



## A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

## Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

- + *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.
- + *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.
- + *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.
- + *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

## À propos du service Google Recherche de Livres

En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse <http://books.google.com>

Biblioteca Ateneu Barcelonès



1005605313







**DE L'EXPROPRIATION**  
**POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE**  
**EN BELGIQUE**



# DE L'EXPROPRIATION

## POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

### EN BELGIQUE

EXPOSÉ DE LA LÉGISLATION ET DE LA JURISPRUDENCE

EN CETTE MATIÈRE

SPÉCIALEMENT EN CE QUI CONCERNE  
LA PROCÉDURE JUDICIAIRE, LE RÈGLEMENT, L'ÉVALUATION ET LE PAYEMENT  
DE L'INDEMNITÉ

PAR

**Le Bon Ch. del Marmol**

Avocat près la Cour d'appel de Liège.



**LIÈGE**

**F. RENARD, ÉDITEUR**

PLACE SAINT-JACQUES, 49

**BRUXELLES**

**BRUYLANT-CHRISTOPHE ET C<sup>ie</sup>**

PLACE SAINT-JEAN, 42

**GAND**

**H. HOSTE, LIBRAIRE**

RUE DES CHAMPS, 43

**1858**

Réserve de tous droits.

**Francisco Daniel Molina.**





1.305851



---

La loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, promulguée pendant la réunion de la Belgique à la France, est restée longtemps la législation commune aux deux pays. Mais de profondes modifications y ont été apportées, en France, par les lois des 7 juillet 1833 et 3 mai 1841 ; en Belgique, par la loi du 17 avril 1835 et diverses autres dispositions.

Depuis ce changement, les ouvrages des auteurs français qui s'étaient occupés de la loi de 1810, nous sont devenus à peu près inutiles ; et cependant, à part un petit nombre d'articles détachés, publiés dans nos recueils de droit, les principes qui nous régissent n'ont encore été l'objet d'aucun commentaire.

Quelques recherches nécessitées par l'étude de contestations judiciaires m'ont démontré combien cette lacune était considérable; j'ai voulu essayer de la combler; et le moment semble opportun, car l'activité des entreprises de travaux publics va chaque jour croissant, et, d'autre part, l'expérience de vingt années d'application que la loi a subie et les décisions nombreuses qui ont été rendues permettent de fixer la solution de la plupart des difficultés qui ont été soulevées.

Le but que je me suis proposé est surtout pratique; c'est pourquoi j'ai cru devoir donner à la jurisprudence, minutieusement consultée, un développement qui assure à l'exposé que je livre au public l'autorité dont il manquerait par lui-même.

N'eussé-je réussi qu'à économiser le temps que l'absence de tout travail de ce genre oblige à dépenser en recherches, j'aurais encore la certitude de n'avoir pas entrepris une tâche inutile.

# INTRODUCTION.

## HISTORIQUE ET LÉGISLATION.

I. Antérieurement à la Constitution française des 5-14 septembre 1791, il serait difficile de rencontrer un texte législatif qui proclame le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique avec l'obligation d'indemniser le propriétaire dépossédé.

Les lois romaines offrent bien quelques dispositions éparées d'où l'on peut induire que les nombreux travaux qui peuplèrent le monde de routes et de constructions dont les traces subsistent encore, et qui nécessitèrent le sacrifice de la propriété privée, ne s'accomplirent pas sans que les particuliers fussent équitablement indemnisés. Mais il n'y a rien de précis; le mode de procéder est tout à fait inconnu. Y avait-il déclaration régulière de l'existence de l'utilité publique; la dépossession était-elle judiciairement poursuivie dans certaines formes; le paiement de l'indemnité était-il préalable, et comment se faisait l'évaluation, ce sont là autant de questions dont on chercherait vainement la solution certaine.

Delalleau cite le passage d'une lettre de Cicéron à Atticus, dans laquelle le célèbre orateur jurisconsulte s'exprime comme suit : « *Ut forum laxaremus; et usque ad atrium libertatis explicaremus, contempsimus sex centies H-S : CUM PRIVATIS NON POTERAT TRANSIGI MINORE PECUNIA.* » Il est donc positif que les particuliers expropriés devaient être indemnisés de la valeur de leurs terrains.

Un autre texte extrait de la loi 13, § 22, ff., *Communia prædiorum*, est ainsi conçu : *Si constat in tuo agro lapicidinas esse, invito te, nec privato, NEC PUBLICO NOMINE quisquam lapidem cedere potest, cui id faciendi jus non est; nisi talis consuetudo in illis lapicidinis consistat, ut si quis voluerit ex his cedere, non aliter hoc faciat, NISI PRIUS SOLITUM SOLARIUM PRO HOC DOMINO PRÆSTET.* Cette loi qui paraît décisive

à Delalleau en faveur de la reconnaissance en droit romain du droit d'exproprier pour cause d'utilité publique, nous paraît au contraire propre uniquement à jeter du doute, car elle semble permettre aussi bien au particulier qu'à l'État de consommer l'expropriation : *nec privato, nec publico nomine.... nisi, etc.*; d'où l'on pourrait conclure qu'après avoir accompli la *præstatio soliti solarii* au propriétaire, le particulier comme l'État pouvait s'emparer des matériaux; or, cette décision est tout à fait contraire à l'idée que l'on se fait de l'expropriation, qui ne peut s'opérer qu'à titre de l'intérêt public.

Quoiqu'il en soit, on peut considérer comme résumant la législation, les expressions de Corvinus en son Commentaire sur le Code, liv. VIII, tit. XII : *Pro ædificando opere publico dirui domus privata potest, sed non nisi, vel usque ad quinquaginta libras argenti æstimetur, vel princeps id specialiter permiserit, et æstimatio dominio è publico solvatur*. C'est là, en effet, une règle d'équité que la législation romaine, si même elle ne l'a pas proclamée en termes formels, n'a pu manquer d'inspirer dans chaque circonstance particulière, à l'autorité chargée de l'exécution des travaux de l'État, comme au pouvoir judiciaire auquel les particuliers auraient soumis leurs réclamations.

Ce qui a existé à Rome avait dû exister également chez tous les peuples de l'antiquité dont la civilisation avancée nous est attestée par les traditions, les monuments, les œuvres d'art, et les écrits de tout genre. « Cette espèce de retrait, » dit Merlin en parlant de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qu'il appelle retrait d'utilité publique, « a été en usage dans tous les temps et dans tous les pays. » La règle que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui est de droit naturel, et oblige aussi bien le souverain ou l'État que le particulier.

II. Pendant le moyen âge et l'ère moderne jusqu'à la révolution française, on voit la législation, ou plutôt les dispositions particulières relatives à l'expropriation, prendre un développement en rapport avec l'accroissement des besoins sociaux. On cite une ordonnance de Philippe le Bel de l'an 1303, qui oblige de céder à juste prix les terrains nécessaires à la construction ou à l'agrandissement des églises et des presbytères; non pas arbitrairement, inutilement, mais lorsque la nécessité en a été reconnue, *non ad superfluitatem*,

dit l'ordonnance, *sed ad convenientem necessitatem*.—DALLOZ, *Répertoire*, v° *Expropriation pour cause d'utilité publique*, n° 4. Plusieurs fois l'autorité des parlements imposa le sacrifice de la propriété privée dans l'intérêt général. Louet et Brodeau dans leurs recueils mentionnent des arrêts des 20 novembre 1554, 5 mai 1616 et 21 janvier 1635, dans ce sens. D'autres fois des lettres patentes, des édits ou autres actes législatifs disposèrent sur des cas particuliers ; ainsi des lettres patentes du mois de mars 1470 autorisent les maire et échevins de la ville d'Amiens à prendre pour les fortifications de la ville les terrains qui conviendraient, moyennant raisonnable indemnité en argent comptant ; un édit du 16 janvier 1607 contient des dispositions analogues pour l'assèchement des marais. — DALLOZ, *ibid*, n° 5.

Dans les provinces belgiques, les mêmes principes étaient en vigueur, mais aucune disposition générale n'en avait réglé l'exercice, et l'expropriation s'opérait dans chaque cas particulier, pour chaque entreprise, suivant le mode et les conditions qu'il plaisait au souverain d'indiquer.

M. Tielemans cite un octroi de concession de route donné le 20 août 1751 aux magistrats de Nivelles par le gouvernement autrichien, où l'on remarque les clauses suivantes :

« 1° Que les lits (des deux bras de chaussée) en seront larges de soixante à septante pieds, mesure de Nivelles, selon que sera trouvé convenable, y compris les deux fossés des deux côtés, larges de six pieds et plus s'il est trouvé nécessaire ;

« 2° Qu'ils pourront tirer ces lits et fossés en ligne droite ou autrement, comme ils le trouveront le plus convenable, à travers les terrains qu'ils rencontreront les plus commodes et les plus faciles, parmi désintéressant les propriétaires dans les terrains desquels ces mêmes lits et fossés seraient formés, suivant les prisées et taxations à faire par les gens de loi des lieux respectifs ;

« 3° Qu'il leur sera permis de prendre les sables et pierres dont ils auront besoin pour ces chaussées dans les places et endroits où ils en trouveront, parmi désintéressant à la taxation des gens de loi comme dessus.

« 4° Que si cependant les propriétaires ou les suppliants se croyaient lésés par ces taxations ils pourront s'adresser au commissaire ordinaire de Brabant pour la ville de Nivelles, qui prendra

connaissance de leurs plaintes et en décidera sommairement et sans figure de procès, sans que de ladite sentence il échéra appel, réformation ni révision;

« 5° Qu'ils pourront bâtir les maisons nécessaires à la perception des péages des barrières et prendre les fonds dont ils auront besoin pour cette fin, sous taxation des gens de loi comme ci-dessus. »

Les mêmes clauses, ajoute M. Tielemans, se retrouvent dans la plupart des octrois qui ont permis ou décrété des travaux publics dans nos provinces, sous le régime espagnol et autrichien. — TIELEMANS, *Répertoire de droit administratif*, v° *Expropriation pour cause d'utilité publique*, ch. II.

Il est assez curieux de remarquer que tout imparfait que soit l'état de la législation dans ces documents, où nulle règle n'est imposée pour la direction à suivre, ni pour le mode de paiement, etc., l'idée de la célérité requise dans l'intérêt de l'exécution des travaux se manifeste déjà presque dans les mêmes termes que nous retrouvons dans nos lois actuelles; la sentence du commissaire sur l'indemnité est rendue sommairement, et sans qu'il en échée appel, réformation ni révision. En France, sauf le recours en cassation ouvert contre les décisions du jury par la loi du 5 mai 1841, les dispositions relatives à l'exécution de ces décisions sont les mêmes.

Mais parmi les actes législatifs les plus intéressants qui aient été portés en matière d'expropriation, figurent sans contredit les deux Mandements, donnés dans la principauté de Liège, les 4 mars 1717 et 30 octobre 1735, qui prouvent combien à cette époque la législation liégeoise était déjà complète et se rapproche de celle qui nous régit aujourd'hui.

Le premier est du prince Joseph Clément de Bavière :

« Les trois États de ce pays sur remontrances faites que les réparations des chemins, les embellissements des villes et autres ouvrages utiles et nécessaires au public, sont d'une très-difficile entreprise dans tout ce pays de Liège et comté de Looz, à raison qu'il n'est pas sûr d'acquérir aucune partie de fonds ou d'héritage particulier sans être exposé aux poursuites des créanciers hypothécaires, qui, selon les droits de ce pays, peuvent poursuivre solidairement toute telle partie de leurs hypothèques qu'ils trouveront à propos : Les dits États ayant à ce sujet déclaré qu'au cas ils trouvent à propos,

de même que les magistrats des Villes ou Communautés du Plat-Pays, avec notre aveu, d'acquérir aux effets susdits quelque héritage ou partie pour une plus grande commodité, utilité ou embellissement public, les propriétaires ou possesseurs étant en tel cas obligés de vendre, seront tenus de dénommer des connaisseurs de leur part, pour avec eux à dénommer de la part du public, régler le prix et valeur de tel fonds, ou en cas de défaut du côté des propriétaires, le prix en sera réglé par les seuls commissaires du côté du public ; et ce fait, seront adjournés à 1, 2 et 3 quinzaines, *tant les dits propriétaires ou possesseurs que tous créanciers ou prétendants les connus personnellement ou à leur domicile, les inconnus ad VALVAS*, et autrement selon les coutumes et statuts du pays, *pour en cas d'opposition ou de contention être le prix réglé par les connaisseurs, consigné en justice* ; autrement être délivré aux dits propriétaires ou possesseurs ; moyennant quoi *tous tels fonds ainsi acquis, destinés ou employés, seront exempts à perpétuité de toute hypothèque, molestation, poursuite et éviction des créanciers et prétendants, de quelque qualité et rang qu'ils puissent être.* Et Nous ayant les dits États supplié par leurs recès respectifs des .... de donner notre approbation à leurs susdits recès, et résolutions ci-dessus y reprises, Nous y condescendant avons déclaré, et déclarons d'agrée, approuver. et confirmer les dits recès et résolutions ; ordonnant à tous et chacun de s'y conformer. »

Ces dispositions sont, en principe, celles que consacrent encore aujourd'hui les art. 7, 12, 19 et 21 de la loi belge du 17 avril 1835.

Le second mandement est du prince Georges Louis de Bergh. En voici la teneur :

« Voulant prévenir les procédures qui pourraient naître au sujet des maisons et fonds situés tant dans cette capitale, que dans les bonnes villes et plat-pays de notre pays de Liège et comté de Looz, lorsque Nous, nos États, la Cité et autres Villes ou Communautés en ont besoin pour leur utilité et embellissement... Nous déclarons, en renouvelant et ampliant le mandement du 4 mars 1717, publié et mis en garde de loi le 15 du même mois, que les dites maisons et fonds y ont été et sont compris, et qu'on ne doit avoir égard au prix auquel les fonds et maisons auront ci-devant été rendues ou vendues, ni à aucuns dommages ou intérêts, mais précisément à la valeur actuelle des fonds et maisons. Entendu néan-



moins que les connaisseurs à assumer, comme il est dit par ledit mandement, doivent et devront en faisant leur estime, avoir les égards convenables à la situation des lieux plus ou moins commerçants; ou autrement avantageux, en estimant chaque pied de fonds, suivant ladite situation, sans néanmoins faire aucune attention au commerce personnel; déclarons en outre qu'après que les estimés seront réglées en conformité du dit mandement de l'an 1717. Nous, le public, ou magistrats des lieux, ont pu et pourront, même s'emparer de tels édifices ou fonds ainsi estimés, sans que les propriétaires, possesseurs, créanciers et tous autres prétendant droit aux dits fonds et édifices ou partie d'iceux puissent prendre aucun recours à l'égard de l'occupation des dits fonds, à aucun juge, à qui nous défendons de relacher aucun mandement, ni recevoir aucune citation, ni prendre en aucune façon connaissance du prémiss; sauf cependant qu'il sera permis aux particuliers intéressés, lorsqu'ils voudront prouver qu'il se serait glissé des erreurs ou abus dans les estimés, de prendre sur le point des dites estimés tant seulement, recours aux juges ordinaires. Ordonnant à tous etc. » — LOUVREX, *Recueil des édits et réglemens faits pour le Pays de Liège*, t. III, p. 219.

