

## III. SACHENRECHT

## DROITS RÉELS

4. Arrêt de la II<sup>e</sup> Cour civile du 31 janvier 1952 dans la cause Morattel contre commune de Sédeilles.

*Construction d'ouvrages hydrauliques sur le fonds d'autrui*, art. 673 CC.

1. Que faut-il entendre par propriété « du tout » ?  
Le propriétaire du fonds ne saurait être astreint, pour des raisons d'opportunité, à céder davantage (consid. 2).
2. Calcul de l'indemnité équitable (consid. 3).

*Vorrichtungen zur Quellenfassung auf fremdem Boden*, Art. 673 ZGB.

1. Was bedeutet Eigentum « an Bau und Boden » ?  
Der Grundeigentümer kann nicht aus Zweckmässigkeitsgründen angehalten werden, mehr abzutreten (Erw. 2).
2. Berechnung der angemessenen Entschädigung (Erw. 3).

*Costruzione di opere idrauliche sul fondo altrui*, art. 673 CC.

1. Che devesi intendere per proprietà « della costruzione e del fondo » ?  
Il proprietario del fondo non può essere tenuto a cedere di più per motivi d'opportunità (consid. 2).
2. Calcolo dell'equa indennità (consid. 3).

A. — Louis Morattel est propriétaire, à Sédeilles, d'un terrain, la parcelle n° 14, de 33,32 ares, qu'il a acheté en 1923, lors d'enchères publiques, au prix de 400 fr. La parcelle voisine, le n° 13, appartient à la commune de Sédeilles. Le sol de ce fonds, sis au bas d'un ravin, forme une cuvette d'où sourdait constamment une eau limpide.

En 1944, la commune décida de capter cette source. Selon son projet, toutes les installations devaient se trouver sur la parcelle n° 13. Par suite d'une erreur, une partie des ouvrages fut construite sur la parcelle n° 14 : un tronçon de la conduite pleine, le regard de décantation et de jaugeage, le réservoir d'accumulation et la station de pompage. Le puits de captage et la conduite perforée sont enfouis dans le sol de la parcelle n° 13.

Depuis juin 1945, les personnes chargées de surveiller et d'entretenir les installations passent sur la parcelle n° 14, d'ailleurs inculte et boisée dans sa partie supérieure.

Pendant la mise à l'enquête, du 29 septembre au 10 octobre 1944, Morattel n'a pas élevé opposition. En revanche, le 12 octobre 1944, il informa la municipalité qu'il faisait toutes réserves pour le cas où l'eau provenant de sa propriété serait captée par les travaux projetés. Au cours de ceux-ci, les habitants du village se rendirent fréquemment sur le chantier ; il n'est pas établi que Morattel y soit allé. Ce n'est qu'en automne 1946 qu'il aurait eu pour la première fois l'impression que les ouvrages empiétaient sur son fonds. Il en fit vérifier les limites par un géomètre, qui constata l'empiètement.

B. — Le 8 juin 1949, il a ouvert action devant le Tribunal cantonal, en lui demandant de prononcer *principalement* : 1. que la commune de Sédeilles a établi sans droit des ouvrages sur son fonds ; 2. qu'il en est propriétaire ; 3. que la commune n'a pas le droit de les utiliser ; 4. qu'il est fait défense à ses organes et à son personnel de pénétrer sur le fonds du demandeur, sous menace des peines prévues par l'art. 292 CP ; 5. qu'elle lui doit 3840 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> juin 1949 et, pour l'avenir, un loyer de 80 fr. ; *subsidiatement* : qu'elle lui doit 10 000 fr.

La défenderesse a conclu au rejet de la demande et, en outre, *principalement* à ce qu'elle fût déclarée propriétaire de la parcelle n° 14 contre paiement de 1200 fr., *subsidiatement* à ce que cette parcelle fût grevée, contre paiement de 800 fr., d'une servitude pour l'installation des ouvrages.

