

# Table des matières

Sommaire .....	5
<b>Prologue</b> .....	7
<b>Partie I La propriété et ses privations</b> .....	11
1. L'antagonisme .....	11
<b>Chapitre 1 Réflexions liminaires</b> .....	12
Section 1 La propriété dans la culture occidentale .....	12
2. Éléments d'histoire de la pensée .....	12
3. Éléments relatifs aux enjeux axiologiques de la propriété ..	15
Section 2 Les limitations et les privations de la propriété en droit .	20
4. Aspects historiques .....	20
5. Aspects prospectifs .....	23
<b>Chapitre 2 Sources et principes de droit</b> .....	24
Section 1 Sources et orientations fondamentales .....	24
6. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et Code civil de 1804 .....	24
7. Convention européenne des droits de l'homme .....	26
8. Droit de l'Union européenne .....	28
9. Réception du droit européen en droit belge .....	30
10. Article 16 de la Constitution belge .....	30
11. Droit européen et droit belge : différences .....	33
Section 2 Le respect du droit de propriété .....	35
12. Dans le régime des droits de l'homme : notions de propriété, de bien, de quasi-expropriation et d'atteinte à la substance .....	35
13. En droit belge – Notions de propriété et de bien .....	38
14. En droit belge (suite) – Trouble substantiel de la propriété .	41
15. Hésitations de la jurisprudence belge quant à cette extension .....	46

<b>Section 3</b>	<b>Le pouvoir de priver quelqu'un de sa propriété</b>	49
16.	Conditions de validité de la privation et charge de la preuve	49
17.	Conditions de la validité des limitations de propriété	52
18.	Conditions qualitatives et positives	53
19.	Conditions qualitatives de communication, d'interprétation et d'application de la loi	54
20.	Conditions qualitatives de fond - L'indemnisation	56
21.	Contrôle juridictionnel belge	59
22.	Sanction des privations de propriété illicites par les juridictions belges	61
<b>Section 4</b>	<b>Notions de privation et d'expropriation</b>	64
23.	Approche conceptuelle	64
24.	Limite de l'approche conceptuelle	65
25.	Dépassement de l'approche conceptuelle	65
<b>Partie II</b>	<b>L'expropriation</b>	69
<b>Titre A</b>	<b>Notions introductives</b>	69
26.	Les quatre conditions de validité de l'expropriation	69
27.	Notions de « cas » d'expropriation et de « manière » d'exproprier	69
28.	Notion de « loi » et distinction entre pouvoir législatif et pouvoir exécutif	70
29.	Prééminence du droit	71
<b>Titre B</b>	<b>Cas d'expropriation et autorités habilitées</b>	72
30.	Lois spéciales - Expropriations dans des hypothèses limitativement déterminées	72
31.	Lois générales - Expropriations en vue d'un usage public	74
32.	Lois d'espèce	76
<b>Titre C</b>	<b>La cause d'utilité publique</b>	77
33.	Le cas et la cause de l'expropriation	77

34. La cause comme but et la cause comme moyen . . . . .	78
<b>Chapitre 1 L'utilité publique comme but</b> . . . . .	78
35. Notion à contenu variable . . . . .	78
36. Cas de l'utilité mixte ou du partenariat public-privé . . . . .	79
37. Contrôle juridictionnel . . . . .	82
<b>Chapitre 2 L'expropriation comme moyen</b> . . . . .	84
38. Contrôle juridictionnel (suite) . . . . .	84
39. Nécessité de l'expropriation . . . . .	85
40. Proportionnalité du moyen par rapport au but visé . . . . .	85
41. Relation entre nécessité et proportionnalité . . . . .	88
<b>Titre D La juste indemnité</b> . . . . .	91
<b>Chapitre 1 Principes</b> . . . . .	91
<b>Section 1 Objet de l'indemnisation</b> . . . . .	91
42. Principe de la réparation intégrale . . . . .	91
43. Le droit aquilien comme source du droit des indemnités d'expropriation . . . . .	93
44. Principe du rétablissement . . . . .	95
45. Champ des dommages réparables ou lien de causalité . . . . .	99
46. Dommages indirects . . . . .	101
<b>Section 2 Sujets de l'indemnisation</b> . . . . .	103
47. Titulaires de droits réels et locataires . . . . .	103
48. Autres victimes . . . . .	104
<b>Section 3 Limites de l'indemnisation</b> . . . . .	105
49. Caractères et preuve du dommage . . . . .	105
50. Plus-values et moins-values d'expropriation - Question de fait . . . . .	107
51. Plus-values et moins-values d'urbanisme - Question de droit . . . . .	108
52. Obligation de limitation du dommage . . . . .	109
53. Ni appauvrissement ni enrichissement de la victime . . . . .	111
54. Conventions . . . . .	115