Ce mandement déclare exécutoire par provision la prise de possession, après règlement et consignation de l'indemnité; et c'est cette exécution provisoire des jugemens que l'art. 19 de la loi de 1810, modifié par l'art. 17 de la loi du 8 mars 1835, a depuis, spécialement décrétée dans l'intérêt des travaux publics. — V. n° 108.

Mais à part les rares exceptions que nous avons signalées et qui dénotent dans certaines législations un progrès plus considérable en ce qui concerne les travaux publics, la multiplicité même des dispositions législatives ou des décisions judiciaires pour des cas spéciaux et isolés, constate l'absence de toute règle générale et de principes fixes en matière d'expropriation.

III. Il faut arriver à la Constitution française des 3-14 septembre 1791 pour trouver la consécration définitive du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique, et des conditions auxquelles il peut s'exercer.

L'art. 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, placée en tête de cette Constitution, porte : « La propriété est inviolable et sacrée; nul ne peut en être privé, que lorsque la néces-

sité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Lorsque la Belgique et le pays de Liège furent réunis à la France par le décret du 9 vendémiaire an iv (1<sup>er</sup> octobre 1795), la disposition alors en vigueur en France en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, était l'art. 358 de la Constitution du 5 fructidor an iii (22 août 1795), ainsi conçue :

« La Constitution garantit l'inviolabilité de toutes les propriétés, ou la juste indemnité de celles dont la nécessité publique, légalement justifiée, exigerait le sacrifice. »

C'était, on le voit, un pas en arrière ; l'indemnité ne devait plus être nécessairement préalable.

Cette législation fut maintenue jusqu'à la publication du Code civil, dont l'art. 545, adopté après une discussion assez étendue, dispose : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

Cette fois, le principe de la JUSTE ET PRÉALABLE INDEMNITÉ était irrévocablement acquis.

Mais il fallait organiser pratiquement ce principe. La constatation de l'utilité publique n'avait pas encore de mode légal ; l'appréciation de l'indemnité était laissée au pouvoir administratif (art. 4 de la loi du 28 pluviôse an viii), et l'arbitraire de ce pouvoir diminua les garanties que le législateur avait établies en faveur de la propriété.

En même temps, des doutes s'élevèrent sur le point de savoir si le concours de l'autorité législative était nécessaire pour contraindre un particulier à céder sa propriété en cas d'utilité publique. A la date du 18 août 1807, le conseil d'État déclare « qu'il est d'avis que le concours de l'autorité législative n'est pas nécessaire, et que la nature même des choses s'oppose à ce qu'elle puisse intervenir avec la sûreté et la dignité qui lui conviennent. »

Tel fut aussi le système de la loi du 16 septembre 1807 qui s'occupe principalement du dessèchement des marais, mais qui contient également quelques dispositions générales relatives à l'indemnité, en cas d'expropriation.

De nouvelles difficultés naquirent à l'occasion de l'exécution de cette loi ; elle présentait du reste des vices frappants. Delalleau

en cite plusieurs exemples dont l'un mérite d'être rapporté.

Le sieur Niogret fut exproprié d'une maison située à Lyon, et n'ayant pu s'accorder avec le maire de cette ville sur l'indemnité due pour la dépossession, les débats élevés à cette occasion donnèrent lieu à quatre expertises, cinq arrêtés du préfet, une décision du ministre de l'intérieur, deux arrêtés du conseil de préfecture, cinq jugements du tribunal de première instance, un arrêt de la Cour royale et cinq arrêts du conseil d'État. Encore aucune de ces décisions n'était-elle définitive, et les parties ont dû terminer leurs différends par une transaction.

Plusieurs autres faits analogues se produisirent ; les réclamations des particuliers expropriés se multiplièrent, et Napoléon lui-même, frappé des inconvénients de la loi de 1807, dicta de son quartier général de Schœnbrunn, sous la date du 29 septembre 1809, une note extrêmement remarquable, adressée au conseil d'État, et qui servit de base à la loi de 1810. Un premier projet, rédigé conformément aux vues de l'Empereur, fut soumis au conseil d'État, présidé par lui-même ; et, après six modifications successives, le conseiller Berlier le présenta au Corps législatif ; il fut adopté le 8 mars et promulgué le 18 mars 1810.

La loi du 8 mars 1810 crée définitivement un système complet d'expropriation pour cause d'utilité publique. La délimitation entre deux pouvoirs souvent en conflit jusque là, y est nettement tracée ; à l'administration appartient de rechercher et de constater l'utilité publique ; aux tribunaux, d'ordonner l'expropriation et de fixer l'indemnité. Au surplus, les dispositions des lois antérieures et notamment celles de la loi du 16 septembre 1807, n'étaient abrogées que pour autant qu'elles fussent contraires aux principes nouveaux (art. 27, l. 1810). Tel est le système qui a continué à régir, depuis, la France et la Belgique.

Seulement, en France, les lois des 7 juillet 1833 et 3 mai 1841 ont introduit de profondes modifications dans l'application, en instituant pour le règlement de l'indemnité un jury spécial, et en autorisant en certains cas une prise de possession d'urgence.

IV. En Belgique, la loi de 1810 a été modifiée dans le sens de la Constitution par la loi du 17 avril 1835. Dans la discussion de cette dernière loi, on eut à examiner s'il n'y aurait pas lieu d'adopter le système français du jury pour la fixation de l'indemnité. Mais la

commission chargée du projet de loi ne fut pas favorable à ce système ; M. Fallon, rapporteur, en donne les motifs suivants :

« Sans s'arrêter au point de savoir si une semblable institution pourrait se naturaliser en Belgique en présence de l'art. 92 de la Constitution, qui attribue exclusivement aux tribunaux le jugement des contestations qui ont pour objet des droits civils, et de l'art. 94, qui ne permet de créer de commissions ni de tribunaux extraordinaires sous quelque dénomination que ce soit, il est même douteux qu'elle y serait favorablement accueillie.

« Le rouage compliqué des formalités à remplir pour la composition, la réunion et les opérations de ce jury spécial, imprime à cette procédure tout extraordinaire des lenteurs inévitables, même dans le cas d'urgence, et aide bien plus à la résistance des propriétaires qu'elle ne garantit la juste appréciation de l'indemnité. D'un autre côté, le rétablissement en Belgique du jury pour les affaires soumises aux Cours d'assises, laisse encore beaucoup à désirer ; la plupart des jurés y voient une charge pesante à laquelle ils cherchent à se soustraire ; et, en supposant que l'évaluation d'un édifice ou d'une parcelle de terrain soit un point de fait de nature à pouvoir être soumis à la décision d'un jury, et que l'on puisse méconnaître que ce soit bien là matière d'une contestation de droit civil, il est permis de douter que la cause de l'utilité publique, et même celle de la propriété privée seraient avantageusement servies en plaçant ici cette institution nouvelle à côté du jury en matière criminelle.

« Ce système ne pourrait donc convenir sous aucun rapport aux institutions de la Belgique. »

Ajoutons qu'une expérience de plus de vingt années a démontré que la législation actuelle répond parfaitement à nos besoins ; en même temps qu'elle satisfait aux exigences de l'intérêt public, elle donne les plus sûres garanties aux intérêts de la propriété privée. S'il y a quelques reproches à formuler, ce n'est pas contre les principes qu'elle proclame, mais contre le défaut d'unité dans certaines parties ou quelques lacunes dans d'autres. Et encore faut-il reconnaître que la jurisprudence peut aisément suffire pour parer aux inconvénients que nous signalons.

V. Nous venons de dire que la loi de 1855 a pour but de modifier celle de 1810 dans le sens de la Constitution belge.

En effet, l'art. 19 de la loi du 8 mars 1810 porte :

« Avant l'évaluation des indemnités, et lorsque le différend ne portera point sur le fond même de l'expropriation, le tribunal pourra, selon la nature et l'urgence des travaux, ordonner provisoirement la mise en possession de l'administration : son jugement sera exécutoire nonobstant appel ni opposition. »

De son côté, l'art. 11 de la Constitution est ainsi conçu :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

« Quel est, dit M. le comte de Theux, dans l'exposé des motifs de la loi de 1833, l'effet de cette disposition sur le mode d'évaluation de l'indemnité et spécialement sur l'art. 19 de la loi? L'envoi en possession provisoire dans le cas prévu par cet article, ne peut-il plus avoir lieu avant le règlement définitif de l'indemnité, ou bien, peut-il être ordonné après une évaluation provisoire, évaluation dont l'art. 20 de cette loi autorisait l'usage?

« Tel est l'objet d'une difficulté sur laquelle il y a actuellement divergence d'opinions et contrariété d'arrêts (1).

« En attendant une solution qui pourrait se faire attendre longtemps, les travaux d'utilité publique sont entravés dans leur exécution, l'intérêt général est en souffrance, et il est urgent d'aller au-devant des graves inconvénients qui peuvent résulter de cet état de choses.

« C'est ce qui a déterminé le gouvernement à proposer un projet de loi tendant à faire cesser la controverse. Cette controverse peut être terminée de deux manières, soit en maintenant l'indemnité provisoire, à charge de paiement ou de consignation avant la prise de possession, soit en abandonnant l'indemnité provisoire, mais en abrégant la procédure pour la fixation de l'indemnité définitive.

« Ces deux systèmes ont été médités et élaborés par des jurisconsultes distingués, qui ont bien voulu nous prêter le concours de leurs lumières; il est résulté d'un examen approfondi qu'il était

(1) Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 18 février 1853, admet l'application de l'art. 19 de la loi de mars 1810 : deux arrêts de la même Cour, des 3 janvier et 7 mars, même année, la rejettent.

possible d'abrégéer les délais et de simplifier les formes de la procédure au point d'arriver à l'appréciation définitive de l'indemnité sans compromettre le service des travaux publics; dès lors, cette voie a paru mériter la préférence, et c'est dans ce sens qu'est conçu le projet de loi (1). »

La loi de 1835 a remplacé les titres III et IV de la loi de 1810 qui sont abrogés; mais les dispositions antérieures, telles que la loi de 1807, sont encore en vigueur en ce qu'elles ont de compatible avec la législation actuelle. — Art. 26 de la loi de 1835.

Quelques modifications ont encore été apportées aux titres I<sup>er</sup> et II de la loi de 1810.

C'est d'abord l'arrêté royal du 29 novembre 1836, qui règle les formalités administratives préalables à la dépossession lorsqu'il s'agit de travaux publics à créer par voie de concession de péages. Ensuite, la loi du 16 mars 1845, qui a décidé qu'aucun canal, qu'aucune ligne de chemin de fer de plus de 10 kilomètres, ne pourront être accordés qu'en vertu d'une loi. Un arrêté royal réglementaire, du 28 mai 1846, a rendu applicable en cette circonstance le mode d'instruction tracé par l'arrêté du 29 novembre 1836, au moins lorsque le gouvernement considère la demande comme susceptible d'être accueillie.

Mentionnons encore qu'un arrêté royal du 25 décembre 1816 a assimilé la procédure à suivre pour l'expropriation pour cause de sécurité publique et construction d'ouvrages militaires, à celle qui avait été réglée par la loi du 8 mars 1810; et par suite la loi du 17 avril 1835 doit aujourd'hui remplacer sur ce point celle de 1810.

Enfin, la procédure de la loi de 1835 a été rendue applicable aux expropriations faites dans l'intérêt des exploitations de mines par l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837.

En résumé, notre législation actuelle se compose :

- 1° Des titres I<sup>er</sup> et II de la loi du 8 mars 1810;
- 2° De la loi du 17 avril 1835;
- 3° De l'arrêté royal du 28 novembre 1836;
- 4° De la loi du 16 mai 1845 et de l'arrêté réglementaire du 28 mai 1846;

---

(1) Exposé des motifs. — V. *Moniteur belge* du 9 avril 1835.

5° Enfin, de quelques dispositions de détail que nous indiquons dans les cas de leur application. — L. 25 décembre 1816; art. 12, l. 2 mai 1837, etc.

Voir le texte de ces dispositions législatives à l'appendice.

Nous examinerons notre sujet dans l'ordre suivant :

**TITRE I.** De la nature de l'expropriation (1), de ses conditions actuelles, des objets auxquels elle s'applique.

**TITRE II.** De la constatation de l'utilité publique, et des formalités administratives préalables à la dépossession. Des traités amiables.

**TITRE III.** De la procédure des demandes en expropriation devant les tribunaux; des effets du jugement d'expropriation, et des voies de recours ouvertes contre ce jugement.

**TITRE IV.** Des moyens de parvenir à la fixation judiciaire de l'indemnité.

**TITRE V.** De l'indemnité; ses éléments, son étendue. Du mode de payement.

---

(1) Nous croyons devoir faire remarquer que lorsque dans le cours de l'ouvrage nous emploierons le mot *expropriation*, seul, il doit être pris dans le sens d'expropriation pour cause d'utilité publique.

---

# TITRE I

## DE LA NATURE DE L'EXPROPRIATION, DE SES CONDITIONS ACTUELLES ET DES OBJETS AUXQUELS ELLE S'APPLIQUE.

1. L'Expropriation en général consiste dans la privation forcée de la propriété imposée à un particulier. Par sa nature, elle s'applique à toutes les choses qui sont dans le commerce. Le Code civil et la Constitution belge, en déclarant que nul ne peut être privé de sa propriété *que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*, ont déjà limité le droit d'expropriation; mais ils n'ont pas précisé la nature des objets auxquels elle pourrait s'appliquer.

Il est certain néanmoins que la législation spéciale qui a réglé cette matière ne peut s'étendre à tout ce qui est susceptible de propriété; nous verrons même qu'elle ne s'applique qu'aux immeubles corporels.

2. La Constitution belge dispose à l'art. 11 :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique dans le cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

Il résulte de là :

1° Que l'expropriation entraîne privation définitive de la propriété;

2° Que cette privation ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique;

3° Qu'elle ne peut avoir lieu que dans les cas et suivant les formes prévues par la loi;

4° Qu'elle doit être précédée d'une juste indemnité.

C'est ce que nous allons examiner; nous indiquerons ensuite les objets auxquels s'appliquent les lois actuelles en matière d'expropriation.



