

## BGE 27 II 135

Bundesgericht (BGE), 1901-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_27\\_II\\_135](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_27_II_135)

FR: ATF 27 II 135

IT: DTF 27 II 135

### Volltext

CIVILRECHTSPFLEGE ADMINISTRATION DE LA JUSTICE CIVILE "1 1.~Abtretung von Privatrechten. - Expropriation. 16. Arrêt du 17 mai 1901, dans la cause Trepey contre Lausanne-Ouchy. Expropriation partielle de servitudes, d'interdiction de bâtir et de planter et de restriction en droit de bâtir. A. - La Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy possède dans la vallée du Flan, à Lausanne, des terrains sur lesquels elle se propose d'élever une gare aux marchandises ayant une plate-forme supérieure située à peu près au niveau du Grand-Pont et permettant, au moyen d'ascenseurs, d'élever à ce niveau les marchandises arrivant du Jura-Simplon et de descendre au niveau de la place du Flan elles à destination du Jura-Simplon venant de la ville ou du chemin de fer de Lausanne à Echallens. Une partie de ces terrains, soit immeubles, désignés sous nos 11 à 20 du plan Rossier, du 6 mars 1896, soit sous nos 36 à 45 du plan Monnet, du 8 août 1896, sont grevés des servitudes suivantes en faveur des immeubles propriété de P.-L. Trepey, situés au nord de la rue du Grand-Pont, désignés sous nos 1 et 2 du plan Rossier, le n° 3 n'étant pas au bénéfice des servitudes : a) Les nos 11 à 18 (surface 4592 centiares) d'une interdiction de bâtir et de planter, sauf le droit de planter des arbres fruitiers ne dépassant pas 4m50 de hauteur ; b) Les nos 19 et 20 (surface 161 centiares), ancien bâtiment Pittet, d'une restriction au droit de bâtir, en ce sens que la hauteur des constructions est limitée à 6m en contre-bas de l'arête inférieure du cordon saillant du mur de soutèment de la rue du Grand-Pont, soit à la cote 495m06 au-dessus du niveau de la mer, le n° 19 ayant, en outre, la faculté d'établir une galerie de 1m50 de largeur contre la façade méridionale du bâtiment. L'immeuble Trepey n'est au bénéfice de ces servitudes qu'à partir d'une ligne située à 4m50, cote ouest, et à 1 m42, cote est, en arrière de la façade sud du bâtiment. Un jugement du Tribunal cantonal vaudois, du 13 janvier 1897, constate que le fait que la partie du bâtiment située au sud de dite ligne n'est pas au bénéfice des servitudes ne forme pas obstacle en droit à l'existence de celles-ci en faveur des autres parties du bâtiment. Les servitudes en question sont inscrites au registre de la commune de Lausanne. Eu vue de la construction de sa gare aux marchandises, la Compagnie L.-O. a requis l'expropriation de ces servitudes jusqu'à la cote 497m73 sur mer, ramenée dans la suite à 497m43, ainsi qu'il sera dit plus loin. L'expropriation ne porte que sur les servitudes de hauteur qui feraient obstacle à la construction des bâtiments projetés; elle ne concerne pas les servitudes d'autre nature qui peuvent exister, telles que passages d'égouts, qui continueront à subsister comme du passé. E. - P.-L. Trepey a conclu à ce que la Compagnie L.-O. soit tenue de lui payer à titre d'indemnité la somme de 100000 francs comprenant : 1° La valeur et le prix des servitudes expropriées en ce qui concerne les parcelles qui seront couvertes de constructions et ainsi libérées des servitudes qui les grevent ; 2° La dépréciation qui résulte pour les servitudes qui grevent les parcelles non couvertes des constructions du fait que P.-L. Trepey ne pourra plus en user. I. Abtretung von Privatrechten. N° 16. 137 C. - La Compagnie L.-O. a demandé que toutes les se l'

