

## BGE 49 I 56

Bundesgericht (BGE), 1918-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_49\\_I\\_56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_49_I_56)

FR: ATF 49 I 56

IT: DTF 49 I 56

### Volltext

56 Expropriationsrecht. N° 10. (elr. Iett. A cif. 4 deUa preeitata eircolare federale 20 febbraio 1918. FOF 1918 I p. 529). Ne segue ehe il riorso non pub essere ammesso se non eolla rlserva. ehe 10 Stato deI Cantone Tieino. tenuto a restituire alla riorrente la somma di fehi. 899 pereepita a titolo di tassa di boUo, avra la faeolta di ritenersene un mo- desto importo (di qualehe franeo 0, al piiI, di una diecina di franehi) a titolo di eompenso per la eonservazione deI documento aU' archivio e relative spese: a meno ehe 10 Stato non voglia eonsiderare come corrispettivo sufficiente l' importo della earta da bollo ghl utilizzata per il documento in questione. 11 tribunale lederale pronuncia : Il riorso e ammesso nel sen so dei eonsiderandi (considerando 4°). B. EXPROPRIATIONSRECHT EXPROPRIATION 10. Arr6t du 3 fevrier was dans la eause &1'1 frerea contre Chemms de fer ftdirau:r. Art. 28 de La loi ftdirale sur l'expropriation : 1. Conditions de recevabilite du proces direct. 2. Conditions d'applicabilite de rart. 23 : La portee de cette disposition ne s'etend pas aux consequences dommageables de la situation de fait creee par l'existence d'un plan d'entreprise Quant qu'il soit dument publie. 3. Calcul de l'indemnite annuelle Iorsque l'entrepreneur tarde a donner suite au projet d'expropriation publie. A. - Bory freres sont proprietaires de deux parcelles de terrain sises dans la commune du Petit-Saconnex soit de la parcelle N° 3408 du cadastre, d'une eontenan~ de Iheet. 2 ares et 31 m2 et de la parcelle N° 4878, d'une contenance de 1 hect. 3 ares et 1 m 2• Separees par le chemin communal des Ouehes, elles ont une forme Expropriationsreebt. N° 10. 57 rectangulaire et sont limitees au nord-ouest par le ehemin d' Aite aChatelaine, la pareelle 3408 touehant au nord-est Ia ligne du chemin de fer de Lyon a Geneve du P. L. M. La parcelle 4878 est grevee: a) d'une servitude de canalisation; b) d'une servitude suiv~nt laquelle il ne pourra etre exeree aucune industrie dont le bruit ou l'odeur pourrait constituer pour le voisinage une in- commodite serieuse, au profit de Ia parcelle 3910 du Petit-Saconnex; c) d'une servitude portant interdiction de certaines industries, au profit de la parcelle 3452 du Petit-Saconnex. La propriete des freres Bory est touebee par le trare du projet de la ligne de raccordement Geneve-Cornavin et Eaux-Vives, des C. Fe F. Le projet, qui a deja subi des modifications. n' est pas encore approuve par les autorites federales, et aujourd'hui encore il· n'existe pas de plan definitif. . Le 10 aont 1917, Ia DIRECTION du l er arrondissement des C. F. F. a communique au Conseil d'Etat de Geneve le plan de situation de Ia ligne de raccordement. Dans la lettre d'envoi elle precisait comme suit le hut de cette communication: «En vous soumettant ce projet de raeoordement, nous vous prions de nous faire parvenir votre avis ainsi que eelui du Grand Conseil. » Le plan soumis a l'Etat de Geneve prevoyait sur la propriete Bory une expropriation beaucoup plus restreinte· que ce n' est le cas actuellement dans le plan depose en mars 1920. Sur Ia parcelle 3408 un solde. de forme reguliere et en bordure de route, de plus de 4000 m 2 restait dis- ponible. Quant a la parcelle 4878, elle n'etait touebee que dans un angle oiI Ia ligne passait en tunnel. Par lettre du 27 novembre 1917, le Conseil d'Etat a avise les C. F. F. de l'approbation du projet pour la partie comprise

entre le Rhône et la gare des Eaux-Vives. La propriété Bory se trouve dans la partie non approuvée, et les plans parcellaires de situation soumis à l'enquête d'expropriation en mai 1918 ne la concernaient pas.