SECTION I<sup>re</sup>.**L'EXPROPRIATION ENTRAINE PRIVATION DÉFINITIVE DE LA PROPRIÉTÉ.**

## SOMMAIRE.

3. But de l'expropriation. — Ses conséquences.
4. L'occupation temporaire de la propriété ne constitue pas une expropriation.  
— Exemple tiré de l'occupation en matière de mines.
5. L'occupation temporaire constitue une véritable servitude légale, ou bien un trouble à la possession, sauf les cas de force majeure.
6. Des conséquences dommageables des travaux d'utilité publique qui ne constituent pas une expropriation. — Distinction.
7. Suite. — Arrêt de la Cour de Bruxelles.
8. Des servitudes légales.
9. Suite. — Divers exemples tirés du Code civil.
10. Suite. — Loi du 15 avril 1845
11. Suite. — Servitudes militaires.
12. Des mesures restrictives de police et de sûreté. Arrêt de la Cour de cassation.  
— Renvoi au titre de l'indemnité.
- 13 et 14. De l'alignement. Arrêté royal du 29 février 1836; loi du 1<sup>er</sup> février 1844;  
loi du 16 septembre 1807.
15. L'exécution des plans d'alignement et le règlement de l'indemnité due aux propriétaires doivent avoir lieu suivant les formes de la loi du 17 avril 1855.  
— Arrêt de la Cour de cassation.
- 16 et 17. Arrêts de la Cour de Liège. — Conclusion.
18. Droit de fouiller et d'extraire des matériaux dans le terrain d'autrui; son origine; législation. — L'arrêt du conseil d'État de France du 7 septembre 1755 a-t-il force législative en Belgique? — Opinion de M. Tielemans. Lois de 1791.
19. Le droit de fouille a été consacré par la loi du 16 septembre 1807, art. 55; et celle du 19 décembre 1834, art. 108.
20. A qui appartient le droit de fouille; comment sont désignés les terrains sur lesquels il s'exerce.
21. Règlement de l'indemnité. — L'indemnité doit être préalable. — Opinion de MM. de Caudaveine et Théry.
22. Controverse sur l'interprétation de l'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807.
23. Autre controverse sur la constitutionnalité de cette disposition au point de vue de l'indemnité due pour les matériaux. — Arrêt de la Cour de Bruxelles.
24. Remarques sur l'usage du droit de fouille en Belgique.

**3.** L'expropriation a pour but de faire passer la propriété des mains du propriétaire, dans celles de l'État ou du concessionnaire qui agit en son nom, afin de permettre l'exécution des travaux dont l'utilité publique a été légalement reconnue.

Ajoutons que l'idée d'expropriation entraîne celle d'aliénation forcée; une aliénation amiable opérée même pour permettre l'exécution de travaux d'utilité publique, rentre dans le droit commun des contrats et son exécution reste soumise aux règles ordinaires de la vente.

Le cinquième des six projets d'où est née la loi de 1810 portait que « l'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère de gré à gré ou par autorité de justice. » Napoléon fit observer au conseil d'État que l'on n'était jamais exproprié de *gré à gré*, et ces mots furent retranchés. — *Locré*, t. IV, p. 513.

La Cour de Liège a décidé en conformité de ce principe qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les lois sur l'expropriation lorsqu'il y a promesse réciproque d'acheter et de vendre pour un prix à déterminer (1).

(1) *Cour de Liège*, 2 janvier 1850. Arrêt confirmé par les motifs des premiers juges.

• Le tribunal :

« Attendu que l'action du gouvernement des Pays-Bas, demandeur, ensemble les conclusions des concessionnaires de la canalisation de la Sambre, tendent à faire régler par ce tribunal, conformément à la loi du 8 mars 1810, l'indemnité due à la défenderesse, du chef de l'expropriation de ses usines, pour cause de travaux de canalisation; — Attendu que, de son côté et pour repousser cette conclusion, la défenderesse prétend que ce n'est point une indemnité à régler d'après la loi citée qui lui est due, mais bien une somme fixe convenue entre elle et les concessionnaires, pour prix de la vente qu'elle dit leur avoir faite de ses usines, que là git sa défense; que l'exception qui en résulte est péremptoire, puisque, si pareille convention existe, elle fait la loi des parties et doit seule déterminer les droits de la défenderesse; que, dans cet état de choses et pour vider la contestation dont il est saisi, le tribunal doit donc nécessairement connaître la convention invoquée; — Attendu que c'est à tort que les concessionnaires ont soutenu que l'action du gouvernement était le fait de la venderesse, et que celle-ci était conséquemment non recevable à exiger autre chose que l'indemnité à elle offerte, puisqu'il résulte, au contraire, de l'ensemble des requêtes adressées à S. M., qu'elle a toujours entendu avoir droit à un prix de vente arrêté entre elle et les concessionnaires, et qu'on ne justifie d'ailleurs par aucune pièce qu'elle ait jamais renoncé à cette prétention; déclare la défenderesse recevable en son exception; ordonne aux parties de plaider; dit que la cause reviendra à tour de rôle; condamne les concessionnaires aux dépens de l'incident. »

Les concessionnaires interjetèrent appel contre la défenderesse seulement et non contre le gouvernement; mais l'intimée assigna le gouvernement et l'assigna en assistance de cause. — Devant la Cour, les appelants demandaient qu'il leur fût donné acte de l'offre qu'ils faisaient de payer à la décharge du gouvernement à l'in-

Pour que l'exécution des travaux soit possible, il faut que l'État ou le concessionnaire puisse disposer d'une manière absolue de l'immeuble exproprié, sinon ces travaux seraient exposés à des éventualités contraires à leur destination d'utilité publique. C'est pourquoi le législateur a voulu que l'expropriation opérât une transmission complète, intégrale et définitive de la propriété.

4. D'où la conséquence que l'occupation temporaire ne constitue pas une expropriation.

Une disposition formelle avait été proposée dans ce sens lors de la discussion de la loi de 1810, mais elle fut retirée, sur l'observation, que d'abord il y aurait inconvénient à spécifier des cas d'exception, et que d'ailleurs, on ne pouvait pas confondre l'aliénation avec une simple privation de jouissance.

Il s'ensuit donc que l'indemnité qui pourrait être due à l'occasion d'une occupation temporaire serait réglée dans les formes ordinaires, et non pas suivant celles qui sont spéciales à l'expropriation.

Nous trouvons un exemple fréquent d'occupation temporaire dans les travaux que nécessite l'exploitation des mines. Les articles 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810 autorisent les exploitants à occuper les terrains nécessaires pour leurs recherches et pour leurs travaux. Lorsque l'occupation se prolonge au delà d'une année, le propriétaire peut exiger l'acquisition du terrain par l'exploitant.

Les propriétaires de la surface ont voulu envisager cette occupation comme une expropriation, et obtenir qu'elle fût soumise aux règles spéciales de cette matière, notamment au paiement préalable d'une indemnité; mais la jurisprudence a condamné leurs réclamations, et maintenu les vrais principes, en leur refusant le bénéfice de l'indemnité préalable, comme aussi l'application des formalités exigées par la loi de 1810 pour la déclaration de l'utilité pu-

---

timée, les indemnités qui lui sont dues par suite de l'expropriation de ses usines pour cause d'utilité publique, à régler et déterminer conformément à la loi du 8 mars 1810.

« La Cour. — adoptant les motifs des premiers juges, met l'appellation au néant. »

blique (1). — Voir en ce sens un avis du conseil des mines du 27 mars 1850.

5. Du reste, l'occupation même temporaire ne peut jamais s'exercer qu'en vertu de dispositions spéciales de la loi, ou qu'après l'expropriation; hors de là elle constitue une atteinte à la propriété; en sorte que l'État ou ses concessionnaires ne pourraient se prévaloir de l'imminence de l'expropriation pour prendre possession ou occu-

(1) *Cour de Liège, 9 juin 1835.*

Confirmation sur ce point par les motifs des premiers juges, ainsi conçus :

« Attendu que, par arrêté de la députation des États de la province de Liège, en date du 1<sup>er</sup> février 1832, le défendeur avait été autorisé à faire ouvrir une bure dans la propriété du demandeur; que dès lors celui-ci ne pouvait s'opposer à l'exécution des travaux du défendeur que cette autorisation avait rendus licites et légaux;

« Attendu que l'occupation de la propriété du demandeur, par les travaux du défendeur, ne constitue pas une privation totale ou expropriation totale de la propriété dans le sens de l'art. 11 de la Constitution et de l'art. 545 du Code civil, mais seulement une *privation momentanée de jouissance*, puisque le demandeur ne pourrait jamais forcer le défendeur à l'acquérir; d'où il suit que ces articles ne sont pas applicables au cas dont il s'agit;

« Attendu que ces articles étant sans application, on ne retrouve aucune autre disposition législative qui prescrive l'indemnité préalable; que, dans l'espèce, on peut raisonner par analogie du cas de l'art. 682 du Code civil, où un propriétaire enclavé, réclamant son droit de passage sur la propriété de son voisin, n'est pas assujéti au paiement préalable de l'indemnité.... »

*Cour de Cass., 31 mai 1836.*

« La Cour, — Sur le deuxième moyen :

« Attendu que la loi du 8 mars 1810, qui fixe le mode à suivre par le gouvernement dans les expropriations pour cause d'utilité publique, ne peut s'appliquer aux travaux que fait un concessionnaire de mines sur le fond d'autrui;

« Attendu que la loi du 21 avril 1810, spéciale sur les concessionnaires et exploitations des mines, règle les droits et les obligations des concessionnaires et des propriétaires de la surface; qu'il résulte de la combinaison des articles 43 et 44 de cette loi que les propriétaires de mines sont tenus de payer aux propriétaires de la surface sur le terrain duquel ils établiront leurs travaux, une indemnité d'une valeur double du produit net du terrain occupé; que, lorsque l'occupation du terrain prive le propriétaire du sol de la jouissance du revenu au delà du temps d'une année, il peut forcer le propriétaire de la mine d'acheter le terrain à l'usage de l'exploitation, qui doit être estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine;

« Attendu que l'occupation du terrain pour l'établissement de travaux d'exploitation de mines ne prive le propriétaire de la jouissance de cette partie de sa propriété que pendant le temps nécessaire pour l'exploitation de la mine; que, dès que par un événement quelconque cette exploitation vient à cesser, le concessionnaire est tenu de vider les lieux; d'où il suit que cette occupation n'étant que temporaire, il n'y a pas cession ni expropriation de propriété; que, dès lors, il ne peut

per de quelque manière que ce soit le terrain d'un particulier; et la Cour de Bruxelles a jugé avec raison que l'État qui a illégalement occupé un terrain destiné à l'expropriation peut de ce chef être contraint par action possessoire à remettre les choses dans leur situation primitive (1). La Cour ajoute du reste et avec raison que le défaut d'exécution de la condamnation possessoire n'entraîne pas sursis à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

être question de la payer préalablement, ce qui rend l'art. 11 de la Constitution et l'art. 545 du Code civil sans application, et que l'arrêt attaqué n'a pas contrevenu aux dispositions desdits articles;...

« Par ces motifs, rejette le pourvoi sur le second moyen, etc. »

*Cour de Cass., 21 novembre 1845.*

« La Cour, — Sur le premier moyen, tiré de la fausse application des art. 545, C. civ., 11 de la Constitution, 10 de la loi du 21 avril 1810 et 12 de la loi du 2 mai 1857, et de la violation des arts. 1, 21 et 22 de la loi du 11 juillet 1791, 43 et 44 de celle du 21 avril 1810, en ce que le tribunal de Charleroy a vu un trouble à la possession de la commune défenderesse, dans les travaux que la société demanderesse, en sa qualité de concessionnaire des mines de charbons, a établis sur le terrain de la première, contre son gré et sans l'autorisation de la puissance publique;

« Attendu que les lois sur l'expropriation sont sans application aux travaux des mines, puisque le concessionnaire n'est pas autorisé à se faire céder la propriété des terrains nécessaires à son exploitation, mais seulement à les occuper pour la durée des travaux, moyennant une redevance annuelle double du revenu dont le propriétaire du sol se trouve privé, et que la loi accorde à ce dernier seul le droit d'exiger l'acquisition par le propriétaire de la mine du terrain emprisi si l'occupation se prolonge au delà d'une année ou si, après les travaux, le terrain n'est plus susceptible de culture; que la difficulté doit donc trouver sa solution dans les lois spéciales sur la matière. »

*Cour de Liège, 28 avril 1855.*

« La Cour, — Considérant, sur la deuxième question, que l'art. 44 de la loi du 21 avril 1810 n'oblige pas le propriétaire de la mine à payer d'avance le terrain qui lui est nécessaire, comme l'exige formellement la loi quand il s'agit de la recherche des mines dans la propriété d'autrui; que l'on conçoit, en effet, que le règlement de l'indemnité entraîne toujours certaines lenteurs, tandis que les événements peuvent nécessiter une occupation immédiate pour sauvegarder les travaux d'exploitation et la vie même des ouvriers; que, d'autre part, il peut se faire aussi que le terrain soit d'une grande valeur par les plantations ou constructions qu'il renferme, et que l'exploitant qui veut en prendre possession ne présente aucune garantie de solvabilité; qu'en présence de ces inconvénients, que le législateur a dû prévoir, il n'a pas voulu lier le juge, et lui a laissé un pouvoir discrétionnaire à cet égard; que, dans les circonstances de la cause, il y a lieu d'autoriser l'occupation avant le règlement de l'indemnité, d'autant plus que les intimés n'ont rien objecté, ni rien à craindre pour le paiement de ce qui leur sera dû. »

*N. B.* Cet arrêt a été cassé par la Cour suprême, mais sur d'autres points.

(1) *Cour de Brux., 6 juillet 1846.*

« La Cour, — Attendu, en ce qui concerne le premier objet des conclusions

La loi du 17 avril 1835 en rejetant toute occupation d'urgence, a coupé court à des difficultés nombreuses nées sous l'empire de la loi de 1810 (V. *Introduction*) et les seuls cas de force majeure, de péril imminent ou de salut public, pourraient aujourd'hui légitimer la prise de possession, sans formalité préalable, de la propriété des particuliers.

6. Souvent l'exécution des travaux publics occasionne aux propriétés avoisinantes des dommages plus ou moins importants; tantôt il en résulte à l'encontre du droit même de propriété une restriction prévue et imposée par la loi; ce sont alors des servitudes légales, dont nous parlerons tout à l'heure; tantôt les dommages sont accidentels et imprévus. La réparation de ces derniers est due, mais comment doit-elle être réclamée? Est-ce par une simple action en dommages et intérêts intentée par la voie ordinaire; est-ce par le mode tracé par les lois en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique?