servitudes de hauteur qui grevent le sol de la gare à construire, -y compris le triangle à remblayer au nord-ouest, soient fixées à la cote de 497m73 (actuellement 497m43) au-dessus du niveau de la mer, soit à la hauteur du bâtiment projeté, y compris la barrière de 1 m20 sur la toiture. Elle a offert une indemnité de 3000 francs. D. - La Commission fédérale d'estimation a alloué à P.-L. Trepey une indemnité de 6000 francs en expliquant que l'expropriation s'étend à toute la surface asservie (nos 11 à 20 du plan Rossier) et non point seulement au sol des bâtiments à construire et au triangle à remblayer au nord-ouest, étant bien entendu qu'à partir de la cote 497m73 les droits de Trepey reprennent force et vigueur. E. - C'est contre ce prononcé que Trepey a recouru en temps utile au Tribunal fédéral, contestant à ce qu'il soit modifié dans le sens de l'adjudication de l'indemnité réclamée devant la Commission. F. - La Compagnie L.-O. a conclu au rejet du recours de Paul-Louis Trepey et au maintien du prononcé de la Commission. G. - MM. les architectes K Colomb, à Neuchâtel, Joim Landry, à Yverdon, et Sylvius Pittet, à la Chaux-de-Fonds, ont été appelés à fonctionner comme experts en la cause. La délégation procéda le 5 novembre 1900 en leur présence et en présence des représentants des parties à une inspection locale dont le procès-verbal constate ce qui suit : M. l'ingénieur Chavannes, au nom de la commune de Lausanne, déclare que celle-ci renonce à demander la construction d'un parapet plein le long de la terrasse supérieure du bâtiment à construire, du côté du Grand-Pont ; elle acceptera une balustrade à jour munie d'un treillage à l'intérieur. Ensuite de l'examen des plans d'ensemble et de détail produits par la Compagnie L.-O., les experts constatent que la cote d'altitude du sommet de la balustrade à claire-voie est indiquée sur ces plans à 497m43 sur mer, c'est-à-dire à 90 centimètres au-dessus du rail du tramway sur la place de la Civilrechtspflege. Bel-Air, dans l'axe de l'escalier, soit au-dessus de la cote de 496m53 qui est celle du sommet du toit du bâtiment projeté, tandis que le procès-verbal roule sur une cote de 497m73, reconnue inexacte par les experts. Les parties, interpellées au sujet de la cote de 497m43, ont déclaré qu'elle est seule exacte et doit être prise comme base d'estimation. H. - En date du 26 mars 1901, la délégation du Tribunal fédéral a décidé ce qui suit : Le prononcé de la Commission fédérale d'estimation, du 4 juillet 1899, est modifié en ce sens que la Compagnie du L.-O. devra payer à Paul-Louis Trepey une indemnité de huit mille francs (8000 fr.), avec intérêt au 5 % des commencements des constructions, pour l'expropriation jusqu'à la cote 497m43 sur mer, y compris une balustrade à claire-voie de 1m20 avec treillage à l'intérieur du côté du Grand-Pont, des servitudes d'interdiction de bâtir et de planter et de restriction au droit de bâtir qu'une partie des immeubles de l'exproprié (nos 1 et 2 du dit plan Rossier) possède sur les terrains du L.-O. (nos 11 à 20 du dit plan). La Compagnie L.-O. a déclaré accepter la dite décision sans restriction ni réserve. L'exproprié, en revanche, ne l'a pas acceptée. A l'audience de ce jour, son conseil a conclu à l'augmentation de l'indemnité proposée par la délégation, tandis que la Compagnie a conclu à la confirmation de cette indemnité. Vu ces faits et considérant en droit : 1. - La Commission fédérale d'estimation est partie du point de vue que pour fixer l'indemnité due au recourant il faut tenir compte uniquement des avantages que ces servitudes procurent au dit immeuble et dont il sera privé par leur suppression, mais nullement des avantages que cette suppression procurera au fonds servant, et spécialement de la plus-value qu'elle lui donnera. Le recourant combat cette manière de voir en alléguant, tout d'abord, que la servitude est un démembrement du droit de propriété par suite duquel le propriétaire du fonds dominant n'est pas tenu de l'indemnité. I. Abtretung von Privatreden. N° 16. 139 nant posséder - avec ce fonds - un droit complémentaire, ou, plus exactement, un

droit additionnel, qui fait défaut au propriétaire du fonds servant. La théorie d'après laquelle la servitude est un démembrement du droit de propriété se rencontre, à la vérité, dans la doctrine (voir Demolombe, Cours de C. N., t. IX, n° 471 ; Marcade, Explication du Code civil, t. II, p. 337, n° 337, et p. 57R, n° 578; Huc, Code civil, t. IV, p. 320; - Contra: Dernburg, Pandekten, 5e ed., t. I, § 237, note 4). Il n'est pas nécessaire toutefois d'entrer ici dans une discussion générale de cette théorie. Eu effet, il est absolument impossible de soutenir que dans le cas particulier le propriétaire du fonds dominant possède le droit dont le propriétaire du fonds servant est privé; le recourant ne possède pas le droit de bâtir et de planter sur les fonds asservis, il possède simplement le droit d'empêcher le propriétaire de ces fonds (de faire des constructions ou des plantations). La servitude a pour effet de restreindre le droit de propriété sur le fonds servant au profit du fonds dominant, mais non de détacher un des droits derivant de la propriété du premier pour le réunir à la propriété du second. Il suit de là que sa valeur n'est pas la même pour le propriétaire du fonds dominant que pour le propriétaire du fonds servant; pour le premier elle dépend des avantages que la servitude procure à son fonds; pour le second elle est représentée par la valeur du droit que la servitude l'empêche d'exercer.

