

aber die vorliegende Liegenschaftengewinnsteuer nicht dar; ihr Objekt ist nicht die erwähnte Entschädigung als solche, sondern die Wertvermehrung, die bei der Liegenschaft des Rekurrenten vom Erwerb bis zur Enteignung eingetreten ist (BGE 45 I S. 286 und 47 I S. 473), und zudem wird die Steuer nach § 7 Ziff. 5 des Steuerregl. von Olten bei jeder gegen Entgelt vor sich gehenden Handänderung, nicht bloss bei einer Enteignung erhoben.

3. — Nach Art. 44 ExprG erwirbt der Expropriant die enteigneten Rechte, « ohne dass der Bezug irgend welcher daherigen Steuern oder Gebühren zulässig ist » (im franz. Text: « sans qu'il puisse être soumis à aucun impôt ou émolument quelconque »). Diese Vorschrift befreit also nach ihrem Wortlaut nur den Exproprianten, nicht auch den Expropriaten von gewissen Steuern (vgl. BGE 20 S. 375, 40 I S. 322). Nimmt man aber auch an, dass sie jegliche Besteuerung des mit der Enteignung sich vollziehenden Eigentumswechsels, also die Belastung des Expropriaten mit einer Handänderungsgebühr oder -steuer ebenfalls ausschliesse, so folgt daraus doch nicht, dass diesem eine Wertzuwachssteuer der vorliegenden Art auch nicht aufgelegt werden dürfe; denn diese Steuer trifft nicht, wie jene, die Handänderung, sondern die bis dahin entstandene Vermehrung des Wertes der enteigneten Liegenschaft. Nach HÖNIGER, Reichszuwachssteuergesetz S. 41 f. Anm. 6 N. 1 ist denn auch bei einer Enteignung zwar die Auflage der Reichsbesitzwechselabgabe, nicht aber diejenige der Reichszuwachssteuer ausgeschlossen.

4. — Die Annahme des Regierungsrates, dass der Wertzuwachs für Ad. von Arx 2835 Fr. 40 Cts. betrage, ist nicht angefochten worden.

*Demnach erkennt das Bundesgericht:*

Der Rekurs wird abgewiesen.

50. Arrêt du 20 novembre 1925  
dans la cause **Chemins de fer fédéraux**  
contre **Société coopérative suisse de consommation.**

*Expropriation:* Il n'y a pas de recours par voie de jonction en matière d'expropriation.

La suppression d'un droit de préemption confère au titulaire de ce droit la qualité d'exproprié et lui donne droit à la réparation de tout le dommage causé y compris celui résultant de la privation d'avantages de fait connexes.

A. — Les Chemins de fer fédéraux exproprient, à Genève, les terrains nécessaires à la reconstruction de la gare de Cornavin. Au tableau d'expropriation figure, notamment, un immeuble sis place de Montbrillant et appartenant aux hoirs Noirfalise (parcelle N° 5850, feuille 41, extrait du feuillet 2818, de 560,30 m<sup>2</sup>).

Un hangar avait été construit, dans les années 1860 à 1865, sur le terrain en question. M. Ch. Noirfalise y exploitait, autrefois, un commerce de combustibles.

En date du 10 mai 1918, le Conseil d'administration de la Société coopérative suisse de consommation ratifia « l'entente intervenue avec Monsieur Noirfalise concernant la reprise de ses chantiers, savoir:

prix de location . . . . .	Fr. 13,000
prix d'achat des hangars . . . . .	» 25,000
reprise . . . . .	» 25,000 ».

La vente de la construction ne fit point l'objet d'une convention écrite ni d'une annotation au registre foncier. Un contrat fut passé, en revanche, pour la location du terrain, le 25 juin 1918, et inscrit au registre foncier le 25 avril 1923. Aux termes de cet accord, le bail était consenti pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 31 mai 1928. Il renfermait la clause suivante:

« Au cas où, pendant la période allant du 1<sup>er</sup> juin 1918 au 31 mai 1928, M. Noirfalise recevrait de la part d'un tiers des offres d'acquisition des immeubles dont

il s'agit et serait prêt à les accepter, M. Noirfalise prend l'engagement formel, envers la Société coopérative suisse de consommation, de lui soumettre ces offres et de lui laisser la faculté d'acquiescer elle-même, par préférence au tiers preneur et pour le même prix et sous les mêmes conditions que celles qui auraient été acceptées par ce tiers preneur.