Cette question a été pendant longtemps en France l'objet de solutions contraires. On prétendait distinguer le cas où il s'agissait

de l'appelant que l'État qui, par voie de fait, dépouille un particulier d'un bien que celui-ci possède, peut, jusqu'à l'envoi en possession dont parle l'art. 12 de la loi du 17 avril 1835, être condamné et forcé comme toute autre personne, à remettre les choses dans leur primitif état, cependant il ne résulte pas de ce principe que l'action en expropriation pour cause d'utilité publique doive être suspendue jusqu'à l'exécution pleine et entière du jugement rendu au possessoire, puisque l'exception dilatoire dont parle l'art. 27 du Code de proc. civ. n'est établie que contre l'action pétitoire, et ainsi que l'a fort bien considéré le premier juge, les deux actions ont des causes et des caractères tellement différents qu'on ne peut appliquer à l'une des dispositions qui sont spéciales à l'autre;

« Attendu que si la maxime « *spoliatus ante omnia restituendus* » pouvait être autre chose que ce que consacre l'art. 27 de notre Code de 1806, elle ne pourrait cependant étendre ses effets à une action en expropriation fondée sur le besoin de la société, en vertu de la règle *quod omnibus communiter prodest hoc private utilitati preferendum*; jusqu'à l'expropriation, c'est-à-dire l'envoi en possession, l'homme spolié peut certainement poursuivre la réintégration, mais l'exercice de cette action possessoire ne peut empêcher l'accomplissement des formalités administratives et judiciaires ordonnées par les deux premiers titres de la loi du 8 mars 1810 et par les onze premiers articles de la loi du 17 avril 1835;

« Attendu que le premier juge a méconnu ces principes en déclarant, par le jugement du 2 déc. 1843, que l'État était non recevable en la demande qui y est formulée, en ce qui concernait les deux parcelles, sect., etc..., tant et si longtemps qu'il n'aurait pas réintégré les défendeurs dans la possession desdites parcelles. »

d'un dommage temporaire du cas où le dommage était permanent et pour ainsi dire perpétuel ; ainsi, par exemple, l'effet de l'exhaussement du niveau d'une rue sur les maisons riveraines, la perte de la force motrice d'une usine par suite de réparations au lit des rivières ou cours d'eau, étaient considérés comme dommages permanents, et la jurisprudence des cours et tribunaux voulait que l'existence de ces dommages fût considérée comme une véritable expropriation, et que l'indemnité fût réclamée suivant le mode indiqué par la loi de 1810 ; tandis que le conseil d'État rejetait toute distinction et disait qu'en tous cas l'indemnité due pour dommage résultant des travaux était de la compétence administrative, ce qui impliquait la non existence d'une expropriation (1).

Le tribunal des conflits, organisé par la loi du 4 février 1850, fut appelé à se prononcer et il n'hésita pas à adopter la jurisprudence du conseil d'État, ainsi que cela résulte de décisions des 29 mars, 3 avril 1850, et 19 nov. 1851. — DALLOZ, 50. 3. 33 ; 52. 3. 9. Et enfin la Cour de cassation saisie de nouveau de la question s'est rangée elle-même à l'avis du tribunal des conflits par son arrêt du 29 mars 1852. La Cour. « Vu les art. 13, tit. 2 de la loi des 16-24 août 1790, et 4, tit. 1 de la loi du 28 pluviôse an VIII ; — Attendu en droit que l'attribution de compétence qui résulte de ces dispositions en faveur de l'administration relativement aux réclamations des particuliers pour les torts et dommages provenant de l'exécution de travaux publics, s'applique, hors les cas d'expropriation, à toute espèce de dommage résultant soit du fait ou de la faute de l'administration elle-même *sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les dommages purement temporaires et les dommages permanents* ; que les lois des 8 mars 1810, 7 juillet 1833 et 3 mai 1841 n'ont enlevé en effet au contentieux administratif pour l'attribuer à l'autorité judiciaire, que la connaissance des actions en indemnité pour *expropriation* totale ou partielle ;... Casse. »

Cette opinion est la seule conforme au véritable esprit des lois

---

(1) V. arrêts, Lyon, 31 mai 1833 ; Rennes, 1<sup>er</sup> fév. 1854 ; Angers, 28 août 1835 ; Cass. Fr., 23 nov. 1856 ; 30 avril 1838 ; 13 déc. 1841 ; 11 déc. 1843 ; Aix, 17 juin 1843, et conseil d'État, 24 octobre 1821 ; 21 janvier 1823, 24 mars et 7 avril 1824 ; 20 mars 1838 et plus récemment : 9 janv. 1049. — DALLOZ, 1850, 3, 21.

sur l'expropriation qui ne sont faites, comme il est aisé de s'en convaincre par leur simple lecture, que pour le cas où il s'agit d'une privation intégrale de la propriété, d'une mutation, d'un transfert des mains du particulier dans celles de l'État.

Que, théoriquement, l'on considère comme une expropriation l'enlèvement d'une partie de la jouissance, de l'agrément que l'on retire de la propriété, cela se conçoit; mais de là à confondre ce sens large de l'expropriation avec le régime organique auquel les lois spéciales l'ont soumise, il y a loin; et l'on demeure convaincu qu'il n'en peut être ainsi lorsque l'on se pénètre bien de l'esprit et du but de ces lois spéciales.

7. Aujourd'hui toute controverse a cessé, et tout récemment la Cour de Bruxelles appelée à statuer sur la question de l'indemnité due à un particulier pour le dommage causé à sa propriété riveraine par les travaux d'entretien faits dans l'Escaut, tout en reconnaissant que dans le sens général du mot on pouvait considérer comme une expropriation le préjudice éprouvé par la propriété privée, s'est bornée à allouer des dommages intérêts payables dans des formes ordinaires, ce qu'elle n'eût pas fait si elle avait cru que les lois d'expropriation étaient applicables (1). Il faut remarquer, du

(1) *Cour de Brux.*, 30 mai 1855.

« La Cour, — Attendu que les biens dont il s'agit, situés au bord de l'Escaut, ont été de tout temps fertilisés par les irrigations de la rivière; que ces irrigations sont périodiques et naturelles, sans que la main de l'homme y coopère; qu'elles se renouvellent chaque année à des époques fixes, comme le cours des saisons; que cet état de choses, remontant à la plus haute antiquité, a donné aux biens de l'espèce une valeur considérable en raison des produits de la jouissance; que cette valeur n'est donc pas accidentelle; qu'elle est inhérente à la situation des propriétés; que celles-ci sont dans le commerce sur la foi que les irrigations en sont inséparables; que c'est surtout cette dernière considération qui influe le plus sur leur valeur vénale; qu'il est impossible dans un pareil ordre de faits, de ne pas reconnaître que si le barrage opéré dans l'Escaut supprime en tout ou en partie les bienfaits des irrigations, source de la fertilité de la propriété des intimés, ce travail cause directement et immédiatement à ceux-ci un dommage; que ce travail, en effet, frapperait la propriété dans sa partie la plus essentielle; qu'il n'en altérerait pas seulement la qualité, mais qu'il en amoindrirait la jouissance; que cet amoindrissement, aussi préjudiciable aux propriétaires que si on les privait matériellement d'une partie de leur chose, constituerait, dans leur chef, une dépossession réelle ou plutôt une véritable expropriation partielle de leur propriété utile, expropriation toujours ouverte à l'administration quand la surveillance et les soins qu'elle



reste, que, dans l'espèce, les demandeurs en dommages et intérêts eux-mêmes n'invoquaient pas à l'appui de leur réclamation la loi de 1810 ni celle de 1833, ni l'art. 545 du Code civil, mais le principe d'équité qui oblige toute personne à réparer le préjudice qu'elle cause à autrui.

Il est donc hors de doute aujourd'hui que le dommage éprouvé par une propriété privée, à la suite de l'exécution de travaux publics, ne constitue pas une expropriation.

Ajoutons qu'il est également certain que le dommage ne doit être réparé que pour autant qu'il soit la suite *directe* des travaux — Cons. d'État, 28 déc. 1849; 19 janv. 1850; 21 juillet 1853; 26 janv. 1854; 11 mai 1854. — DALLOZ, 50. 3. 20 et 35; 54. 3. 63, 35, 58.

§. Nous avons dit que des restrictions peuvent être et sont imposées à la propriété à l'occasion des travaux publics, et dans des circonstances spécialement prévues par la loi; elles rentrent dans ce que l'on appelle les servitudes légales, qu'il faut se garder de confondre avec l'expropriation.

Les unes consistent dans la défense de certains modes de jouir de la propriété; d'autres dans l'obligation de céder une partie plus ou moins considérable des droits de propriété; les unes ne s'exercent que moyennant indemnité, les autres, sans aucun dédommagement; il en est de générales et de spéciales. Il serait presque impossible de les énumérer toutes; nous en indiquerons seulement quelques-unes qui ont un rapport direct avec notre sujet.

doit à sa voirie l'exigent; qu'il devient évident par là que ce dommage donne ouverture à une indemnité, au double point de vue du droit et de l'équité; *en droit*, parce qu'il y a véritablement expropriation; en équité, parce qu'il serait injuste qu'un sacrifice fait au profit de tous fût supporté par un seul; que les termes et l'esprit des lois en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne résistent pas à cette interprétation; que, loin de là, c'est dans ce sens qu'une jurisprudence uniforme entend ces lois; qu'il ne peut exister le moindre doute à cet égard en présence des indemnités accordées constamment à des propriétaires pour dépréciation causée à des propriétés riveraines, de rues ou de grandes routes, par suite de difficultés d'accès, de privation de jour ou de toute autre cause d'amoindrissement de la jouissance; qu'il est d'ailleurs à remarquer que les chambres législatives, dans leurs discussions relatives au barrage de l'Escaut, ont énoncé la même interprétation sans contradiction aucune de la part de qui que ce soit, etc. »

9. Le Code civil a consacré l'exercice de plusieurs de ces servitudes.

Ainsi l'obligation de laisser un chemin de halage le long des rivières navigables ou flottables (art. 650). C'est l'administration qui désigne de quel côté des rivières s'exerce le passage, et le riverain est obligé de céder le terrain. Cette servitude touche de bien près à l'expropriation, puisqu'en réalité le propriétaire ne peut plus jouir exclusivement de son terrain; mais il n'en est pas irrévocablement dépouillé; et dès lors l'exercice du droit de halage ne constitue qu'une servitude légale, et non pas une expropriation.

Il en est de même du droit d'acheter la mitoyenneté d'un mur (art. 660); il y a bien acquisition d'une partie de la propriété d'autrui, mais cette acquisition n'est pas soumise aux formes de l'expropriation et ne constitue encore qu'une servitude légale; le législateur du Code civil l'a ainsi reconnu en rangeant cette disposition sous la rubrique : *Des servitudes établies par la loi*. Le règlement et le payement préalable de l'indemnité ne sont donc pas requis.

Il en est de même encore et par les mêmes motifs du droit de passage que peut réclamer à charge de ses voisins le propriétaire d'un fonds sans issue à la voie publique (art. 682).

Nous avons cité déjà les art. 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810 qui autorisent l'exploitant de mines à occuper temporairement les terrains nécessaires à ses recherches ou à son exploitation; c'est encore une servitude légale, imposée à la propriété de la surface au bénéfice de celle de la mine. — Voir n° 5.

10. La loi du 15 avril 1845 sur la police des chemins de fer a également établi d'importantes restrictions à la jouissance des propriétés qui bordent le chemin de fer.

L'art. 1<sup>er</sup> défend les plantations à une distance de moins de vingt mètres pour les arbres à haute tige; de six mètres pour les têtards et autres arbres. Nul dépôt de matériaux ne peut être établi à moins de huit mètres, ainsi qu'aucune construction ou bâtisse.

L'art. 2 défend d'ouvrir à moins de vingt mètres des carrières de sable, ou de pierres et des minières à ciel ouvert.

L'art. 3 interdit à moins de vingt mètres encore, les toitures en chaume ou autres matières combustibles, ainsi que l'établissement de meule de grains ou dépôt de matières combustibles.

11. Les graves limitations imposées par la loi du 10 juillet 1791

et autres subséquentes aux propriétés qui avoisinent les places de guerre constituent aussi des servitudes légales et non pas des cas d'expropriation.

C'est ce qu'a reconnu la Cour de cassation belge dans un arrêt du 27 juin 1845.

« Attendu, y est-il dit, que la défense de bâtir dans le rayon des places fortes ne peut être assimilée à une expropriation, *puisqu'elle n'opère pas de mutation dans la propriété*, dont aucune partie n'est transférée à l'État; qu'elle en restreint seulement l'usage dans l'intérêt de la défense du pays (1).

C'est donc bien la *mutation* de propriété qui caractérise l'expropriation, et la différence de la servitude légale qui n'est qu'une simple *restriction* au droit absolu de propriété. Cette distinction fondamentale doit servir de guide dans la solution des difficultés qui pourraient se présenter.

1°. Ce que nous avons exposé déjà du caractère de l'expropriation fait suffisamment comprendre que l'exécution des mesures de police et de sûreté ne peut être assimilée à une expropriation pour cause d'utilité publique; ainsi, les interdictions momentanées qui frappent certains établissements considérés comme dangereux ou insalubres, et les restrictions que l'on peut créer ou à leur usage ou à leur destination. Le caractère d'aliénation n'existe pas et par suite les formes de la loi du 17 avril 1835 pour la procédure judiciaire et le règlement de l'indemnité ne sont pas applicables.

(1) C. f. *Cour de Cass.*, 7 juillet 1848.

« Attendu qu'aux termes de l'art. 544 C. civ., la jouissance de la propriété est soumise aux restrictions à établir par les lois ou par les règlements, et qu'au nombre de ces restrictions sont les servitudes légales qui peuvent être créées conformément à l'art. 639 du même code;

« Attendu que l'art. 30 de la loi du 10 juillet 1791 a introduit une servitude de ce genre en défendant aux propriétaires des terrains qui avoisinent des places de guerre de faire des constructions dans un rayon déterminé, etc.; — Par ces motifs, rejette. »

L'arrêt dénoncé (11 août 1847), portait :

« Attendu que la servitude non *œdificandi*, établie en faveur des places fortes, n'a pas pour objet l'expropriation totale ou partielle des fonds qui en sont frappés; qu'elle n'enlève point la propriété en tout ou en partie; qu'elle ne fait qu'en modifier l'usage dont le règlement est dans le domaine de la loi, qui n'établit nulle part le principe de l'indemnité pour la modification apportée à l'usage de la propriété. »

La Cour de cassation s'est prononcée en ce sens dans une circonstance où l'on semblait bien près de toucher au droit même de propriété; elle a déclaré que l'expulsion du locataire d'un logement insalubre ne portait aucune atteinte au droit de propriété et ne pouvait être envisagée comme une expropriation pour cause d'utilité publique (1).

Nous renvoyons au titre du règlement de l'indemnité pour l'examen de la question de savoir si les servitudes légales qui résultent de l'expropriation doivent être prises en considération pour la fixation de l'indemnité.

13. Il y a un ordre spécial de dispositions qui touche tour à tour à la servitude et à l'expropriation: nous voulons parler de l'alignement. Notre intention n'est pas d'entrer dans l'exposé complet de

(1) *Cour de Cass.*, 6 février 1851.