58 Expropriationsrecht. N° 10. Le 14 mai 1918, M. Fatio, régisseur à Genève, agissant pour la S. A. des Laboratoires Sauter, demanda aux frères Bory s'ils avaient disposé à vendre l'une ou l'autre des parcelles 3408 et 4878 en vue de la construction d'une usine. Les pourparlers portèrent d'abord sur la première parcelle (10 231 m<sup>2</sup>), offerte au prix de 9 fr. le m<sup>2</sup>. Le 12 octobre 1918 Fatio informa Ernest Bory que ses clients devaient renoncer à l'acquisition de la parcelle: « Le motif de cette renonciation est que le Département des Travaux publics, auquel je me suis renseigné, n'accorderait pas une autorisation de bâtir sur ce terrain. M. Fatio ajoutait que cette affaire aurait été conclue, la parcelle convenant à tous points à ses clients, mais que; cependant, les Laboratoires Sauter avaient disposé à acheter la parcelle 4878 ~ 10301 m<sup>2</sup> au prix de 8 fr. le m<sup>2</sup> « à la condition qu'aucune servitude ou interdiction de bâtir ne vienne empêcher la construction d'une usine car... il ne s'agit pas d'une spéculation ou d'un placement, les Laboratoires Sauter achètent un terrain pour construire une usine, pour leurs propres besoins. » Le 14 octobre 1918 un projet de promesse de vente fut rédigé. Il portait sur la parcelle 4878 et mentionnait comme conditions: « Il doit être stipulé dans la promesse de vente que si une servitude ou une interdiction de bâtir une usine avec cheminée grevait le terrain, les Laboratoires Sauter S. A. pourront se délier, sans indemnité, de leur engagement d'acheter. » - « Messieurs Bory déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune servitude ni interdiction de bâtir. » La promesse de vente ne fut pas signée. La servitude grevant le terrain ayant été découverte, la S. A. des Laboratoires Sauter chercha à acquérir les deux parcelles bénéficiaires, et le 21 octobre 1918 son mandataire adressa une requête au Département des Travaux publics afin de s'assurer qu'aucune interdiction n'empêcherait de bâtir. Le chef du Département accepta réception le 25 octobre, en ajoutant: « Notre service Expropriationsrecht. N° 10. 59 technique fait observer que "le tracé de la ligne de raccordement passe sous lesdites parcelles, de sorte que "mon Département devra" s'opposer à l'édification de bâtiments.)) Fatio porta ces faits à la connaissance de Bory le 30 octobre, et en ce qui concernait la réponse du Département remarqua : « Je ne vois pas de moyen de surmonter cette nouvelle difficulté qui rend votre terrain impropre au but de mes clients)). Le 3 décembre il confirmait la renonciation de ses clients à acheter l'immeuble. Le 27 mai 1919, Bory frères demandèrent à l'Etat de Genève de racheter leurs terrains. Dans sa réponse du 2 juin, le Département des Travaux publics fit observer que (cette affaire concernait les C. F. F. ». La direction du 1<sup>er</sup> arrondissement des C. F. F., saisie directement par les frères Bory, avisa ceux-ci le 25 juillet qu'elle transmettait la demande à la Direction générale, à Berne. « seule compétente pour des achats anticipés de terrain ». La Direction générale n'ayant pas pris de décision à ce sujet, les conjoints Bory réclamèrent le 5 août 1920 à la Direction du 1<sup>er</sup> arrondissement « réparation du dommage que leur occasionne la restriction apportée par votre (des C. F. F.) administration au droit de libre disposition de leurs terrains sis au Petit-Saconnex ». Ils alléguent que la vente des parcelles « a été rendue impossible par la défense faite par l'Etat de Genève au nom des C. F. F. des octobre 1918 » et que la promesse de vente « a dû tomber en raison de l'intervention des C. F. F. » Dans une lettre du 20 août 1920 adressée à M. Chapuis, chef de section aux C. F. F., la Société des Laboratoires Sauter expose comme suit ses tractations avec les frères Bory : « La première parcelle qui avait attiré notre attention... était située entre le chemin des Ouches et la ligne P. L. M. ; quand nous eûmes appris que le raccordement devait passer sur cette parcelle...