2. - Il est vrai, et c'est précisément ce que le recourant s'appuie en second lieu, qu'il peut arriver, entre propriétaires traitant à l'amiable, que le rachat d'une servitude s'opère à un prix supérieur à la valeur des avantages qu'elle procure au fonds dominant. A supposer, par exemple, que la Compagnie L.-O. ne fut pas au bénéfice du droit d'expropriation pour la construction de sa gare aux marchandises, il n'est pas impossible qu'elle fût amenée, par la considération de l'intérêt qu'elle a à la suppression partielle de la servitude qui greve ses terrains, à offrir au recourant un prix supérieur à la valeur que la servitude a pour lui. Mais la dite Compagnie étant au bénéfice du droit d'expropriation, il en résulte qu'elle n'est pas tenue de subir les exigences de l'expropriation et peut seulement être contrainte, aux termes des art. 1 et 3 de la loi fédérale sur l'expropriation, de lui payer une indemnité pleine et entière pour le dommage qu'il subit par le fait de l'expropriation. Or ce dommage consiste uniquement dans la privation des avantages que la servitude procurait à son immeuble. On ne saurait, en revanche, faire entrer en ligne de compte les avantages dont l'existence de la servitude privait le fonds servant, ces avantages ne faisant pas partie du patrimoine de l'exproprié et le bénéfice que l'expropriante en retirera, ensuite de la suppression de la servitude, ne pouvant en aucune façon être considérée comme fait au détriment du dit exproprié.

3. - La servitude procurait à la maison Trepey l'avantage d'avoir en avant de sa façade sud des terrains d'une superficie de 4592 m<sup>2</sup>, descendant vers le fond de la vallée du Flon, sur lesquels il ne pouvait être élevée ni construction ni plantation, sauf sur un espace de 161 m<sup>2</sup>, où des constructions pouvaient être élevées jusqu'à un niveau qui restait toutefois un peu au-dessous du rez-de-chaussée de la maison Trepey. La largeur des terrains asservis, mesurée perpendiculairement à la façade de la maison, est de 75 m. environ. Au-delà de cette limite, la Compagnie expropriante possède des terrains qui ne sont grevés d'aucune servitude et sur lesquels elle peut, par conséquent, élever des constructions qui intercepteraient la vue remarquable dont on jouit maintenant de la maison Trepey sur l'esplanade de Montbenon, les Alpes et le lac. Il est à remarquer, en outre, que le bâtiment primitif ayant droit à la servitude a été modifié par la construction d'une partie en façade, d'une épaisseur moyenne de 2m96, qui n'est pas au bénéfice de la servitude. Nonobstant cette circonstance, la servitude subsiste légalement, suivant jugement du Tribunal cantonal vaudois du 13 janvier 1897 et en fait elle s'exerce comme si la totalité du bâtiment y avait droit.