C. — Le 1<sup>er</sup> octobre 1951, la Cour civile a attribué à la défenderesse la propriété de la parcelle n° 14 contre paiement de 1500 fr. Son jugement est, en substance, motivé comme il suit : Captée sur la parcelle n° 13, l'eau qui alimente l'installation appartient à la défenderesse. En revanche les ouvrages construits sur la parcelle n° 14 sont devenus parties intégrantes de l'immeuble (art. 642

et 671 CC). Cependant, comme ils valent plus que le fonds et que la défenderesse était de bonne foi, la propriété de toute la surface nécessaire à l'usage de l'installation doit être adjugée à la commune (art. 673). Bien que la parcelle n° 14 puisse être divisée, il paraît plus judicieux de la lui attribuer entièrement. Cette solution ne privera pas le demandeur d'un terrain productif et exclura tout litige à l'avenir.

D. — Contre ce jugement, Morattel recourt en réforme au Tribunal fédéral, en concluant à ce que seule la partie inférieure de sa parcelle, soit 9 ares, soit attribuée à la commune et à ce que cette dernière soit condamnée à lui payer 5000 fr.

La défenderesse a conclu au rejet du recours.

*Considérant en droit :*

1. — Le recourant ne revendique plus la propriété des ouvrages construits sur son terrain. Il admet que la propriété de la partie inférieure, c'est-à-dire de la surface occupée par eux, doit être attribuée à l'intimée en vertu de l'art. 673 CC. Il s'oppose en revanche à ce que la totalité de sa parcelle lui soit enlevée et réclame une indemnité plus élevée. Tels sont les deux seuls points encore litigieux.

2. — L'art. 673 CC énonce que, si la valeur des constructions établies sur le fonds d'autrui excède évidemment celle du fonds, la partie de bonne foi peut demander que la propriété du tout soit attribuée au propriétaire des matériaux contre paiement d'une indemnité équitable. Les constructions forment un « tout » au sens de cette disposition non pas avec l'ensemble de l'immeuble où elles se trouvent, mais seulement avec la partie du sol qui les supporte et à laquelle elles sont indissolublement unies, ainsi que, le cas échéant, avec le terrain nécessaire à leur utilisation. Le texte allemand parle d'ailleurs de « Boden » et non de « Grundstück ». Au surplus, cette interprétation obéit au souci de limiter au minimum

l'atteinte portée aux droits du propriétaire foncier. Il ne doit être privé contre sa volonté que de la surface dont le propriétaire des matériaux ne peut raisonnablement se passer. Sinon on risquerait d'aboutir à une expropriation sans cause. Réciproquement, celui qui a construit sur le fonds d'autrui ne saurait se voir attribuer plus de terrain qu'il n'en a besoin.

En l'espèce, il est constant que les installations hydrauliques de l'intimée sont concentrées au bas de la parcelle du demandeur. Leur entretien et leur surveillance n'exigent nullement l'utilisation de la partie supérieure. La Cour vaudoise n'a du reste pas dit le contraire. Elle n'en a pas moins estimé judicieux d'attribuer à la commune la parcelle entière, parce que cette solution présente l'avantage de la simplicité et qu'elle dotera la défenderesse d'un fonds unique, en coupant court à toute possibilité de litige. Le Tribunal fédéral ne peut souscrire à aucune de ces raisons.

a) L'avantage de la simplicité n'autorise pas à enlever au recourant un terrain qu'il tient à conserver. Peu importe qu'il le cultive ou le laisse en friche : cela ne regarde que lui. Aussi est-ce en vain que l'intimée lui dénie la qualité d'agriculteur et soutient qu'il ne s'est même pas intéressé au bois qui pousse sur sa parcelle. L'argument manque de pertinence. La commune de Sédeilles ne peut prétendre qu'à la surface qui lui est nécessaire et le droit de propriété de Morattel doit être protégé dans la mesure où les exigences de l'intimée sortent du cadre de l'art. 673.

b) On comprend certes que la commune tienne à réunir les parcelles nos 13 et 14 en un fonds unique, pour prévenir tout nouveau conflit. Mais cela ne suffit pas. Seul le sol indispensable peut être obtenu par la contrainte ; non celui qu'il lui conviendrait de posséder.

Les considérations d'opportunité à la base du jugement attaqué ne se concilient donc pas avec l'art. 673 CC, le premier chef des conclusions du recours est en principe fondé. Cependant la Cour de céans n'est pas à même

d'apprécier si les 9 ares que Morattel consent à céder permettent d'assurer une utilisation rationnelle des ouvrages de la commune. Aussi doit-elle renvoyer la cause aux premiers juges pour qu'ils élucident ce point.