« La Cour, — Sur les deux moyens de cassation réunis :

« Attendu que si, d'après l'art. 544 du Code civil invoqué par le pourvoi, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, c'est néanmoins à la condition de n'en pas faire un usage prohibé par les lois et par les règlements;

« Attendu que l'art. 50 de la loi du 14 déc. 1789, l'art. 5, tit. II de la loi du 16-24 août 1790 et l'art. 13 de la loi du 19-22 juillet 1791, chargent les administrations communales de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment à ce qu'il ne soit porté aucune atteinte à la salubrité publique;

« Attendu que l'art. 78 de la loi communale du 50 mars 1856 autorise le conseil communal à prendre, à cet effet, des règlements de police que l'art. 90 de la même loi charge le collège des bourgmestre et échevins de mettre à exécution;

« Attendu que c'est en vertu de ces dispositions que, d'une part, le conseil communal a à prendre, à cet effet, des règlements de police que l'art. 90 de la même loi charge le collège des bourgmestre et échevins de mettre à exécution;

« Attendu que c'est en vertu de ces dispositions que, d'une part, le conseil communal de la ville de Bruxelles, a, le 2 octobre 1848, pris un arrêté autorisant le collège échevinal à interdire l'habitation des maisons, logements et bouges dont la malpropreté ou le défaut d'aérage compromettraient d'une manière permanente la salubrité publique, et que, d'autre part, le 12 octobre 1849, le collège des bourgmestre et échevins de la même ville, sur un rapport de la commission médicale, a pris un arrêté portant que, pour les causes prémentionnées, l'habitation des cinq maisons dont il s'agit au procès était interdite, et qu'elles seraient évacuées dans un délai de six jours;

« Attendu que le jugement attaqué constate que c'est après que les modifications et avertissements prescrits eurent été faits, le 14 octobre, au demandeur, et sur le refus de celui-ci de se conformer à l'ordonnance de police du conseil échevinal, que l'agent de l'administration chargé de l'exécution de ce règlement, a, le 22 du même mois, expulsé les locataires des maisons susdites, a mis leurs meubles

cette matière, mais seulement de montrer par où elle se rattache à l'expropriation (1).

Lorsqu'un plan d'alignement a été définitivement adopté, de deux choses l'une: ou il est mis immédiatement à exécution, et alors les propriétaires sont expropriés dans les formes ordinaires; ou bien l'administration se réserve de régulariser la voie publique au fur et à mesure des démolitions en n'autorisant les reconstructions que conformément à l'alignement, et alors une véritable servitude grève les immeubles, jusqu'à ce que l'expropriation proprement dite soit opérée.

L'art. 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 29 février 1836 dont la légalité n'est plus contestée aujourd'hui, et qui a été expressément confirmé par la loi du 1<sup>er</sup> février 1844 (art. 14) est ainsi conçu :

« Quiconque voudra construire, reconstruire, réparer ou améliorer des édifices, maisons, bâtiments, murs, ponts, ponceaux, aqueducs, faire des plantations ou autres travaux le long des grand'routes, soit dans les traverses des villes, bourgs, villages, soit ailleurs, devra préalablement y être autorisé par les états de

sur le carreau, et s'est emparé des clefs des portes d'entrée de ces bâtiments;

« Attendu que ces faits, posés en termes d'exécution des arrêts prémentionnés, étant légaux, ne peuvent constituer un trouble dans le sens de l'art. 25 du Code de procédure civile, qui suppose un fait posé sans droit;

« Que c'est vainement que le demandeur prétend que l'enlèvement des clefs de ses maisons aurait eu lieu sans nécessité et en dehors des mesures autorisées par l'arrêté du collège échevinal, puisqu'il est évident que le collège, en ordonnant l'évacuation des bâtiments, autorisait par là son agent, non-seulement à en expulser les locataires, le cas échéant, mais aussi à s'emparer momentanément des clefs des portes d'entrée, pour empêcher que ceux-ci n'y rentrassent pas immédiatement, et qu'au surplus le demandeur n'a pas fondé son action sur un refus de la part de l'administration de lui restituer ces clefs après l'exécution de l'arrêté;

« Attendu que c'est également sans fondement que le demandeur cite comme violé l'art. 11 de la Constitution, qui ne permet l'expropriation d'un immeuble que pour cause d'utilité publique légalement constatée, et moyennant une juste et préalable indemnité, *puisque les faits dont il se plaint n'ont porté aucune atteinte à son droit de propriété, ni même à sa possession, laquelle continue à résider légalement sur son chef, nonobstant l'exécution de l'ordonnance de police à laquelle l'art. 544 du Code civil lui fait un devoir de se soumettre...* ;

« Par ces motifs, la Cour rejette le pourvoi. »

(1) Nous renvoyons ceux qui désireraient approfondir l'étude de cette matière à l'excellent article publié par M. Clément Labye, dans la *Revue du droit administratif et de l'administration*, année 1854, 2<sup>e</sup> partie.

« la province, se conformer aux conditions et suivre les alignements  
 « qui lui seront prescrits par le collège, sauf les droits à une juste  
 « et préalable indemnité dans le cas où une partie de sa propriété  
 « devrait par suite des alignements adoptés être incorporée à la voie  
 « publique. »

La loi du 1<sup>er</sup> février 1844 contient également sur l'alignement des dispositions spéciales dont voici les plus essentielles :

Art. 4. « Dans les villes et dans les parties agglomérées des  
 « communes rurales mentionnées à l'art. 1<sup>er</sup> (de deux mille habi-  
 « tants et au dessus) aucune construction ou reconstruction, ni  
 « aucun changement aux bâtiments existants, à l'exception des  
 « travaux de conservation et d'entretien sur des terrains destinés à  
 « reculement en conformité de plans d'alignements dûment approu-  
 « vés, ne peuvent être faits avant d'avoir obtenu l'autorisation de  
 « l'administration communale.

« Il sera donné récipissé de la demande d'autorisation et, s'il y  
 « a lieu, du dépôt du plan par un membre de l'administration com-  
 « munale ou par le secrétaire. »

Art. 5. « L'administration communale est tenue de prononcer  
 « dans le délai de trois mois, à dater de la réception de la demande.»

Art. 6. « Si pour exécuter les plans d'alignement il y a lieu d'in-  
 « corporer à la voie publique une partie de terrain particulier, et  
 « si l'indemnité n'est point réglée de commun accord, l'action en  
 « expropriation sera intentée par l'administration communale, dans  
 « le délai d'un mois à dater de la décision. Le propriétaire pourra  
 « faire cesser l'action en déclarant qu'il renonce à sa demande et  
 « en se soumettant à payer les frais.

« Le jugement qui interviendra sur cette action fixera le délai  
 « dans lequel l'indemnité devra être acquittée ou consignée. »

Art. 7. « A défaut par l'administration communale, soit de se  
 « prononcer sur la demande d'autorisation, soit d'intenter dans le  
 « délai ci-dessus fixé, l'action en expropriation, soit d'acquitter ou  
 « consigner l'indemnité dans le délai fixé par le jugement, le pro-  
 « priétaire quinze jours après qu'il aura mis l'administration com-  
 « munale en demeure et dénoncé cette mise en demeure à la dépu-  
 « tation permanente du conseil provincial, rentrera dans la libre  
 « disposition de la partie de sa propriété destinée au reculement,  
 « et il pourra y faire telles constructions qu'il jugera convenir,

« sans être soumis à d'autres obligations que celles auxquelles sont assujétis les propriétaires non sujets au reculement. »

En principe donc, l'incorporation de la propriété privée à la voie publique ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une expropriation régulière, moyennant une juste et préalable indemnité. Mais lorsque cette incorporation sans être réalisée est seulement décrétée, elle pèse comme une servitude légale sur la propriété jusqu'à réalisation. Seulement, en ce qui concerne la voirie urbaine, la durée de la servitude est limitée suivant ce qui résulte de l'art. 7 précité.

14. L'alignement peut nécessiter non pas le reculement mais l'avancement d'une construction, en sorte que le particulier doive acquérir une partie du terrain livré jusque là à la circulation. Mais s'il refuse, de quel droit de contrainte est armée l'administration ?

L'art. 53 de la loi du 16 septembre 1807 dispose qu'en ce cas, « l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. »

Cette dépossession devrait alors s'opérer non plus dans les formes de la loi de 1807, mais dans celles de la loi du 17 avril 1835.

15. Il résulte de cet ensemble de dispositions, que si les formalités administratives préalables à la confection du plan d'alignement et à son exécution, ne sont pas celles de la loi de 1810, il n'en est pas moins vrai que l'exécution de l'alignement rentre dans les dispositions de notre loi de 1835.

C'est ce qui a été reconnu par la Cour de cassation dans un arrêt important du 10 janvier 1838, ainsi motivé :

« Considérant que c'est avec raison que la Cour de Liège a ordonné l'expertise d'après le mode prescrit en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; d'où il suit qu'elle a fait une juste application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835 et n'a pu contrevenir aux art. 507 et suivants du Code de procédure civile relatifs aux expertises en matière ordinaire.

« Considérant que l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807, en statuant que lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, il n'a droit à l'indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par l'autorité compétente le force à reculer sa construction » avait dérogé à l'art. 545 du Code civil qui porte au contraire « que nul ne peut être contraint de céder

sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une *juste* et préalable indemnité, » sans distinguer si l'expropriation de tout ou partie d'un fonds a lieu par suite d'alignement ou pour toute autre cause.

« Considérant que n'accorder dans le cas donné, au propriétaire dépossédé, que la simple valeur du terrain qu'on le force à délaisser, sans avoir égard à la perte qu'il peut subir, le cas échéant, par la dépréciation de la partie du terrain qui lui reste, ce n'est pas accorder la juste indemnité dont parle l'art. 545; que l'indemnité pour être juste doit être égale au dommage éprouvé, et par suite doit consister non-seulement dans la valeur du fonds dont le propriétaire est évincé, mais dans la perte réelle que l'expropriation, qui ne frappe qu'une partie de son fonds, peut lui faire éprouver dans l'autre; d'où il suit qu'il faut admettre que l'art. 50 précité, en ce qui concerne la base même de l'évaluation du terrain occupé ou exproprié par l'autorité pour cause d'utilité publique, est contraire à l'art. 545 C. civ., ce dernier voulant accorder une juste indemnité, tandis que le premier dans le cas donné ne parle que de la simple valeur du terrain;

« Considérant que l'art. 20 de la loi du 8 mars 1810 en disposant que tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 545 C. civ. » a eu pour objet spécial de remettre les choses dans le droit commun; qu'on peut d'autant moins en douter que par l'art. 27 de la loi du 16 septembre 1807 de cette même loi, les dispositions de la loi du 16 septembre 1807 ou de toutes autres lois qui se trouvaient contraires ont été rapportées, et que la contrariété entre la disposition de l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 et celle de l'art. 545 C. civ. en ce qui concerne la base de l'évaluation de l'indemnité est évidente; d'où il suit que le dit art. 50 se trouve abrogé sans devoir même recourir à l'art. 11 de la Constitution qui répète, sans exception ni distinction, la disposition du Code civil en ce qui concerne la juste indemnité due au propriétaire dépossédé pour cause d'utilité publique, ni à l'art. 138 de la même Constitution qui abroge formellement les lois, décrets, règlements ou autres lois qui lui sont contraires;

« Considérant qu'il résulte de ce qui précède, que la Cour d'appel de Liège dont l'arrêt est attaqué, en déclarant que l'expertise dont il s'agit portera non-seulement sur la valeur vénale du terrain dé-



laissé par le défendeur, mais encore sur la dépréciation que pourrait éprouver la partie restante de sa propriété, sauf à tenir compte de l'avantage que cette partie a pu recevoir par l'ouverture où elle est située loin d'avoir contrevenu aux lois citées par la partie de la demanderesse, pour établir son premier moyen de cassation, en a fait au contraire une juste application. »

Cette décision prouve donc à l'évidence que les principes des lois de 1810 et 1835 sur l'expropriation doivent être suivis en ce qui concerne, et l'indemnité, et son règlement judiciaire, en cas de dé-possession pour alignement.

16. C'est bien à tort que les arrétistes de la Pasicrisie belge ont cru voir une décision contraire, dans l'arrêt de la Cour de Liège du 29 novembre 1858, qui s'exprime comme suit sur ce point :

« Considérant qu'il est incontestable que l'administration chargée des alignements de la grande voirie, ne peut en vertu des dispositions qui lui ont confié ces attributions exiger le sacrifice d'une propriété sans motifs d'utilité publique et sans une juste et préalable indemnité, mais que le droit de constater l'utilité et celui de désigner les propriétés auxquelles l'expropriation est applicable pour alignement sont nécessairement compris dans le droit de fixer cet alignement, que les lois spéciales qui consacrent ces droits rendent sans application les lois générales qui chargent d'autres autorités de l'exécution de ces mesures. »

Cela ne signifie qu'une chose, c'est que l'autorité chargée de tracer l'alignement n'est pas la même que celle que la loi de 1810 charge de dresser les plans nécessaires à l'expropriation ; que la marche administrative diffère ; mais l'arrêt reconnaît d'une manière expresse que les formalités judiciaires pour parvenir à l'expropriation sont les mêmes dans tous les cas, ce qui maintient l'application de la loi de 1835.

17. C'est encore avec inexactitude que l'on a rapporté un autre arrêt de la même Cour du 14 mars 1846, en lui faisant dire que les formalités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique sont étrangères à l'exécution d'un plan d'alignement adopté pour l'amélioration des rues existantes.

L'arrêt ne dit pas cela ; il repousse l'action d'un propriétaire qui prétendait que les formalités administratives requises pour parvenir à l'expropriation en exécution d'un plan d'alignement, devaient être

les mêmes que celles qui sont tracées aux autorités par la loi de 1810, et qui argumentait de ce que la ville n'avait pas opéré le dépôt du plan pour faire déclarer l'action en expropriation non-recevable.

La Cour déclare simplement que les formalités administratives ne sont pas les mêmes dans les deux cas, et elle ne dit pas mot des formalités judiciaires relatives à l'exécution du plan.

Ainsi donc, tant que l'alignement n'est que décrété, il ne constitue qu'une servitude légale de *non ædificandi* ou *reædificandi*. Mais une fois mis à exécution, il entraîne nécessairement une expropriation qui doit être opérée, tant en ce qui concerne la dépossession que le règlement de l'indemnité, dans les formes de la loi du 17 avril 1835.

**18.** Nous avons à parler maintenant d'un droit d'une nature spéciale accordé, dans l'intérêt des constructions d'utilité publique, à ceux qui sont chargés de les exécuter ; c'est le droit de fouiller et d'extraire des matériaux dans les terrains d'autrui qui avoisinent les routes ou autres constructions. Nous l'examinerons particulièrement dans ses rapports avec l'expropriation.

Ce droit est très-ancien. M. Macarel croit que c'est la servitude connue, en droit romain, sous le nom de *arenâ fodiendâ* (*Jurisp. du Cons. d'État*, t. VI, p. 449. — V. aussi PROUDHON, *Traité du domaine public*, n° 265.) Il était d'un usage normal dans les Pays-Bas avant la réunion à la France. Nous avons cité plus haut l'octroi de concession du 20 août 1751 accordé pour la construction d'une route, dans lequel il est stipulé « que les entrepreneurs pourront prendre des sables ou pierres pour les chaussées à construire dans les places ou endroits où ils en trouveront, sauf indemnité à la taxation des gens de loi. » — V. Introduction.

