose de conduites de gaz ou de lignes de télécommunications.

Bases du taux d'indemnisation

Les taux d'indemnisation sont basés sur une évaluation des dommages, laquelle doit être corrigée du renchérissement. S'applique ici le principe légal selon lequel un propriétaire foncier doit tolérer des installations d'utilité publique (canalisations, mâts, etc.) et a uniquement droit à des indemnités pour les dommages subis. À cet égard, on tient compte de la perte de gain et du travail supplémentaire induit par la construction d'un obstacle. Par contre, le taux d'indemnisation n'inclut pas de compensation en fonction de l'avantage engendré ou pour la signature volontaire des contrats.



En outre, il convient de considérer aussi les postes suivants :

- Les dommages aux cultures, aux constructions et aux chemins ruraux pendant les travaux de construction
(→ Recommandations USP Fiduciaire et estimations pour la compensation des dégâts aux cultures)
- Les coûts des trajets supplémentaires induits par les obstacles sectionnant un champ ou entravant l'accès
(→ Instructions pratiques pour le calcul des coûts induits par une modification de la forme des champs)
- La compensation des interdictions de planter ou de construire convenues contractuellement
(→ Évaluation individuelle par USP Fiduciaire et estimations)
- Le travail supplémentaire pendant les phases de construction et de négociation
(→ Notamment tarif horaire selon le rapport Coûts-machines d'ART et les prestations fournies externes à l'agriculture)
- Évén. d'autres entraves ou causes de frais supplémentaires

Prix négocié (la valeur n'est pas égale au prix)

Le principe selon lequel la valeur calculée n'est pas égale au prix s'applique également aux servitudes. Parfois, des prestations accessoires simples (p. ex. remise en état du chemin rural ou de la place) peuvent être négociées. Au cas par cas, on obtient généralement de bons résultats lorsque l'autre partie a un grand avantage à retirer. Il est important de se préparer pour les négociations afin d'obtenir un bon prix en retour des prestations offertes.

USP Fiduciaire et estimations vous met à disposition le soutien et les connaissances nécessaires à cet effet. Nous répondons volontiers à vos questions au 056 462 52 71.