<b>Chapitre 2 Calcul des indemnités</b> . . . . .	116
55. Distinction usuelle entre indemnité principale et indemnités accessoires . . . . .	116
<b>Section 1 Indemnité relative à l'acquisition d'un immeuble de remplacement</b> . . . . .	116
56. Ambiguïté et lacune de la formulation usuelle des arrêts de la Cour de cassation . . . . .	116
57. Valeur de remplacement . . . . .	117
58. Valeur de fonction . . . . .	118
59. Valeur vénale . . . . .	121
<b>Section 2 Autres indemnités</b> . . . . .	124
60. Indemnités relatives aux frais divers afférents à l'acquisition d'un immeuble de remplacement . . . . .	124
61. Indemnités relatives au coût d'acquisition de meubles de remplacement . . . . .	124
62. Indemnités relatives aux coûts divers du rétablissement . . . . .	125
63. Indemnités relatives aux pertes temporaires de revenus . . . . .	126
64. Indemnités relatives aux pertes définitives de revenus . . . . .	128
65. Contrôle systémique . . . . .	130
66. Dommage moral . . . . .	130
<b>Section 3 Évolution des dommages et des indemnités</b> . . . . .	131
67. Distinction entre l'appréciation de l'immeuble et l'appréciation du dommage . . . . .	131
68. Nouveau calcul des indemnités à chaque étape de la procédure . . . . .	132
69. Intérêts . . . . .	133
<b>Titre E La procédure ou le processus d'expropriation</b> . . . . .	136
70. Les deux phases de l'expropriation . . . . .	136
71. Voies de droit ou voies de fait . . . . .	137
<b>Chapitre 1 La phase administrative</b> . . . . .	138
<b>Section 1 Détermination des biens à exproprier</b> . . . . .	138
72. Plan des parcelles . . . . .	138

73. Fin de la phase administrative en cas d'expropriation décrétée par la loi . . . . .	138
<b>Section 2 Enquête publique et avertissement individuel . . . . .</b>	<b>139</b>
74. Règles générales . . . . .	139
75. Cas particuliers . . . . .	139
<b>Section 3 La décision de poursuivre - « Décret d'expropriation ».</b>	<b>140</b>
76. Objet et portée du décret d'expropriation . . . . .	140
77. Motivation du décret d'expropriation . . . . .	141
<b>Section 4 Droit des personnes à l'information . . . . .</b>	<b>144</b>
78. Publicité générale de l'administration et de ses actes . . . . .	144
79. Transparence de l'administration . . . . .	145
<b>Section 5 Les voies de recours . . . . .</b>	<b>147</b>
80. Objet et effet du contentieux contre les décisions d'expropriation . . . . .	147
81. Recours en annulation devant la Cour constitutionnelle . . . . .	147
82. Recours en annulation devant le Conseil d'État . . . . .	148
83. Recours en suspension devant le Conseil d'État . . . . .	149
<b>Section 6 Question préjudicielle à la Cour européenne ou à la Cour constitutionnelle . . . . .</b>	<b>150</b>
84. Notion . . . . .	150
<b>Chapitre 2 La phase judiciaire . . . . .</b>	<b>151</b>
<b>Section 1 Importance et fonctionnement général de la procédure judiciaire . . . . .</b>	<b>151</b>
85. Les comités d'acquisition . . . . .	151
86. L'administration demande, le juge décide . . . . .	153
87. Caractères propres au contrôle de légalité du décret d'expropriation . . . . .	155
88. Procédures ordinaire, d'urgence et d'extrême urgence . . . . .	156
89. Contrôle de l'extrême urgence . . . . .	157
90. Application des règles et principes du Code judiciaire, sauf exceptions . . . . .	159

91. Les lois de procédure à l'aune des règles et des principes de degré supérieur . . . . .	161
<b>Section 2 La procédure ordinaire</b> . . . . .	166
92. Offre de cession amiable . . . . .	166
93. Dépôt et communication du dossier administratif . . . . .	168
94. Citation des propriétaires et des usufruitiers par l'autorité expropriante . . . . .	170
95. Citation des tiers intéressés à titre de droits réels par les propriétaires . . . . .	171
96. Intervention volontaire des autres tiers intéressés . . . . .	171
97. Débats relatifs à la légalité . . . . .	173
98. Jugement déclaratif et appel . . . . .	174
99. Expertise relative aux indemnités . . . . .	175
100. Information par le juge-commissaire . . . . .	178
101. Jugement ordonnant une information ou un complément d'expertise ou d'information . . . . .	178
102. Jugement relatif aux indemnités et appel . . . . .	179
103. Consignation et libération des indemnités . . . . .	180
104. Envoi en possession . . . . .	180
105. Dépens et frais de conseils techniques . . . . .	181
106. Rétrocession . . . . .	182
<b>Section 3 La procédure d'extrême urgence</b> . . . . .	186
107. Principaux caractères distinctifs par rapport à la procédure ordinaire . . . . .	186
108. Offre de cession amiable . . . . .	187
109. Requête en expropriation, ordonnance, citation des propriétaires et de certains tiers intéressés, et intervention volontaire des autres tiers intéressés . . . . .	187
110. Débats relatifs à la légalité, jugement déclaratif et appel, transcription, état descriptif des lieux, consignation et libération des indemnités, envoi en possession . . . . .	188
111. Expertise et jugement relatifs aux indemnités provisoires, consignation et libération de celles-ci, action en révision et rétrocession . . . . .	190
112. Bilan . . . . .	192

<b>Épilogue</b> .....	193
Liste des abréviations .....	195
Jurisprudence citée par extraits*	197
Index des mots clés*	201
Bibliographie générale .....	218
Table des matières .....	220