En France, un arrêt du Conseil d'État du 7 septembre 1855 a réglementé ce droit en rappelant les dispositions des arrêts des 3 octobre 1667, 3 décembre 1672 et 22 juin 1706 sur la matière.

Cet arrêt n'a jamais reçu force exécutoire en Belgique. Nous ne pensons donc pas que ses dispositions puissent y être invoquées autrement qu'en termes interprétatifs. Cependant M. Tielemans (*Rép. adm.*, v° *Droit de fouille*) est d'une opinion contraire, par le motif que les lois postérieures qui ont consacré l'existence du droit de fouille ne sont pas complètes par elles-mêmes, et doivent être entendues comme se référant à l'arrêt de 1755. Et ces lois ayant

été dûment publiées en Belgique par les arrêtés des 2 et 24 frimaire an iv, leur mise en vigueur implique celle de l'arrêt du Conseil.

La loi des 12-28 juillet dispose à l'art. 2 :

« Il n'est rien innové à l'extraction des sables, craies, argiles, marnes, pierres à bâtir, marbres, ardoises, pierres à chaux et à plâtre, tourbes, terres vitrioliques, ni de celles connues sous le nom de cendres et généralement de toutes substances autres que celles exprimées à l'article précédent (mines et minières) qui continueront d'être exploitées par leurs propriétaires sans qu'il soit besoin d'aucune permission.

« Mais à défaut d'exploitation de la part des propriétaires des objets énoncés ci-dessus, et dans le cas seulement de nécessité publique pour les grandes routes ou les travaux d'une utilité publique tels que ponts, chaussées, canaux de navigation, monuments publics ou tous autres établissements et manufactures d'utilité générale, lesdites substances pourront être exploitées d'après la permission du directoire du département, donnée sur l'avis du directoire du district, par tous entrepreneurs ou propriétaires desdites manufactures, en indemnisant le propriétaire tant du dommage fait à la surface que de la valeur des matières extraites, le tout de gré à gré ou à dire d'experts. »

L'art. 2 sect. V, tit. I, du Code forestier, des 28 septembre-6 octobre 1794, porte que : « Les agents de l'administration ne pourront fouiller dans un champ pour y chercher des pierres, de la terre ou du sable nécessaires à l'entretien des grandes routes ou autres ouvrages publics, qu'au préalable ils n'aient averti le propriétaire et qu'il ne soit justement indemnisé à l'amiable ou à dire d'experts conformément à l'art. 1 du présent décret. »

En présence de ces deux dispositions, l'opinion de M. Tielemans sur la valeur législative de l'arrêt du Conseil nous semble très-douteuse; car la loi des 12-28 juillet et celle des 28 septembre-6 octobre 1794 ne se réfèrent pas à la législation antérieure, mais contiennent au contraire une réglementation indépendante, quoique peut-être incomplète, de l'exercice du droit de fouille. M. Tielemans invoque à l'appui de son système l'art. 605 du Cod. civ., qui décide en termes généraux que tout ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, et notamment la construction et l'entretien des chemins, est déterminé par les lois et les règlements particuliers; mais cet argu-

ment est sans force, car les lois ou les règlements particuliers dont parle cet article ne sont évidemment et ne peuvent jamais être que des actes valables, revêtus des formes légales qui leur donnent autorité, et l'arrêt de 1755 n'est pas de ce nombre pour la Belgique, puisqu'il est de droit absolu que toute disposition législative qui n'a pas été publiée dans les formes spécialement réglées ne peut être considérée comme faisant partie de notre législation.

Que s'il existe certaines lacunes dans les dispositions des lois de 1791 relativement à l'exercice du droit de fouille, et dans la loi du 16 septembre 1807 que nous allons citer relativement au règlement de l'indemnité, c'est au pouvoir législatif ou au pouvoir judiciaire à y pourvoir, suivant les cas.

**19.** L'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807 a statué sur le règlement des indemnités en ces termes :

« Les terrains occupés pour prendre les matériaux nécessaires aux routes ou aux constructions publiques, pourront être payés aux propriétaires comme s'ils eussent été pris pour la route même. Il n'y aura lieu de faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux à extraire, que pour le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation ; alors lesdits matériaux seront évalués d'après leur prix courant, abstraction faite de l'existence de la route pour laquelle ils seraient pris ou des constructions auxquelles on les destine. »

Enfin l'art. 108 du Code forestier du 19 décembre 1854 dispose : « Il n'est point dérogé aux droits conférés à l'administration des ponts et chaussées, d'indiquer les lieux où doivent être faites les extractions de matériaux pour les travaux publics ; néanmoins les entrepreneurs seront tenus de payer les indemnités de droit, et d'observer les formes prescrites par les lois et règlements en cette matière. »

Un arrêté royal du 20 décembre 1854 qui a réglementé l'application de la loi du 19 décembre contient des dispositions qui sembleraient faire croire que l'on y a considéré l'arrêt du Conseil de 1755 comme ayant une valeur légale en Belgique ; ainsi les art. 83, 84 et 85 supposent que les lieux où s'exerce le droit de fouille sont déterminés dans le cahier des charges de l'entreprise et sur l'avis de l'administration des ponts et chaussées, ce qui rentre dans les dispositions de l'arrêt du Conseil. Et cependant nous voyons d'autre part que l'art. 2 de la loi des 12-28 juillet 1794, décide que les

fouilles pourront être opérées d'après la permission du directoire du département, qui serait aujourd'hui la députation permanente.

On voit combien le défaut d'uniformité et d'unité de la législation rend difficile l'application de principes certains en cette matière. Indiquons seulement ce qui nous paraît ne pouvoir être révoqué en doute.

**20.** D'abord les matériaux que l'on peut extraire sont ceux qui sont indiqués au § 1 de l'art. 2 de la loi des 12-28 juillet 1791. Les sables, craies, argiles, marnes, pierres à bâtir, marbres, ardoises, pierres à chaux et à plâtre, etc.

Les matériaux peuvent être extraits tant pour l'établissement que pour l'entretien des chemins ou autres constructions d'utilité publique.

L'exercice du droit de fouille appartient ou bien au gouvernement s'il exécute par lui-même les travaux publics, ou bien aux concessionnaires qui le remplacent, ou bien aux entrepreneurs de ces travaux. En France il y a contestation sur le point de savoir si les simples fournisseurs ont le même droit que les entrepreneurs proprement dits. (SERRIGNY, *Questions de droit administratif*, p. 620.) Mais cette difficulté, née de l'application de l'arrêt de 1755, n'est pas possible en Belgique si l'on reconnaît que cet arrêt n'y a pas force législative. Dans tous les cas, le principe général qui ne permet pas d'étendre un droit exceptionnel, tel qu'une servitude d'utilité publique, au delà de ses termes, s'opposerait suivant nous à ce que les simples fournisseurs pussent s'en prévaloir.

**21.** Le mode de règlement de l'indemnité doit être suivant M. Tielemans, celui que la loi du 17 avril 1835 a indiqué pour le cas d'expropriation. Mais cet honorable auteur ne donne pas de motif à l'appui de son opinion, et il ajoute même qu'elle est sujette à contestation. Nous pensons avec M. Delebecque (*Traité de la législation des mines*, t. II, n<sup>os</sup> 1144 et suiv.) que la loi du 17 avril 1835 est complètement étrangère au règlement du droit que nous examinons; car d'abord cette loi s'occupe exclusivement de l'expropriation, et d'ailleurs le législateur du Code de 1854 renvoie par l'art. 108 aux lois et règlements spéciaux sur la matière pour ce qui concerne l'indemnité. Or, quant au mode d'évaluation, il est indiqué par l'art. 56 de la loi de 1807 pour le cas où il n'y pas accord entre les parties; et par suite, c'est évidemment cette disposition qu'il faut

suivre. Elle décide que trois experts seront nommés, l'un par le propriétaire du terrain occupé, l'autre par le préfet ; le tiers expert, s'il en est besoin, est de droit l'ingénieur en chef du département. En France, le Conseil d'État a jugé que lorsqu'il s'agit d'un ouvrage d'utilité publique ayant ses ingénieurs spéciaux, l'ingénieur en chef de l'entreprise remplace celui du département (Conseil d'État, 19 janvier 1850 ; DALLOZ, 50. 3. 56). Lorsqu'il y a des concessionnaires, un expert est nommé par eux, un autre par le propriétaire, le troisième par le préfet. S'il s'agit des travaux des villes, un expert est nommé par le propriétaire, un par le maire et le tiers expert par le préfet. — Art. 56, L. 16 septembre 1807.

Observons que bien entendu, ce n'est plus au pouvoir administratif à fixer le montant de l'indemnité, mais au pouvoir judiciaire seul compétent en Belgique. — Art. 92 Const.

L'indemnité doit-elle être préalable ?

Cela ne nous semble pas douteux, du moins en ce qui concerne les matériaux à l'égard desquels s'exerce une véritable expropriation (n° 23). Cependant MM. De Caudaveine et Théry (*Expropriation*, n° 573) repoussent l'obligation de l'indemnité préalable par la considération de la difficulté pratique qu'il y aurait à fixer d'avance l'étendue du dommage. Mais cette considération est sans force d'abord en présence de l'exigence formelle de la loi ; et d'ailleurs il est un moyen très-simple d'effectuer le payement préalable des matériaux ; c'est celui que M. Labye indique dans son traité *Du domaine public et des choses communes*, en s'occupant des servitudes auxquelles l'existence du domaine public peut donner lieu (1) ; c'est de fixer l'indemnité à tant la mesure, de cuber les matériaux lorsqu'ils sont extraits, et d'en effectuer le payement avant de les enlever.

Mais l'indemnité ne comprend pas seulement la valeur des matériaux ; elle est due aussi pour l'occupation du terrain ; elle peut l'être encore pour la dépréciation du terrain restant, ou de la propriété ; il serait très-difficile alors de la fixer au préalable d'une manière définitive, et nous ne croyons pas qu'il ait été dans l'esprit de

---

(1) *Revue de l'administration et du droit administratif en Belgique*, t. IV, § 2, n° 126.

la loi forestière de 1791 d'exiger une indemnité préalable de ce chef, mais seulement pour les matériaux à l'égard desquels il y a expropriation véritable (n° 23). L'art. 11 de notre Constitution lui-même ne pourrait s'appliquer qu'à ce dernier chef d'indemnité.

22. En tous cas, l'on est généralement d'accord que l'art. 55 de la loi de 1807 a abrogé les dispositions antérieures, en ce qui concerne la nécessité de l'indemnité préalable. Cet article a disposé que l'indemnité pourrait atteindre le chiffre alloué pour l'expropriation même des terrains à titre desquels la servitude s'exerce, et cela pour complet dédommagement, sans exiger qu'elle précède l'occupation.

C'est du moins en ce sens que nous croyons devoir interpréter cette disposition d'accord avec M. Feraud-Giraud (*Étude sur la législation et la jurisprudence concernant le droit de fouille*, p. 76 à 79) et M. Labye (*loc. cit.*). C'est en ce sens également que l'ont comprise la Cour de Bruxelles (1), et la Cour de cassation (8 juin 1844, v. n° 179).

(1) Du 2 décembre 1840.

« La Cour, — Attendu, au fond, que l'art. 680, C. civ., reconnaît l'existence des servitudes établies, pour l'utilité publique, par des lois ou règlements particuliers; que le droit de fouille dû par un fonds en faveur d'un autre fonds, et tel qu'il a été exercé dans l'espèce, présente tous les caractères d'une servitude pour l'utilité publique; que cette servitude, consacrée par l'ancienne législation, l'a encore été plus tard par la loi des 12-28 juillet 1791, par celle des 28 septembre-6 octobre de la même année, et par l'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807; que ces diverses lois n'ont jamais été abrogées ni expressément ni virtuellement par des lois subséquentes, en tant qu'elles proclament l'existence du droit de fouille;

« Attendu qu'en consacrant la servitude dont il s'agit, le législateur a, en même temps, consacré le principe d'une juste indemnité vis-à-vis du propriétaire du fonds servant; que ce principe d'indemnités, organisé d'abord par les lois précitées de 1791, a été modifié ensuite par l'art. 55 de la loi du 16 septembre 1807; que la première partie de cette disposition n'introduit pas une nouvelle faculté, consistant à permettre de s'approprier le terrain fouillé, comme on pourrait le croire; que cette disposition, dans son sens grammatical et naturel, ne comporte pas nécessairement cette atteinte manifeste au droit de propriété; qu'il est, dès lors, rationnel de ne pas lui donner une portée que repousse d'abord le titre *Des indemnités*, etc., sous lequel elle est classée, et qui ensuite la rendrait inutile ou contraire aux lois protectrices de la propriété: inutile en ce que, si elle se bornait à proclamer le droit d'expropriation, ce droit existait déjà antérieurement; contraire aux lois protectrices de la propriété en ce que, si elle introduisait un mode nouveau d'expropriation affranchie de toute formalité préalable, et s'exerçant sur la seule manifestation d'une volonté, elle renverserait l'économie légale en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui constituerait une exorbitance tellement grave,

Disons cependant que la plupart des auteurs français voient dans l'art. 55 une faculté accordée à celui qui exerce le droit de fouille de provoquer l'expropriation du terrain occupé; MM. Garnier (*Traité des chemins*, p. 184), Proudhon (n° 430), Delalleau (n° 73), De Cau-daveine et Théry (n° 576), ne supposent pas même la possibilité d'une interprétation différente.

Mais outre que le sens de l'article nous paraît exclure toute idée de la part du législateur de créer un droit d'expropriation, disons qu'il n'est pas naturel de supposer qu'en classant l'art. 55 sous le titre DES INDEMNITÉS, il y aurait introduit, tout à fait incidemment, un droit aussi grave que celui dont il est question. Il faut y voir simplement une sorte de règle qui fixe le maximum de l'indemnité,

---

qu'on ne pourrait la reconnaître que quand elle serait clairement constatée; que les règles de bonne interprétation n'autorisent donc pas à admettre légèrement, dans la disposition dont il s'agit, un sens littéral injurieux au législateur; que ce sens littéral, sainement apprécié, paraît se restreindre au mode à suivre pour parvenir au paiement des indemnités dues au propriétaire du fonds servant; que les mots *pourront être payés*, etc., ne présentent pas nécessairement, en effet, l'idée d'une acquisition des terrains fouillés; qu'ils reçoivent aussi bien leur application en n'y voyant qu'une règle indicative du mode de paiement des indemnités, dont le législateur s'occupe uniquement, dans l'intérêt des propriétaires des terrains occupés par suite de l'exercice du droit de fouille; que, s'ils doivent être considérés, sous l'aspect d'une simple faculté ouverte à l'État, c'est qu'on a pensé, sans doute, que le droit de fouille, s'exerçant toujours dans un but de prospérité pour le pays, et quelquefois, dans des cas d'urgence extrême, comme moyen de salut public, les propriétaires des terrains occupés n'élèveraient pas de conflit sur la fixation des indemnités auxquelles ils ont droit, et qu'à cet égard, l'appréciation serait presque toujours amiable; que c'est donc seulement pour le cas éventuel où un litige est nécessaire qu'on a dit que les *terrains occupés pourront être payés*, etc., et qu'on a ainsi tracé les bases de la liquidation définitive à opérer; que les mots *pourront être*, etc., peuvent encore s'expliquer comme étant placés en opposition avec les prescriptions des lois précédentes, qui voulaient que l'indemnité, en cas de fouille, comprît tant la réparation du dommage fait à la surface que la valeur des matières extraites; qu'ainsi ils ne peuvent se prendre que dans le sens d'une nouvelle pour le règlement de l'indemnité; que ce qui confirme cette interprétation de la première partie de l'art. 55, ce sont les nombreux précédents administratifs pour l'exercice du droit de fouille, dans lesquels on n'aperçoit aucun vestige d'où il apparaîtrait que l'État, en invoquant la disposition de l'art. 56, se serait approprié la propriété des terrains occupés; que, l'article ainsi entendu, le paragraphe qui le suit immédiatement ne fait plus que spécifier et organiser le mode, jusque là général, de l'indemnité; qu'il est, dès lors, constant que, pour les indemnités à accorder aux propriétaires des terrains occupés, on ne peut faire entrer dans



pour le cas où les parties voudraient éviter de réclamer ou de payer des indemnités distinctes pour chacun des dommages causés; dépréciation du terrain, rétablissement des lieux, privation de jouissance, etc. En payant la valeur du terrain occupé à l'égal de celle des terrains empris pour la route, l'occupant sera affranchi de toute autre indemnité sauf celle qui concerne les matériaux (V. ci-dessous). Sinon, il y a lieu à règlement d'indemnité par voie d'expertise.