Dans ce cas, M. Noirfalise devrait donner immédiatement connaissance, par lettre chargée, de ces propositions d'achat et de toutes leurs conditions à la Société coopérative suisse de consommation, qui aurait un délai de quinze jours dès la réception de cette lettre chargée pour déclarer si elle entend user ou non du droit de préemption qui lui est ainsi réservé. »

B. — La prise de possession de l'immeuble, envisagée d'abord pour le 1<sup>er</sup> janvier 1927, a été ultérieurement reportée par les C. F. F. au 31 mai 1928, date de l'expiration du bail.

Dans sa déclaration de droits, la Société coopérative de consommation a réclamé une indemnité de 140 389 fr. 90 cts.

Les Chemins de fer fédéraux ont fait observer que le droit du locataire au respect du bail n'est pas atteint par l'expropriation. Ils ont, dès lors, contesté devoir une indemnité à la Société coopérative de consommation.

C. — Par décision notifiée le 27 février 1925, la Commission fédérale d'estimation du XXX<sup>e</sup> arrondissement a alloué à la Société une indemnité de 20 000 fr., avec intérêts à 5% dès le 31 mai 1928.

La Commission d'estimation considère, en substance ce qui suit :

Le droit de préemption revêt un caractère éventuel ; il consiste dans la faculté d'acheter l'immeuble de préférence à tout autre acquéreur, s'il convient au propriétaire de le vendre. Or cette éventualité ne s'est point réalisée. La Société coopérative de consommation n'est, dès lors, pas fondée à réclamer, de ce chef, une indemnité.

Strictement parlant, l'expropriation n'entraîne point, de la part de la Société, l'abandon d'un droit. Le hangar est une construction distincte du sol et sa présence n'est que temporaire. Il ne pourrait, dès lors, à l'échéance du bail, demeurer où il est placé, et il devrait, en tout état de cause, être enlevé par la Société, au même titre que le matériel repris, en 1918, des hoirs Noirfalise.

Il est juste, toutefois, de tenir compte du préjudice considérable causé au propriétaire du bâtiment. La Société coopérative de consommation et les hoirs Noirfalise auraient eu un avantage incontestable et réciproque au renouvellement du bail ; or cet avantage est mis à néant. Au contraire, le déplacement des installations entraîne un gros dommage. L'équité commande, dès lors, d'allouer à l'expropriée une indemnité de 20 000 fr.

D. — Par acte du 29 mars 1925, la Direction du 1<sup>er</sup> arrondissement des Chemins de fer fédéraux a recouru contre ce prononcé, dont elle demande l'annulation ; elle conclut à la suppression de toute indemnité.

En date du 6 avril 1925, la Société coopérative de consommation a proposé le rejet du pourvoi des Chemins de fer fédéraux. Elle a déclaré, en même temps, recourir par voie de jonction dans le sens de l'allocation des fins de sa demande. Les Chemins de fer fédéraux ont conclu à l'irrecevabilité du recours de leur partie adverse, pour cause de tardiveté.

E. — Le 13 juin 1925, la Délégation du Tribunal fédéral a procédé à l'inspection des lieux et à l'audition des parties, devant les experts par elle désignés.

Les experts ont déposé leur rapport le 2 juillet 1925. Sous réserve de la question de droit, ils proposent de fixer à 50 500 fr. l'indemnité due à la Société coopérative de consommation.

Ce rapport a été communiqué aux parties, et a fait, de leur part, l'objet d'observations dont il sera tenu compte, en tant que de besoin, dans la seconde partie du présent arrêt.

F. — Le 15 octobre 1925 la Délégation a communiqué aux parties un projet d'arrêt dont le dispositif est le suivant :

« I. Le recours des Chemins de fer fédéraux est rejeté et le prononcé de la Commission fédérale d'estimation du XXX<sup>e</sup> arrondissement, maintenu.

» II. Il n'est pas entré en matière sur le recours de la Société coopérative suisse de consommation.

» III. Les frais d'instruction, s'élevant à 482 fr. 70, sont mis à la charge des Chemins de fer fédéraux.

» Les dépens sont compensés. »

La partie expropriée a accepté sans conditions ni réserves le prononcé ci-dessus sauf en ce qui concerne les dépens qu'elle estime devoir être mis entièrement à la charge des Chemins de fer fédéraux.

La partie expropriante n'a pas accepté le projet d'arrêt.

En conséquence, la cause a été appelée à l'audience de la Cour de droit public du Tribunal fédéral du 20 novembre 1925.

Les représentants des parties ont été entendus dans leurs plaidoiries.

#### *Considérant en droit :*

1. — La loi fédérale sur l'expropriation ne prévoit pas le recours par voie de jonction (RO 18 p. 208). Le pourvoi de la Société coopérative de consommation a donc été déclaré avec raison irrecevable par la délégation du Tribunal fédéral. Au reste, l'expropriée s'est inclinée devant cette décision.