nous abandonnâmes les pourparlers ... C'est alors que nous entrâmes en conférence pour la ... parcelle 4878 ... Mais comme nous voulions être situés au bord du chemin d'Aire, nous

58 Expropriationsrecht. N° 10. Le 14 mai 1918, M. Fatio, régisseur à Genève, agissant pour la S. A. des Laboratoires Sauter, demanda aux frères Bory s'ils étaient disposés à vendre l'une ou l'autre des parcelles 3408 et 4878 en vue de la construction d'une usine. Les pourparlers portèrent d'abord sur la première parcelle (10 231 m<sup>2</sup>), offerte au prix de 9 fr. le m<sup>2</sup>. Le 12 octobre 1918 Fatio informa Ernest Bory que ses clients devaient renoncer à l'acquisition de la parcelle : « Le motif de cette renonciation est que le Département des Travaux publics, auquel je me suis renseigné, n'accorderait pas une autorisation de bâtir sur ce terrain. i) Fatio ajoutait que cette affaire aurait été conclue, la parcelle convenant à tous points à ses clients, mais que, cependant, les Laboratoires Sauter étaient disposés à acheter la parcelle 4878 - 10301 m<sup>2</sup> - au prix de 8 fr. le m<sup>2</sup> « à la condition qu'aucune servitude ou interdiction de bâtir ne vienne empêcher la construction d'une usine car... il ne s'agit pas d'une spéculation ou d'un placement, les Laboratoires Sauter achètent un terrain pour construire une usine, pour leurs propres besoins. » Le 14 octobre 1918 un projet de promesse de vente fut rédigé. Il portait sur la parcelle 4878 et mentionnait comme conditions: « Il doit être stipulé dans la promesse de vente que si une servitude ou une interdiction de bâtir une usine avec cheminée grevait le terrain, les Laboratoires Sauter S. A. pourront se délier, sans indemnité, de leur engagement d'acheter. » - « Messieurs Bory déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune servitude ni interdiction de bâtir. » La promesse de vente ne fut pas signée. La servitude grevant le terrain ayant été découverte, la S. A. des Laboratoires Sauter chercha à acquérir les deux parcelles bénéficiaires, et le 21 octobre 1918 son mandataire adressa une requête au Département des Travaux publics afin de s'assurer qu'aucune interdiction n'empêcherait de bâtir. Le chef du Département accusa réception le 25 octobre, en ajoutant: « Notre service Expropriationsrecht. N° 10. 59 technique fait observer que -Je trace de la ligne de raccordement passe sous lesdites parcelles, de sorte que mon Département devra s'opposer à l'édification de bâtiments.j) Fatio porta ces faits à la connaissance de Bory le 30 octobre, et en ce qui concernait la réponse du Département remarqua : « Je ne vois pas le moyen de surmonter cette nouvelle difficulté qui rend votre terrain impropre au but de mes clients ». Le 3 décembre il confirmait la renonciation de ses clients à acheter l'immeuble. Le 27 mai 1919, Bory frères demandèrent à l'Etat de Genève de racheter leurs terrains. Dans sa réponse du 2 juin, le Département des Travaux publics fit observer que « cette affaire concernait les C. F. F. ». La direction du 1<sup>er</sup> arrondissement des C. F. F., saisie directement par les frères Bory, avisa ceux-ci le 25 juillet qu'elle transmettait la demande à la Direction générale, à Berne. (( seule compétence pour des achats anticipés de terrain ». La Direction générale n'ayant pas pris de décision à ce sujet, les conjoints Bory réclamèrent le 5 août 1920 à la Direction du 1<sup>er</sup> arrondissement (( réparation du dommage que leur occasionne la restriction apportée par votre (des C. F. F.) l'administration au droit de libre disposition de leurs terrains sis au Petit-Saconnex ». Ils alléguent que la vente des parcelles « a été rendue impossible par la défense faite par l'Etat de Genève au nom des C. F. F. dès octobre 1918 » et que la promesse de vente « a dû tomber en raison de l'intervention des C. F. F. » Dans une lettre du 20 août 1920 adressée à M. Chapuis, chef de section aux C. F. F., la Société des Laboratoires Sauter expose comme suit ses tractations avec les frères Bory : « La première parcelle qui avait attiré notre attention... était située entre le chemin des Ouches et la ligne P. L. M. ; quand nous eûmes appris que le raccordement devait passer sur cette parcelle... nous abandonnâmes les pourparlers ... C'est alors que nous entrâmes en conférence pour la ... parcelle 4878 ... Mais comme nous