**23.** Il est une seconde difficulté grave née de l'art. 55. On aura remarqué sans doute que, contrairement à l'art. 2 de la loi des 12-28 juillet 1791, comme aussi contrairement à l'arrêt du Conseil de 1755, qui ordonnent d'indemniser des matériaux extraits sans aucune distinction, et alors même qu'ils ne sont pas exploités, l'art. 55 dispose qu'il n'y a pas lieu d'indemniser le propriétaire

l'évaluation la valeur des matériaux à extraire, à moins qu'ils ne fassent partie d'une carrière déjà en exploitation ;

« Attendu que le droit de fouille, servitude légale, ne peut être confondu avec le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique, moyen d'acquérir; qu'ainsi la loi du 8 mars 1810, en s'occupant du règlement des indemnités dues au propriétaire exproprié, et en traçant la marche à suivre pour y parvenir, n'a eu et n'a pu avoir en vue la disposition de l'art. 55 de la loi du 16 sept. 1807, faite pour une spécialité différente, et dont l'existence par suite n'a point été altérée; d'où résulte que le mode de liquidation adopté dans l'espèce par le premier juge a pour lui l'autorité de la loi ;

« Attendu, au surplus, que, si la première disposition de l'art. 55 devait être envisagée comme renfermant une faculté de s'approprier le terrain fouillé, le résultat serait toujours le même; que, dans cette hypothèse, on ne pourrait s'empêcher de voir dans cette disposition deux choses: 1<sup>o</sup> la préexistence du droit de fouille; 2<sup>o</sup> la faculté nouvelle, accordée à celui qui exerce ce droit, de s'approprier le terrain fouillé, à charge de le payer; que le paragraphe de cet article, en déterminant sur quelle base doit être assise l'indemnité due au propriétaire, ne pourrait s'entendre que dans un sens général, s'étendant aux deux cas prévus par la première partie de l'article, qu'il serait inconcevable qu'on ne pût l'appliquer qu'à l'exercice du droit de fouille lui-même; que cette interprétation restrictive, indépendamment qu'elle contrarierait toutes les notions reçues en matière d'interprétation, aurait pour conséquence nécessaire de donner à l'exercice d'une faculté accessoire du droit de fouille une base de liquidation différente de celle établie pour l'exercice du droit principal lui-même; que pareille conséquence ne saurait être admise; qu'on arriverait donc encore à cette induction finale et nécessaire que le mode d'indemnité fixé par l'art. 55 de la loi du 16 sept. 1807 pour l'exercice du droit de fouille, en tant qu'elle se lie au droit de fouille primitif, n'aurait point été entamé par la loi du 8 mars 1810 ;

« Par ces motifs, déclare, etc. »

pour l'extraction de matériaux dont l'exploitation n'était pas entreprise à l'époque où les terrains ont été occupés pour l'exercice du droit de fouille.

Ce refus de dédommagement n'est-il pas contraire à la prescription d'ordre public et constitutionnel qui veut que nul ne puisse être dépouillé de sa propriété que moyennant une juste, c'est-à-dire une complète indemnité.

La Cour de Bruxelles, à qui cette question a été soumise, a jugé dans l'arrêt du 2 décembre 1840, rapporté ci-dessus, qu'il n'y avait pas lieu de payer la valeur des matériaux qui n'étaient pas en exploitation au moment de la prise de possession des terrains. Le motif de l'arrêt, c'est qu'il s'agit d'un droit spécial réglé par des dispositions toutes différentes de celles qui concernent l'expropriation. Mais la Cour ne nous semble pas avoir pris en considération toute l'étendue et l'exigence du principe constitutionnel.

La Constitution veut que tout particulier qui est privé de sa propriété mobilière ou immobilière soit indemnisé. (art. 11.) Or n'est-il pas évidemment contraire à cette disposition de dépouiller le particulier de matériaux même inexploités sans l'indemniser de la valeur de ces matériaux? — On dit que l'art. 55 établit une servitude légale et que la mesure de l'indemnité a été réglée d'une manière absolue par cette disposition même, qui n'a rien de commun avec l'expropriation. Cette objection repose sur une confusion. Ce qui caractérise la servitude légale dans le droit de fouille, c'est l'occupation du terrain; et si le législateur l'eût voulu, il eût pu imposer cette servitude sans obligation d'indemniser. Mais en ce qui concerne la prise de possession et l'enlèvement des matériaux, il n'est pas douteux que ce fait ne constitue une expropriation, puisque la propriété des matériaux est irrévocablement enlevée au particulier; et dès lors il faut qu'il en soit indemnisé, et indemnisé préalablement, sans distinguer si les matériaux étaient ou non en exploitation. La servitude légale peut bien restreindre le droit de propriété, mais jamais limiter l'indemnité.

Cette manière de voir est corroborée encore par la jurisprudence de nos Cours, qui décident en cas d'expropriation d'un terrain contenant une carrière, que le propriétaire a droit à être indemnisé des matériaux même non exploités (n° 179). Pourquoi en serait-il

autrement lorsque l'on enlève des matériaux en vertu de la servitude de fouille. Le dépouillement de la propriété eu égard aux matériaux est-il moins absolu dans ce dernier cas ?

Les lois antérieures ne distinguaient pas non plus entre le cas d'exploitation et celui de non exploitation; bien plus, la loi des 12-28 juillet 1791 spécifiait que l'indemnité était due en cas de non exploitation; et il faut reconnaître qu'en ce qui concerne les indemnités, la loi de 1807 a créé les dispositions les plus restrictives et souvent les plus injustes pour favoriser les travaux d'utilité publique; l'art. 41 de la Constitution les a en grande partie implicitement abrogées; ainsi l'art. 50 est abrogé en ce qui concerne l'indemnité de moins value en cas de recul d'une construction; l'art. 54 également, en ce qu'il obligeait le propriétaire à payer en certains cas une soulte à l'administration du chef de la plus value (v. tit. V); il nous paraît qu'il doit en être de même de l'art. 55 en ce qui concerne le refus d'indemniser pour les matériaux d'une carrière inexploitée.

En fait, toutes les considérations se réunissent pour que l'on décide ainsi; car il est très-arbitraire de supposer que parce que les matériaux ne feraient pas l'objet d'une exploitation régulière, ils soient sans valeur pour le propriétaire; et c'est cependant de cette idée que l'on part pour créer la distinction. — On dit bien encore que la propriété augmente de valeur par suite de la création de travaux d'utilité publique et qu'il est juste qu'elle supporte, en compensation, une perte et une privation momentanée; mais outre que cela n'est vrai que lorsqu'il s'agit de voies de communication, cette raison s'applique tout aussi bien au propriétaire dont les matériaux étaient en exploitation, et cependant ce dernier est nécessairement indemnisé. Il faut remarquer d'ailleurs, qu'en cas de non exploitation, le propriétaire des matériaux ne sera dédommagé que pour autant que la possibilité d'extraire les matériaux et d'en tirer profit sera bien constatée.

L'équité s'accorde donc avec la rigueur du droit pour motiver l'abrogation de l'art. 55 de la loi de 1807 en ce qui concerne le refus d'indemniser les propriétaires, des matériaux qui ne fesaient pas l'objet d'une exploitation régulière.

Si l'on croyait devoir maintenir cette disposition en ce qui concerne l'indemnité pour les matériaux, comment distinguerait-

on le cas où la carrière est en exploitation, du cas où elle n'y est pas? — V. n° 179.

24. On voit combien en Belgique surtout, la législation spéciale en matière de droit de fouille est compliquée de difficultés pratiques, et combien il pourrait surgir de contestations si l'on exerçait ce droit d'une manière fréquente et rigoureuse. Mais presque toujours l'administration traite amiablement avec le propriétaire.

Exprimons cependant le vœu qu'un ensemble de dispositions coordonnées vienne mettre fin à un état de choses aussi préjudiciable à l'exécution des travaux publics, qu'aux intérêts des particuliers.

## SECTION II.

### L'EXPROPRIATION NE PEUT AVOIR LIEU QUE POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

#### SOMMAIRE.

25. Ce que l'on entend par utilité publique.
26. Quand il y a utilité publique. — Intérêts provinciaux et communaux. — Arrêts de la Cour de Liège.
27. L'intérêt privé, même collectif, d'un grand nombre de particuliers ne peut jamais motiver l'expropriation. — Espèce jugée par la Cour de Bruxelles.
28. Exemples de dérogations apparentes à ce principe; justification.
29. L'utilité publique ne peut jamais être contestée devant les tribunaux.
30. Jurisprudence et législation françaises sur ce point.
31. Jurisprudence belge. — Opinion de M. Tielemans.
32. Les tribunaux sont compétents pour statuer sur la validité de l'acte qui proclame l'utilité publique, au point de vue des formes obligatoires dans lesquelles cet acte doit avoir été porté.

25. Ce n'est que dans l'intérêt public, pour la construction de travaux et pour les entreprises utiles à la société, que le législateur a imposé le sacrifice de la propriété privée.

Les articles 545 du Code civil et 11 de la Constitution belge veulent qu'il y ait *utilité publique*. Les lois antérieures, notamment celles de 1791 et 1793 qui avaient porté une disposition sur la matière, se servaient des mots de *nécessité publique*. M. Portalis dans l'Exposé des motifs de l'art. 545 du Code civil, a expliqué la substitution du mot *utilité* au mot *nécessité* :

« Pour que l'État soit autorisé à disposer du domaine des particuliers, on ne requiert pas cette nécessité rigoureuse et absolue qui

donne aux particuliers mêmes quelques droits sur le bien d'autrui ; des motifs graves d'utilité publique suffisent, parce que dans l'intention raisonnablement présumée de ceux qui vivent dans la société civile, il est certain que chacun s'est engagé à rendre possible par quelques sacrifices personnels, ce qui est utile à tous. »

26. Les mots *utilité publique* eux-mêmes ne doivent pas être pris dans un sens trop restreint ; il n'est pas nécessaire dans un pays, que tous les citoyens aient le même intérêt à la création d'un travail, pour qu'il soit décrété d'utilité publique. L'intérêt provincial, l'intérêt communal, sont des intérêts publics au nom desquels on peut réclamer le sacrifice de la propriété privée.

La loi du 16 septembre 1807 ne laisse pas de doute sur ce point : « Dans les villes, dit l'art. 52, les alignements pour l'ouverture de nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une grande route, ou pour *tout autre objet d'utilité publique...* » C'est donc que ces objets, quoique seulement d'intérêt communal, sont néanmoins d'utilité publique.

Malgré cette reconnaissance formelle émanant du législateur à qui l'on doit la loi de 1810, quelques doutes se sont élevés en France. Mais un avis du comité de l'intérieur du 27 septembre 1820 a décidé la question dans le seul sens qui soit possible, en conformité de l'esprit de la loi de 1807. Depuis les art. 3 et 12 de la loi du 3 mai 1841, on a clairement reconnu aux communes; le droit de demander l'expropriation pour leur utilité.

En Belgique, la loi communale du 30 mars 1836 a porté des dispositions conçues dans le même esprit ; ainsi notamment l'art. 76 et les nos 6 et 7 de l'art. 77 ; et du reste la pratique constante implicitement approuvée par les tribunaux ne laisse plus place à la controverse. — TIELEMANS, *loc. cit.*, chap. III, n° 2. — DELALLEAU, n° 1205.

C'est en ce sens aussi que la Cour de Liège s'est prononcée par arrêt du 28 novembre 1854.

Il s'agissait de savoir si la construction d'une école communale était un objet d'utilité publique, et la Cour a décidé l'affirmative en confirmant le jugement sur ce point par les motifs des premiers juges ainsi conçus :

« Attendu que s'il est vrai de dire avec l'art. 11 de la Constitution que nul ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique que dans le cas et de la manière établie par la loi, il est éga-

lement vrai que l'administration communale de la ville de Neufchâteau, demanderesse, trouve le fondement de son action dans les articles 25 de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1850 (sur l'enseignement); 76 de la loi du 30 mars 1836 (communale), et dans l'arrêté royal du 10 octobre 1855 (qui avait reconnu l'utilité publique)... »

27. Si l'intérêt d'une commune peut être considéré comme intérêt public, l'intérêt privé, même collectif d'un grand nombre de particuliers, ne suffirait pas pour donner ce caractère à un travail quelconque.

Il peut seulement être pris en considération soit par l'État, soit par la province, soit par la commune pour l'examen d'un projet, mais les tribunaux ne pourraient prononcer l'expropriation sur la demande de particuliers et dans leur intérêt. — DELALLEAU, n<sup>os</sup> 104 et suiv.

Il s'est présenté devant la Cour de Bruxelles une espèce où l'intérêt public légalement constaté était lié d'une manière presque inséparable avec l'intérêt privé des concessionnaires, et où la Cour a parfaitement tracé la ligne de démarcation.

