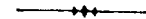


CIVILRECHTSPFLEGE

ADMINISTRATION DE LA JUSTICE CIVILE



I. Abtretung von Privatreehten. — Expropriation.

16. Arrêt du 17 mai 1901,
dans la cause Trépey 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 Flon, 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 Flon celles 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. Trépey, 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

tion de bâtir et de planter, sauf le droit de planter des arbres fruitiers ne dépassant pas 4^m50 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 0^m60 en contre-bas de l'arête inférieure du cordon saillant du mur de soutènement de la rue du Grand-Pont, soit à la cote 495^m06 au-dessus du niveau de la mer, le n° 19 ayant, en outre, la faculté d'établir une galerie de 1^m50 de largeur contre la façade méridionale du bâtiment.

L'immeuble Trépey n'est au bénéfice de ces servitudes qu'à partir d'une ligne située à 4^m50, côté ouest, et à 1^m42, côté 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.

En vue de la construction de sa gare aux marchandises, la Compagnie L.-O. a requis l'expropriation de ces servitudes jusqu'à la cote 497^m73 sur mer, ramenée dans la suite à 497^m43, 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'égoûts, qui continueront à subsister comme du passé.

B. — P.-L. Trépey a conclu à ce que la Compagnie L.-O. soit tenue de lui payer à titre d'indemnité la somme de 100 000 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 grèvent ;

2° La dépréciation qui résulte pour les servitudes qui grèvent les parcelles non couvertes des constructions du fait que P.-L. Trépey ne pourra plus en user.

C. — La Compagnie L.-O. a demandé que toutes les servitudes de hauteur qui grèvent le sol de la gare à construire, y compris le triangle à remblayer au nord-ouest, soient fixées à la cote de 497^m73 (actuellement 497^m43) 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. Trépey 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 497^m73 les droits de Trépey reprennent force et vigueur.

E. — C'est contre ce prononcé que Trépey a recouru en temps utile au Tribunal fédéral, concluant 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 Trépey et au maintien du prononcé de la Commission.

G. — MM. les architectes E. Colomb, à Neuchâtel, John 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 497^m43 sur mer, c'est-à-dire à 90 centimètres au-dessus du rail du tramway sur la place de

Bel-Air, dans l'axe de l'escalier, soit au-dessus de la cote de 496^m53 qui est celle du sommet du toit du bâtiment projeté, tandis que le procès roule sur une cote de 497^m73, reconnue inexacte par les experts. Les parties, interpellées au sujet de la cote de 497^m43, 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 Trépey une indemnité de huit mille francs (8000 fr.), avec intérêt au 5 % dès le commencement des constructions, pour l'expropriation jusqu'à la cote 497^m43 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) 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 à raison de l'expropriation partielle des servitudes existant en faveur de son immeuble 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 domi-

nant possède — 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 ; Marcadé, *Explication du Code civil*, t. II, p. 337, n° 337, et p. 573, n° 578 ; Huc, *Code civil*, t. IV, p. 320 ; — Contra : Dernburg, *Pandekten*, 5^e éd., t. I, § 237, note 4). Il n'est pas nécessaire toutefois d'entrer ici dans une discussion générale de cette théorie. En 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 d'y 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 dérivant 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 là-dessus 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 fût 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 grève ses terrains, à offrir au recourant un prix supérieur à la valeur que la servitude a pour lui. Mais la dite Compa-

gnie étant au bénéfice du droit d'expropriation, il en résulte qu'elle n'est pas tenue de subir les exigences de l'exproprié 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 considéré comme fait au détriment du dit exproprié.

3. — La servitude procurait à la maison Trépey l'avantage d'avoir en avant de sa façade sud des terrains d'une superficie de 4592 m², descendant vers le fonds de la vallée du Flon, sur lesquels il ne pouvait être élevé ni construction ni plantation, sauf sur un espace de 161 m², où des constructions pouvaient être élevées jusqu'à un niveau qui restait toutefois un peu au-dessous du rez-de-chaussée de la maison Trépey. 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 Trépey 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 2^m96, 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.