2. — Aux termes de l'art. 1<sup>er</sup> de la loi fédérale, chacun peut être obligé de céder à perpétuité ou temporairement sa propriété ou d'autres droits à des immeubles, moyennant une indemnité pleine et entière, et d'après l'alinéa 2 du même article, l'expression « cession de droits » comprend aussi toute limitation ou restriction de droits. La cession n'est d'ailleurs exigible (art. 3) que

« moyennant bonification complète, à l'exproprié, de tous les dommages pécuniaires qu'il se trouve subir de ce chef et sans sa faute ».

Les droits susceptibles d'expropriation sont en première ligne le droit de propriété et les autres droits réels, moins étendus, portant sur un immeuble. Ce sont aussi les droits nés de rapports de voisinage (art. 634 CCS ; RO 40 I p. 447 ; 49 I p. 380). Ce sont enfin certains droits personnels immobiliers, notamment ceux découlant d'un bail. La jurisprudence a reconnu la qualité d'exproprié au locataire d'un immeuble lorsque l'expropriation entraîne la résiliation anticipée du contrat (RO 8 p. 302 ; 21 p. 402 et 406 consid. 3 ; Confédération contre Frères Jelmini, projet d'arrêt du 18 mars et arrêt du 9 mai 1925).

En l'espèce, l'expropriation ne met pas fin prématurément au bail dont bénéficie la Société coopérative de consommation ; celle-ci pourra jouir des lieux loués jusqu'à l'expiration du contrat. La jurisprudence citée n'est donc pas sans autre applicable. Aussi bien la Société coopérative ne se plaint-elle pas d'une atteinte portée directement à ses droits de locataire. Elle invoque le fait que l'expropriation la prive de son droit de préemption dont l'exercice lui eût permis, le cas échéant, de devenir propriétaire du terrain exproprié. Elle fait aussi valoir que le renouvellement du bail était chose certaine, en sorte que, de toute façon, elle serait restée en possession de la parcelle si l'expropriation n'en avait pas été décrétée.

Ces arguments ne sont pas dénués de valeur. Les circonstances toutes spéciales du cas justifient la condamnation des Chemins de fer fédéraux à réparer le dommage que l'expropriation cause à la Société coopérative de consommation en portant atteinte à ses droits et intérêts légitimes.

Pour la durée de dix ans du bail, la Société s'est réservé un droit de préemption inscrit au registre foncier (voir ci-dessus p. 359 clause du contrat du 25 juin 1918).

Le dépôt des plans au mois de mai 1924 et la procédure d'expropriation ont rendu impossible l'exercice de ce droit pendant les quatre ans qui restaient à courir jusqu'à l'expiration du bail. Aucun tiers acheteur ne peut en effet se présenter désormais (art. 23 loi féd.), tandis que, vu la situation exceptionnellement favorable de la parcelle louée, la probabilité d'une offre d'achat eût été grande si l'expropriation n'avait pas été décidée.

La suppression du droit réel de préemption constitue une « cession » ou « limitation de droits » au sens de l'art. 1<sup>er</sup> loi féd. ; elle confère à la Société coopérative la qualité d'expropriée et lui donne droit à la réparation de tout le dommage causé. Le projet de 1913 d'une loi sur l'expropriation prévoit expressément le cas à l'art. 13 : « Lasten auf einem abzutretenden Grundstück dingliche Kaufs-, Verkaufs-, Rückkaufs-, Miet- oder Pachtrechte und Dienstbarkeiten, welche der Enteigner nicht ausdrücklich übernehmen zu wollen erklärt, so ist ihrem Inhaber der volle, aus ihrem Erlöschen entstandene Schaden zu vergüten. » Et c'est le titulaire du droit de préemption qui doit agir lui-même contre l'expropriant (v. art. 21 *in fine* du projet : « Die Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten, die infolge der Enteignung erlöschen oder in ihrer Ausübung erschwert werden, sowie Mieter und Pächter haben ihre Forderungen Selbständig geltend zu machen. »)

L'atteinte au droit n'est en l'espèce pas simplement théorique ; elle cause à la Société un dommage matériel, car les circonstances sont telles que, sans l'expropriation, le maintien de l'exploitation du chantier sis à Montbrillant était pour ainsi dire certain (il ne s'agit donc pas d'une simple possibilité comme dans l'espèce jugée par le Tribunal fédéral en 1898 ; RO 24 II p. 4). Non seulement la Société bénéficie d'un bail à long terme, mais elle s'est réservé, par contrat inscrit au registre foncier, un droit de préemption et elle a acquis le fond de commerce de M. Noirfalise ainsi que les hangars

élevés sur le terrain. Rien ne permet de supposer que les hoirs Noirfalise auraient repris pour leur compte en 1928 l'industrie ou loué le fonds à un tiers. Tout porte au contraire à croire qu'à l'échéance du bail la Société coopérative de consommation aurait demandé et obtenu le renouvellement du bail si elle n'achetait pas ou n'avait pas acheté l'immeuble. La locataire a, dans le cas particulier, pris en quelque sorte possession du terrain avec l'intention bien arrêtée et l'assurance effective de le garder.