3. — L'admission du premier chef des conclusions entraîne l'annulation du jugement en ce qui concerne le montant de l'indemnité, puisque celle-ci est due désormais non pour l'immeuble entier, mais pour la fraction qui sera attribuée à la défenderesse. La Cour vaudoise devra donc la fixer à nouveau, en s'inspirant des considérants suivants.

La commune de Sédeilles devra payer la valeur objective de la surface cédée, c'est-à-dire, s'agissant d'un terrain non cultivé, sa valeur vénale (cf. art. 617 al. 2 CC). En ce qui concerne les eaux, il faut tabler sur la situation actuelle. En captant, la première, sur son fonds, les eaux du bassin d'accumulation commun aux deux parcelles, la défenderesse a acquis un droit définitif sur ces eaux. Par conséquent Morattel, à qui il aurait été loisible d'exiger un captage commun sous les conditions de l'art. 708 CC, ne peut plus les capter. Il s'ensuit que l'eau qui s'écoule de la partie supérieure de son immeuble ne lui appartient plus et ne représente dès lors plus une valeur dont il y aurait lieu de tenir compte. Il n'est toutefois pas exclu que le terrain qu'il devra céder renferme des sources indépendantes, qui n'ont pas été touchées par l'installation, et dont l'intimée disposera dorénavant. Dans cette hypothèse, le terrain en question vaudrait théoriquement davantage. Il faudrait alors apprécier si ces sources auraient été effectivement captées et à quelles conditions.

*Par ces motifs, le Tribunal fédéral*

Admet partiellement le recours, annule le jugement attaqué et renvoie la cause à la juridiction cantonale pour qu'elle statue à nouveau.

## 5. Auszug aus dem Urteil der staatsrechtlichen Kammer vom 2. April 1952 i. S. Egli gegen Kanton Zürich.

### *Inhalt der Dienstbarkeit.*

Verbot des Betriebes einer Gastwirtschaft als Gegenstand einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Kantons. Klage des Belasteten auf Beschränkung der Dienstbarkeit auf Wirtschaftsarten, welche nach kantonalem Recht der Bedürfnisklausel unterliegen.

- a) Zuständigkeit des Bundesgerichts als einziger Instanz.
- b) Verbindlichkeit des angefochtenen Verbotes.

### *Contenu d'une servitude.*

Interdiction de l'exploitation d'une auberge faisant l'objet d'une servitude personnelle créée au profit d'un canton. Action intentée par le propriétaire de l'immeuble grevé et tendant à faire limiter l'interdiction aux catégories d'auberges que le droit cantonal soumet à la clause de besoin.

- a) Compétence du Tribunal fédéral en instance unique.
- b) Caractère obligatoire de l'interdiction litigieuse.

### *Contenuto d'una servitù.*

Divieto di esercitare un albergo come oggetto di una servitù personale creata a favore d'un cantone. Azione intentata dal gravato per far limitare il divieto alle categorie d'alberghi che il diritto cantonale assoggetta alla clausola del bisogno.

- a) Competenza del Tribunale federale come istanza unica.
- b) Carattere obbligatorio del divieto litigioso.

A. — 1) Dem zürcherischen Gesetz über das Gastwirtschaftsgewerbe und den Klein- und Mittelverkauf von alkoholhaltigen Getränken vom 21. Mai 1939 (WG) sind folgende Bestimmungen zu entnehmen :

§ 1. « Das Gastwirtschaftsgewerbe, sowie der Klein- und Mittelverkauf von alkoholhaltigen Getränken unterliegen der Aufsicht des Staates.

Sie sind den durch das öffentliche Wohl geforderten Beschränkungen unterworfen. »

§ 4. « Es werden Patente für den Gastwirtschaftsbetrieb, sowie solche für den Klein- und für den Mittelverkauf alkoholhaltiger Getränke ausgegeben.

Die Erteilung der Patente erfolgt durch die Finanzdirektion. »

§ 12. « Für das Wirtschaftsgewerbe werden folgende Arten von Patenten erteilt :

- a) für Gasthöfe,
- b) für Hôtels garnis,
- c) für Fremdenpensionen,
- d) für alkoholfreie Gasthöfe,
- e) für Speisewirtschaften,
- f) für alkoholfreie Wirtschaften,