I. Abtretung von Privatrecchten. No 16. 141 Estimant la valeur des avantages que la

maison Trepey retirait de la servitude avant l'expropriation, les experts l'ont fixée au 1/5 de la valeur venale de l'immeuble, qu'ils ont elle-même arrêtée à 160 000 francs, soit au prix payé par sieur Trepey. D'après les experts, la valeur de la servitude pour le propriétaire du fonds dominant est donc de 32 000 francs. Les pièces du dossier ne renferment aucune donnée et le recourant lui-même n'a allégué aucun fait ni fait valoir aucun argument permettant au Tribunal fédéral de considérer ces évaluations comme erronées. Il y a donc lieu de les tenir pour exactes. Par suite de l'expropriation et des constructions que la Compagnie expropriante se propose d'élever sur les terrains servants jusqu'à la cote 497m43, la maison Trepey perdra une partie des avantages que la servitude lui assurait. Sans être privée de la vue, elle aura cependant moins d'espace libre et moins d'air en avant de sa façade; il y aura augmentation, de la chaleur par l'effet de la réflexion sur la plate-forme supérieure des bâtiments à construire; sur cette plate-forme circuleront et stationneront des wagons au détriment de la vue et de la tranquillité; le bruit sera encore accru par la circulation des véhicules entre la gare et les voies publiques adjacentes, en particulier dans la rue du Grand-Pont, devant les magasins de la maison Trepey; enfin les canaux des chemises qui pourront être établis dans les bâtiments à construire déverseront leur fumée presque au niveau du Grand-Pont. Tenant compte de toutes ces circonstances, les experts ont estimé que l'expropriation partielle de la servitude, soit jusqu'à la cote 497m43, diminuera d'un quart sa valeur, soit les avantages qu'elle procurait à l'immeuble Trepey. Cette valeur ayant été fixée par eux à 32 000 francs, la diminution serait donc de 8000 francs, somme à laquelle ils ont fixé le dommage que l'expropriation cause à l'exproprié. Ici encore, rien n'autorise le Tribunal fédéral à considérer ces évaluations comme erronées. Le recourant n'a en tout cas réussi en aucune manière à démontrer qu'elles soient insuffisantes. Il apparaît bien plutôt que les experts judiciaires fixant de 6 à 8000 francs le chiffre du dommage, ont évalué très largement le préjudice que l'expropriation cause au recourant. Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce: Le Tribunal prononce de la Commission fédérale d'estimation, du 4 juillet 1899, est modifiée en ce sens que la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy devra payer à Paul-Louis Trepey une indemnité de huit mille francs (8000 francs) avec intérêt au 5 % dès le commencement des constructions, pour l'expropriation jusqu'à la cote 497m43 sur mer, y compris une balustrade à claire-voie de 1 m20 avec treillage à l'intérieur du côté du Grand-Pont. des servitudes d'interdiction de bâtir et de planter et de restriction au droit de bâtir qu'une partie des immeubles de l'exproprié (nos 1 et 2 du plan Rossier) possèdent sur les terrains du L.-O. (nos 11 à 20 du dit plan). II. Obligationenrecht. - Oode :des obligations. 17. Urteil vom 19. Juli 1901 in Sachen Bonnetfeibenflbrif @5~reitenolld gegen @eti~tßllffe ~Ilben unb Jtonforte. Kompensation. - Die Frage, ob die Kompensation gegenüber einer grundversicherten Forderung zulässig sei, beurteilt sich nach kantonalem Recht. - Fälligkeit der Kompensation verstellten Forderungen; Art. 131 O.-R. A. ~urd) Urteil vom 4. Urt. vom 19. Juli 1901 1)at baß 5;lanbefßgerid)t beß Jtllntonß Jtllrgllu erfcmt: ~ie .f.Betlagte )Dirb berurteUt, an die Jtläger n!3 med)tßnad)~ folger be~ @rllfen Coral au oe~(t9rcn 3000 %r. nebjt Bin!3 a 5 % feit 16. Jtuguft 1900. H. Obligationen recht. N. 17. 143 B. @egen biefel3 Udeif 9"t bie ~ef{llgte bie ~rufuns an ba~ mltnbe~gerid)t erflärt unb unter meifügen!1 einer oegrünbenben med)tßfd)rift fo!genbe Jtntriige gefteft: ~\$ fei in &uf9coung be~ '9anbe{~gerid)tld)en. Urtciß el)entuef{ und } borgängiger 58emeißergebung bie Jtlllge glllto, e)\en~uef{ teU.; meHl' Ilb3umeifen. ~\)entueU fet bie Jtlll!le aur Beit lloau)Dcifen. ~)entuef{ fet bel' ffied,tßjtreit 3u fiftieren, biß 3mifc(len bel' ~1)nrbonnetfeibenfl6rif unb G. de Coral bie (f5umme feftge~t fei, ~1)elc(le erftere

gegenüber fe~terem gemäß § 7 be6 jtauf(er~ tr"geß au forbern 1)a6e, el)entuef{ mit bel'  
Ituf(age für die ~e:o flagte, oinnen Ingemeffener ~rift gegen @ebrüber erträge au 9alten,  
unb die Lieferungen aU~3ufit1)ren, "io bleibt ~m de Coral für aUen bnrlU~ entfteeenben  
(f5d)nbeu "Iernntmortlid). mod) bnrf die @efeUfdJaft oiS3 ~1tbe „J'uni 1899 "im gan3etl  
nur biß 3ur 5;löl)e \)on 300 stg. neue ~{ufträge auß:o /Ifü~ren, oe\or fie 'oie bei 5;lern de  
Coral I)or Jtonftituierung "bel' @efeUfd]llft beftelUen Lieferungen nußgefü'9rt 9111. 11  
.3m Ilt:prif

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte  
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.