

COUR D'APPEL DE LIÈGE

20 octobre 1897.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE. — INDEMNITÉ. —
PHOSPHATE. — CLÔTURE.

En cas d'expropriation d'une prairie située dans une région dont le sous-sol est notoirement mélangé de phosphate, mais qui sert uniquement de pâture aux bestiaux, s'il n'y a pas été fait des travaux de recherche, la juste indemnité due à l'exproprié consiste dans la valeur vénale de l'immeuble, c'est-à-dire dans le prix normal obtenu dans la même localité d'immeubles de cette nature vendus avec l'éventualité de la découverte de phosphates.

Il ne peut y avoir lieu d'allouer, en outre, à l'exproprié la somme représentant le bénéfice aléatoire qu'il pourrait recueillir par l'exploitation de la prétendue quantité de phosphates contenue dans le sous-sol.

Il ne peut davantage lui être accordé une indemnité à raison de l'impossibilité d'exploiter le phosphate dans une certaine zone rapprochée du chemin de fer à construire.

La dépense occasionnée par la nécessité de remplacer une clôture en ronces artificielles par une clôture en haie vive, à raison de l'établissement d'un chemin de fer, doit être supportée par l'expropriant.

(SOCIÉTÉ DES CHEMINS DE FER... C B.)

ARRÊT.

LA COUR; — Attendu que la prairie atteinte par l'expropriation servait uniquement de pâture aux bestiaux; qu'aucune industrie n'y était établie et qu'il n'y avait été opéré de travaux d'aucune sorte pour rechercher si elle contenait ou non des produits plus ou moins exploitables, bien que le sous-sol de cette région soit, à la connaissance de tous, mélangé de phosphates;

Attendu que, dans ces conditions, la juste indemnité due à l'exproprié consiste dans la valeur vénale de l'immeuble, c'est-à-dire dans le prix normal obtenu pour des immeubles de cette nature, situés en cette localité et vendus avec l'éventualité de la découverte d'une plus ou moins grande quantité de phosphates dans le sous-sol;

Attendu qu'il résulte des considérations énoncées au rapport des experts qu'en fixant la valeur de l'emprise à 396 fr. 15 c., ils ont eu égard à cette circonstance, et qu'ils ne l'ont pas estimée comme si elle ne contenait aucune parcelle de phosphate; que cette indemnité représente, dès lors, la valeur vénale de la parcelle expropriée et qu'il ne peut s'agir d'allouer, en outre, à l'exproprié la somme représentant le bénéfice aléatoire qu'il pourrait recueillir par l'exploitation de la prétendue quantité de phosphate qu'elle contient;

Attendu qu'il ne peut davantage lui être accordé une indemnité à raison de l'impossibilité d'exploiter le phosphate dans une certaine zone rapprochée du chemin de fer;

Qu'en effet, aucune exploitation de phosphate n'a été tentée en cet endroit lorsque cette industrie était florissante, et qu'il est invraisemblable de supposer qu'il pourrait s'en établir dans l'avenir;

Que, d'autre part, l'impossibilité d'exploiter jusqu'à la ligne séparative de l'héritage voisin, en supposant qu'elle existe réellement, constitue un inconvénient du voisinage, indépendant de l'expropriation;

En ce qui concerne la clôture :

Attendu que la société appelante offre de reporter à ses frais la partie de clôture qui séparait les parcelles 75A et 77, le long de la limite ouest de l'emprise;

Attendu que les experts déclarent que cette clôture est désormais insuffisante et que la création de haies vives est indispensable, non seulement dans la parallèle de la voie, mais perpendiculairement aux deux bouts sur 30 mètres environ;

Attendu que la dépense occasionnée par cette modification est bien une suite nécessaire et immédiate de l'expropriation, et qu'elle représente exactement la dépréciation qui atteindrait la partie restante si elle n'était pas effectuée; qu'elle doit, en conséquence, être supportée par l'expropriant;

Par ces motifs, ouï M. Delwaide, premier avocat général, en son avis en grande partie conforme, émendant le jugement dont est appel, dit n'y avoir lieu aux indemnités de 187 fr. 65 c. et 398 fr. 47 c. allouées par les premiers juges; dit en outre que les frais de remploi s'élèvent à 84 fr. 91 c.; confirme le jugement pour le surplus; condamne en conséquence l'intimé à restituer à l'appelant la somme de 644 fr. 77 c., avec les intérêts de la caisse depuis leur consignation; compense les dépens d'appel.