Estimant la valeur des avantages que la maison Trépey retirait de la servitude avant l'expropriation, les experts l'ont fixée au $\frac{1}{5}$ de la valeur vénale de l'immeuble, qu'ils ont elle-même arrêtée à 160 000 francs, soit au prix payé par sieur Trépey. 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 497^m43, la maison Trépey 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 Trépey ; enfin les canaux des cheminées qui pourront être établies 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 497^m43, diminuera d'un quart sa valeur, soit les avantages qu'elle procurait à l'immeuble Trépey. 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 insuf-

fisantes. Il apparaît bien plutôt que les experts judiciaires, en élevant 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 prononcé de la Commission fédérale d'estimation, du 4 juillet 1899, est modifié en ce sens que la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy devra payer à Paul-Louis Trépey une indemnité de huit mille francs (8000 francs) avec intérêt au 5 % dès le commencement des constructions, pour l'expropriation jusqu'à la cote 497^m43 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) possède sur les terrains du L.-O. (nos 11 à 20 du dit plan).

II. Obligationenrecht. — Code des obligations.

17. Urteil vom 19. April 1901

in Sachen Chardonnetseidenfabrik Spreitenbach
gegen Gerichtskasse Baden und Konforte.

Kompensation. — Die Frage, ob die Kompensation gegenüber einer grundversicherten Forderung zulässig sei, beurteilt sich nach kantonalem Recht. — Fälligkeit der zur Kompensation verstellten Forderungen; Art. 131 O.-R.

A. Durch Urteil vom 4. Februar 1901 hat das Handelsgericht des Kantons Argau erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Rechtsnachfolger des Grafen Coral zu bezahlen 3000 Fr. nebst Zins à 5 % seit 16. August 1900.

B. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte die Berufung an das Bundesgericht erklärt und unter Beifügung einer begründenden Rechtschrift folgende Anträge gestellt:

Es sei in Aufhebung des handelsgerichtlichen Urteils, eventuell nach vorgängiger Beweiserhebung die Klage ganz, eventuell teilweise abzuweisen.

Eventuell sei die Klage zur Zeit abzuweisen.

Eventuell sei der Rechtsstreit zu sistieren, bis zwischen der Chardonnetseidenfabrik und G. de Coral die Summe festgesetzt sei, welche erstere gegenüber letzterem gemäß § 7 des Kaufvertrages zu fordern habe, eventuell mit der Auflage für die Beklagte, binnen angemessener Frist gegen Gebrüder Seebach, Singer & Cie. und W. & S. Zerkowiz, eventualissime auch gegen G. de Coral, gerichtlich vorzugehen.

Eventualissime: Es sei, sofern die Chardonnetseidenfabrik ganz oder teilweise zur Bezahlung der 3000 Fr. verhalten werden sollte, und sofern sie im Rechtsstreite gegen G. de Coral (betreffend Forderung gemäß § 7 des Kaufvertrages) ganz oder teilweise aufkommen sollte, der Beklagten das Rückforderungsrecht zu wahren, mit der Auflage für die Kläger, für die Einbringlichkeit dieser Rückforderung jetzt schon entsprechende Sicherheit zu leisten.

Die Klägerschaft beantragt: Es seien sämtliche Begehren der Berufungsklägerin abzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Im Jahre 1898 gründete Graf de Coral die Chardonnetseidenfabrik Spreitenbach und verkaufte dann das Geschäft im Jahre 1899 an die beklagte Aktiengesellschaft „Chardonnetseidenfabrik Spreitenbach“. In dem Übernahmevertrage wurde unter anderem bestimmt (§ 7): „Soweit es der Aktiengesellschaft nicht „möglich ist, einzelne der von Herrn de Coral eingegangenen „Lieferungsverträge zu halten, und die Lieferungen auszuführen, „so bleibt Herr de Coral für allen daraus entstehenden Schaden „verantwortlich. Doch darf die Gesellschaft bis Ende Juni 1899 „im ganzen nur bis zur Höhe von 300 Kg. neue Aufträge aus- „führen, bevor sie die bei Herrn de Coral vor Konstituierung „der Gesellschaft bestellten Lieferungen ausgeführt hat.“ Im April