C'est cette quasi certitude de pouvoir continuer l'exploitation de son industrie à Montbrillant au delà du 31 mai 1928 qui a été enlevée à la Société par l'expropriation. Le chantier doit être transporté ailleurs. Pour juger sainement du dommage causé à la Société — et dont la réparation ne saurait être demandée à des tiers — il ne faut donc pas s'en tenir uniquement à l'extinction du droit de préemption. Il faut, au contraire, prendre en considération l'ensemble de la situation de fait et de droit résultant du bail de longue durée, bail dont le renouvellement certain s'affirmait dans l'élément réel du hangar, l'inscription assurant en outre à la Société la possibilité d'acheter le terrain à son heure. L'expropriation porte atteinte à cette situation dans sa totalité.

La doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour qu'il soit tenu compte, dans l'appréciation du dommage, non seulement du préjudice causé directement par l'extinction du droit atteint, mais aussi du préjudice représenté par la suppression d'avantages de fait connexes. (C'est ainsi que, dans le projet de rapport du Tribunal fédéral au Département fédéral de Justice et Police concernant le projet d'une loi fédérale sur l'expropriation, on lit à p. 5 : « Wir stehen ..... mit dem Entwurf auf dem Boden der bisherigen Praxis und der herrschenden Meinung in der Doktrin, dass unter dem Titel der Minderwertentschädigung auch der Entzug

bloss faktischer Vorteile zu vergüten sei, sofern nur nach Lage der Dinge ohne das Dazwischentreten der Zwangseignung eine begründete Aussicht auf den Fortbestand des bisherigen Zustandes vorhanden war ; » v. aussi SCHELCHER, Die Rechtswirkungen der Enteignung p. 259 et suiv. ; RO 31 II p. 3 consid. 2, p. 368 ; 33 II p. 215). En l'espèce, cette solution se justifie d'autant mieux que, si le propriétaire avait conservé lui-même l'exploitation du chantier, il serait fondé à réclamer une indemnité pour le transfert et qu'il peut être indifférent aux Chemins de fer fédéraux de payer cette indemnité au locataire plutôt qu'au propriétaire puisque de toute façon ils devraient réparer le dommage.

3. — (Montant de l'indemnité.)

*Le Tribunal fédéral prononce :*

Le prononcé ci-dessus transcrit de la Délégation du Tribunal fédéral est érigé en arrêt définitif et exécutoire tant sur le fond qu'en ce qui concerne les frais d'instruction et les dépens.

## A. STAATSRECHT — DROIT PUBLIC

### I. GLEICHHEIT VOR DEM GESETZ

(RECHTSVERWEIGERUNG)

### ÉGALITÉ DEVANT LA LOI

(DÉNI DE JUSTICE)

#### 51. Auszug aus dem Urteil vom 21. November 1925 i. S. Schrogenberger gegen Kantonsgericht St. Gallen.

Die Frage, in welcher Form der Entscheid der unteren Nachlassbehörde über Bestätigung oder Verwerfung des Nachlassvertrages den Parteien zu eröffnen ist, ob die mündliche Verkündung des Dispositivs am Verhandlungstage genügt oder eine schriftliche Mitteilung des Dispositivs oder vollständigen Entscheides nötig ist, wird durch das kantonale Recht beherrscht. Angeblich willkürliche Missachtung desselben durch die Annahme der ersten Lösung für den Kanton St. Gallen.

Das Gesetz betreffend die Zivilrechtspflege für den Kanton St. Gallen vom 31. Mai 1900 bestimmt im « I. Abschnitt Allgemeiner Teil, 12 Inhalt und Mitteilung der Erkenntnisse und Verfügungen » unter

« § 118. Alle Erkenntnisse sind den anwesenden Parteien mündlich, den abwesenden schriftlich mitzuteilen. Wenn den anwesenden Parteien ein Erkenntnis ohne Erwägungsgründe eröffnet wird, so muss ihnen das vollständige Erkenntnis schriftlich zugestellt werden, sofern hierauf nicht ausdrücklich verzichtet wird. »

Art. 21 des kantonalen EG zum SchKG vom 23. September 1911 lautet : « Die Vorschriften des Gesetzes betreffend die Zivilrechtspflege finden auf die in diesem