voulions être situés au bord du chemin d' Aire, nous

Expropriationsrecht. N° 10. entrâmes également en pourparlers avec la propriété Patkevitch... et celle de M. Dubois... Lorsque nous nous sommes décidés à faire l'acquisition de ces terrains, Mme Patkevitch demanda un second prix exorbitant qui mit fin à la question d'achat du terrain de la succession Bory. » Le 24 sept. 1920, la Direction du 1<sup>er</sup> arrondissement répondit aux frères Bory que le plan prévoyant l'expropriation de deux parcelles, l'une de 6120 m<sup>2</sup>, l'autre de 2000 m<sup>2</sup>, sur leur propriété, n'avait été déposé à l'enquête que le 15 mars 1920 et qu'à l'époque des pourparlers avec la maison Sauter Hs « étaient en droit de disposer librement de leurs terrains ». La Direction ajoutait : « Dans votre lettre du 5 août 1920, vous allez que la vente des terrains ... a été rendue impossible ensuite de la défense faite par l'État de Genève au nom des C. F. F., des 10 octobre 1918. Nous ignorons si vraiment pareille défense a été intimée ... Les C. F. F. n'ont en tout cas pas donné de mandat dans ce sens à l'État de Genève. » Des lors, pour le dommage que les requérants pourraient avoir subi avant le dépôt du plan, les C. F. F. se refusaient à assumer aucune responsabilité. Bory frères adressèrent alors leur réclamation au Département genevois des Travaux publics (requête du 28 septembre 1920). Le Département répondit le 6 octobre qu'il avait en effet déclaré { ( que l'édification de bâtiments ne pourrait être autorisée du fait que le tracé de la ligne projetée passe sous lesdites parcelles », mais que, « pour reconnaître que cette interdiction existait, il n'était pas nécessaire d'en recevoir l'ordre formel et écrit des C. F. F. », il suffisait de jeter les yeux sur les différents plans du projet : ! n't que la plus grande incertitude règne au sujet de l'époque et de } l'exécution des travaux projetés par les C. F. F., il se justifie d'accueillir dès maintenant l'action en fixant l'indemnité due en vertu de l'art. 23, sans attendre que la commission d'estimation soit convoquée. Il est certain que le dépôt des plans empêche les demandeurs de disposer librement de leurs terrains; ils ne peuvent, notamment, les vendre comme terrains à bâtir puisque l'indemnité d'expropriation à laquelle le nouveau propriétaire aurait droit ne pourrait dépasser celle qui eût dû être payée si aucune mutation de propriété n'était intervenue (v. RO 45 I p. 114 et les précédents cités par cet arrêt). Les experts, auxquels a été posée la question de savoir si, dès le mois de mars 1920, les demandeurs eussent pu vendre tout ou partie des parcelles 3408 et 4878 au cas où le plan d'expropriation n'aurait pas été déposé à l'enquête, ont répondu qu'il y avait possibilité et probabilité d'une vente de 1000 m<sup>2</sup> par an, au prix de 5 fr. le m<sup>2</sup>. Au cours de l'année mars 1920 { mars 1921, les demandeurs auraient donc pu vendre pour 5000 fr. de terrain et ils ont perdu l'intérêt que ce capital leur eût rapporté dès l'année suivante. Il est vrai qu'au mois de juillet 1922 Hs ont vendu 2500 m<sup>2</sup> et que, par cette vente, ils ont, à rigoureusement parler, épuisé la probabilité de vente pour deux années et demie. Mais, si l'on tient compte du caractère exceptionnel de la transaction conclue avec un voisin qui voulait agrandir sa propriété, on peut admettre que cette vente ne rentre pas dans le jeu normal de l'offre et de la demande, qui.

72 Expropriationsrecht. N° 10 équitablement, doit seul être pris en considération. Il se justifie donc de faire abstraction de la vente de 1922. D'autre part, il n'y a pas non plus lieu de faire entrer en ligne de compte le rendement minime des immeubles comme terrains maraîchers ou comme prés. On doit dès lors accorder aux demandeurs l'intérêt normal, soit 5 % de 5000 fr. pour l'année 1920/1921. Cet intérêt est échu le 1<sup>er</sup> janvier 1922 et se monte à 250 fr. Pour l'année 1921/1922 il faut admettre la possibilité d'une nouvelle vente de 1000 m<sup>2</sup>, de sorte que l'indemnité annuelle doit être augmentée de l'intérêt de cette somme et

que le montant échû le 1<sup>er</sup> janvier 1923 est de 500 fr. Celui qui écherra le 1<sup>er</sup> janvier 1924 sera de 750 fr. et ainsi de suite jusqu'au jour où la Commission d'estimation entendra les parties, ou jusqu'au jour où, cas échéant, le plan sera retiré et où il sera renoncé à l'exécution du projet. Au bout de 18 ans l'indemnité atteindra le maximum 4500 fr. Pour le cas où il serait procédé à l'expropriation, il convient de remarquer que la valeur de 5 fr. le m<sup>2</sup> admise par les experts ne liera aucunement la commission d'estimation. Le Tribunal fédéral prononce: Les défendeurs paieront aux demandeurs, pendant la durée de la restriction apportée à leur droit de libre disposition sur les parcelles 3408 et 4878 de la commune du Petit-Saconnex, c'est-à-dire jusqu'au jour où la commission d'estimation entendra les parties ou jusqu'au jour où, cas échéant, le plan sera retiré et où il sera renoncé au projet, une indemnité annuelle dont la première échéance est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1922 et qui, pour la première année, se monte à 250 fr., l'indemnité augmentant de 250 fr. chaque année subséquente jusqu'à un montant maximum de 4500 fr. avec intérêt à 5 % des le jour de l'échéance. A. STAATSRECHT - DROIT PUBLIC I. GLEICHHEIT VOR DEM GESETZ (RECHTSVERWEIGERUNG) EGALITE DEVANT LA LOI (DENI DE JUSTICE) 11. Arrêt du 28 mars 1923 dans la cause Jeannet contre Neuchâtel. Art. 4 Const. féd. Impôts.: D'après la loi neuchâteloise sur les impositions communales, le contribuable domicilié dans une autre commune que celle où se trouve son immeuble n'est pas autorisé à déduire ses dettes hypothécaires de la valeur de l'immeuble, mais il a la faculté, en revanche, de déduire la valeur totale de l'immeuble du montant des biens imposables dans la commune de son domicile. Ce système n'est compatible avec l'art. 4 Const. féd. qu'autant seulement que les biens imposables dans la commune du domicile atteignent la valeur des dettes hypothécaires. Alfred Jeannet, domicilié à Neuchâtel, est propriétaire dans la commune du Locle de deux immeubles dont l'estimation cadastrale est de fr. 175000. Ces immeubles sont hypothéqués pour fr. 107847. La commune du Locle a soumis Jeannet, pour 1922, à l'impôt sur une fortune immobilière de fr. 175 000, sans tenir compte, autrement dit, des dettes hypothécaires. Jeannet ayant recouru contre cette imposition au Conseil fédéral, ce dernier, par arrêt du 14 novembre 1922, a maintenu le chiffre de fr. 175 000 fixé par l'autorité communale, en se bornant à rappeler qu'à l'égard des contribuables domiciliés dans une autre commune AS 47 I - 1923 6

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