Les sieurs Carion et de Puydt s'étaient rendus adjudicataires des travaux de canalisation de la Sambre. L'exécution du travail amena un changement dans la ligne de flottaison de cette rivière, et dans le niveau d'eau de ses affluents. Le ruisseau dit Piéton haussa, et l'élévation de ses eaux entrava la marche d'un moulin qui s'en alimentait. Le seul moyen de couper court à cet inconvénient était de modifier le mécanisme du moulin, mais ce travail ne pouvait s'opérer qu'en exhausant le bief d'amont pour maintenir la chute d'eau, et cette opération nécessitait des expropriations à charge des riverains. Les concessionnaires demandèrent à exproprier. Mais la Cour de Bruxelles distinguant entre le travail de canalisation, lequel était d'utilité publique, et celui que demandaient les entrepreneurs à charge d'exproprier les riverains du Piéton, reconnut que ce dernier n'était que de l'intérêt privé des concessionnaires, dans le but de les aider à indemniser le propriétaire du moulin, et rejeta leur prétention en ces termes :

« Attendu qu'il est constaté au procès, notamment par le procès-verbal des experts, que pour relever l'ancien bief du moulin de Dampremy, il était nécessaire d'exproprier des terrains appartenant à des tiers;

« Attendu que ce relèvement n'était désiré par les appelants que

pour pouvoir replacer l'usine de Dampremy dans son état primitif, et indemniser à peu de frais les propriétaires et locataires de cette usine des dommages que leur a causés la canalisation de la Sambre, et ainsi *dans un intérêt purement privé*.

« Attendu que l'expropriation n'est permise que dans un intérêt public, et que partant, la loi elle-même s'oppose à ce qu'on exproprie les bords du Piéton dans le seul but de faciliter aux appelants le moyen de payer des dommages-intérêts;... Par ces motifs, met l'appel à néant. » — *Du 26 mars 1845*.

❧. Cependant le législateur semble avoir dérogé dans certaines circonstances à ce principe absolu.

Ainsi, par exemple, l'art. 682 du Code civil accorde un passage forcé sur la propriété d'autrui, au propriétaire dont le fonds est enclavé, et moyennant indemnité.

L'art. 661 permet au propriétaire voisin d'acquérir la mitoyenneté du mur.

L'art. 841 permet aux cohéritiers d'exclure du partage l'étranger qui a acheté une part héréditaire, en le remboursant.

En Belgique, la loi du 2 mai 1837, art. 12, autorise les exploitations de mines à faire exproprier dans leurs intérêts les terrains nécessaires à l'établissement de voies de communications.

Mais il faut remarquer d'abord que les articles 682 et 661 du Code civil établissent des servitudes légales et non pas une véritable expropriation (n° 8).

Quant à l'art. 841, il a plutôt trait à un intérêt d'utilité publique, qu'à l'intérêt privé. C'est ce qui ressort des motifs de cet article qui sont d'éviter les troubles apportés par des étrangers dans les affaires de famille où la cupidité seule les pousse à intervenir. (DELAL., 146.) M. Delalleau fait observer d'accord avec Pardessus et Touiller, que la mesure prise par le législateur à l'art. 661 du Code civil, est aussi d'utilité publique, car elle a particulièrement en vue l'embellissement des villes, et l'économie du terrain qui est souvent un objet important surtout dans le centre de certaines villes. — DELALLEAU, n° 144.

L'art. 12 de la loi du 2 mai 1837 est également conçu en faveur de l'intérêt public, si particulièrement attaché au développement de l'industrie.

Il est d'autres exceptions encore, et en grand nombre ; mais tou-

jours on y reconnaît ou bien un caractère de servitude légale, ou l'intérêt général lié à l'intérêt privé et apportant à celui-ci le bénéfice de son autorité. — DEMOLOMBE (éd. belge), t. V, n° 569 et suiv.

29. Les particuliers ne sont jamais recevables à contester le caractère d'utilité publique devant les tribunaux, lorsque ce caractère a été reconnu par l'autorité compétente, y eût-il même des motifs sérieux de croire que l'utilité publique n'existe pas.

On ne pouvait en effet soumettre, à chaque pas, des questions de ce genre au pouvoir judiciaire, qui n'a pas les connaissances spéciales pour les juger, et qui pourrait peut-être entraver l'exécution des entreprises les plus profitables à l'État. Il arriverait d'ailleurs des conflits de décisions inextricables ; ainsi tel tribunal reconnaîtra l'utilité publique, tel autre la dénierait. La Cour suprême n'est pas compétente pour trancher une question qui est purement de fait, et par suite elle n'aurait pu ramener l'uniformité dans les décisions. Où aurait-on abouti ?

Tous les motifs se réunissaient donc pour établir l'incompétence du pouvoir judiciaire en cette matière, et la jurisprudence des cours et tribunaux l'a constamment reconnue, aussi bien en France sous l'empire de la loi de 1810, qu'en Belgique.

30. En France trois ordonnances du Conseil d'État du 26 juillet 1826 ont décidé en ces termes :

« Considérant que l'ordonnance du 15 août qui prescrit les travaux du canal Saint-Martin et de ses dépendances est une ordonnance déclarative d'utilité publique *qui n'est pas susceptible d'être attaquée par la voie contentieuse.* » — V. encore en ce sens une ordonnance du Conseil d'État du 19 octobre 1825 ; un arrêt du Conseil d'État du 2 août 1820 ; MACAREL, t. VIII, p. 438, 443 ; et un arrêt de la Cour de Paris du 9 mai 1829.

Cependant M. Delalleau, d'accord sur ce point avec M. de Cormenin, pense que l'on doit pouvoir admettre un recours administratif contre l'acte du pouvoir qui prononce l'utilité publique alors même qu'il a été précédé des formes administratives requises pour cette déclaration. « Il peut arriver, dit-il, que l'on reconnaisse que la religion du ministre et du roi a été trompée ; il peut devenir évident que, sous prétexte d'utilité publique, on ait fait consacrer une mesure qui n'intéresse que quelques particuliers, ou même un seul. La première décision sera-t-elle malgré cela irrévocable ? Non sans doute.



Il faut qu'il existe un moyen de réparer les injustices que les administrateurs ont pu commettre sans le vouloir. »

Puis, après avoir cité les paroles de M. De Cormenin, il ajoute : « Nous partageons entièrement l'opinion de M. De Cormenin, et faisons des vœux bien sincères pour que le Conseil d'État n'écarte pas, par une fin de non-recevoir, toutes les réclamations élevées contre les ordonnances déclaratives d'utilité publique; qu'il reçoive celles qui sont basées sur des motifs d'intérêt privé, afin de réprimer les abus qui pourraient résulter d'une décision surprise à la justice du roi. » — DELALLEAU, n° 338 et suiv. — CORMENIN, *Traité de droit administratif*, t. II, p. 384.

Cette opinion possible en France, puisqu'elle respecte le principe de la séparation des pouvoirs et soumet à l'autorité administrative un débat administratif, n'est pas admissible en Belgique où le Conseil d'État et le Contentieux administratif n'existent pas.

Quant au recours devant les tribunaux, M. Delalleau le repousse comme contraire à la loi de 1810, et il cite en ce sens un passage de l'exposé des motifs de cette loi, qui nous semble ne pas laisser de doute et qui est ainsi conçu : « Sans doute ces droits ne s'étendent pas jusqu'à la critique du décret qui aura ordonné la construction d'une ligne, l'ouverture d'une route ou d'autres ouvrages de cette nature; ces questions de haute administration ne peuvent devenir l'objet d'un débat entre un particulier et l'autorité publique, qui s'est éclairée avant de prononcer, et dont l'acte solennel n'appelle plus que l'obéissance. » — DELALLEAU, n° 330.

31. En Belgique, la Cour de Bruxelles deux fois appelée à décider la question, l'a résolue chaque fois dans ce sens. (1). La cour

(1) *C. de Brux.*, 24 avril 1859.

La législation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique attribue à l'administration le droit de décider la question de l'utilité publique des travaux à opérer. Le pouvoir judiciaire est incompétent pour statuer sur ces sortes de conflits, et notamment pour apprécier si la suppression d'un chemin est ou non d'utilité publique. — Conforme à la notice.

*C. de Brux.*, 26 mai 1841.

La Cour; — « Attendu que la déclaration d'utilité publique appartient au chef de l'État, et que les tribunaux sont incompétents pour connaître des arrêtés dans les formes légales qui la déclarent... »

d'appel de Liège l'a également décidé d'une manière implicite (1), et tel est aussi l'avis de M. Tielemans.—*Rép. adm.*, chap. IV, sect. I, n<sup>os</sup> 2 et 3.

Il n'est donc pas contestable que la décision de l'administration qui reconnaît l'utilité publique d'un travail ou d'une entreprise quelconque de construction de routes, canaux, édifices, etc., est souveraine et ne peut être vis-à-vis des tribunaux l'objet d'aucune discussion.

Ajoutons cependant que les tribunaux pourraient intervenir dans l'examen de l'acte qui constate l'utilité publique, non pour en contrôler la décision, mais pour s'assurer s'il a été porté dans les formes voulues et par le pouvoir compétent (suivant que la législature doit ou non intervenir); en un mot pour faire respecter le principe que l'expropriation ne peut avoir lieu « que *de la manière* établie par la loi. »

**32.** Du moment que la décision qui proclame l'utilité publique est souveraine, il nous paraît superflu de rechercher les circonstances où l'utilité publique existe, ce qui est du reste impossible à faire d'une manière quelque peu complète. Ajoutons que les formalités administratives qui précèdent aujourd'hui l'approbation de travaux d'intérêt public d'une certaine importance, est de nature à garantir que le pouvoir ne favorisera jamais des spéculations favorables uniquement à l'intérêt privé.

### SECTION III.

#### L'EXPROPRIATION NE PEUT AVOIR LIEU QUE DANS LES CAS ET DE LA MANIÈRE ÉTABLIS PAR LA LOI.

#### SOMMAIRE.

**35.** La Constitution belge a ajouté encore aux garanties données par le Code civil à la propriété privée. — Renvoi au titre suivant.

**33.** L'art. 545, C. civ., ne mentionnait pas cette condition que l'expropriation ne peut avoir lieu que dans les cas et de la manière

(1) *C. de Liège*, 8 février 1833.

La Cour; — Considérant que la baraque d'une barrière pour la perception du droit est un accessoire de la route dont il revêt le caractère, au point de vue de

établie par la loi. C'est une garantie de plus donnée à la propriété privée par l'art. 14 de la Constitution belge. Comme nous venons de le dire, c'est aux tribunaux qu'appartient la sanction de ce principe, c'est à eux aussi à mettre les particuliers à l'abri d'une expropriation qui ne serait pas légalement autorisée ou constatée.

Nous renvoyons au titre suivant l'examen de ces formalités.

## SECTION IV.

L'EXPROPRIATION NE PEUT ÊTRE OPÉRÉE QUE MOYENNANT UNE JUSTE ET PRÉALABLE INDEMNITÉ.

### SOMMAIRE.

34. Il faut une juste et préalable indemnité. — Motifs de la loi du 17 avril 1835.  
— Renvoi aux titres V et VI.

34. Le principe d'une juste et préalable indemnité posé pour la première fois dans la Constitution française des 3-14 septembre 1791 a été répété depuis par le Code civil et la Constitution belge.

La loi de 1810 ne respectait pas rigoureusement cette règle d'équité, car l'art. 19, qui autorise l'envoi en possession après le paiement d'une indemnité provisoirement évaluée, n'était pas strictement conforme au principe de la préalable indemnité; au moins soutenait-on qu'il en était ainsi, et c'est pour faire cesser toute controverse qu'a été introduite la loi du 17 avril 1835; on peut dire que toute la procédure judiciaire réglée par cette loi a eu pour but unique de rendre nécessairement le paiement préalable. C'est à quoi le législateur est arrivé en ordonnant la consignation de l'indemnité *définitivement* évaluée, comme condition absolue de l'envoi en possession.

En France, la loi du 3 mai 1841 a statué qu'en cas d'urgence, il

l'intérêt général; que, par suite, l'arrêté royal qui a décrété l'utilité publique de ce chef n'a rien de contraire aux lois sur la matière;

« Considérant que la désignation du terrain pour l'emplacement du bureau est une mesure purement administrative qui échappe à l'appréciation des tribunaux;

« Par ces motifs, etc. »

pourrait y avoir lieu à prise de possession avant le paiement d'aucune, et elle a réglé le mode à suivre.

Mais nous n'avons en Belgique aucune disposition de ce genre; jamais un arrêté royal ne peut déclarer l'urgence en y attachant de pareilles conséquences.

Nous examinerons dans un titre spécial ce qui est relatif au règlement de l'indemnité, ainsi qu'au paiement préalable.—V. titre V.

## SECTION V.

### A QUELS OBJETS S'APPLIQUE L'EXPROPRIATION?

#### SOMMAIRE.

- 35-36. La législation actuelle en matière d'expropriation n'a en vue que l'expropriation des immeubles.
- 37. Des cas d'expropriation mobilière ont été spécialement réglés et peuvent l'être encore par des lois.
- 38-39. A quels immeubles s'applique l'expropriation telle qu'elle est actuellement réglée?
- 40. Des droits personnels à charge de l'immeuble.
- 41. Du cas où la propriété destinée aux travaux d'utilité publique est acquise amiablement, et est grevée de droits réels ou personnels.
- 42. L'établissement de certaines charges ou restrictions à la propriété, même s'il donnait lieu à indemnité, ne rentre pas dans le cas de l'expropriation immobilière, et par conséquent le règlement de l'indemnité diffère.
- 43. La concession de mines est-elle une expropriation à charge des propriétaires de la surface, et y a-t-il lieu à indemnité préalable?
- 44. La mine concédée est un immeuble qui ne peut être exproprié que dans les formes spéciales.

Nous avons dit déjà qu'en principe l'expropriation peut atteindre toute espèce d'objets mobiliers ou immobiliers susceptibles de propriété; mais que la législation existante ne peut pas s'appliquer d'une manière aussi générale.

On est d'accord que la loi de 1810 n'a eu en vue que l'expropriation immobilière.—DELALLEAU, n° 14; COTELLE, *Droit administratif*, t. I, p. 406; GARNIER, *Traité des chemins*, p. 155; PROUDHON, t. I, p. 478; HERSON, *Expropriation*, n° 4; DALLOZ, n° 34; DE CAUDAVEINE et THÉRY, *Exprop.*, n° 10.

La Cour de cassation de France l'a également décidé par un arrêt du 5 mars 1826, où elle déclare : « qu'aucune disposition légale n'au-

torise l'expropriation des droits d'un auteur pour cause d'utilité publique. » Ce qui est, comme le dit Delalleau, une reconnaissance implicite que la loi du 8 mars 1810 non plus que les autres lois sur la matière, ne s'applique à la propriété des choses incorporelles.

**36.** Au surplus la loi du 17 avril 1835, qui règle la procédure judiciaire, confirme encore cette opinion relativement à notre législation en matière d'expropriation ; il suffit de la lire pour se convaincre qu'elle ne s'applique qu'aux immeubles.

**37.** Cela n'empêche pas, du reste, comme le fait remarquer M. Tielemans (tit. III, n° 2), que des cas d'expropriation mobilière ne puissent être et n'aient été déjà réglés par des lois spéciales, puisque la Constitution elle-même proclame que l'expropriation peut avoir lieu dans les cas établis par la loi ; et nous avons discuté plus haut, un exemple d'expropriation mobilière, celui qui est établi par l'art. 55 de la loi de 1807. On peut citer encore les réquisitions de denrées et d'objets mobiliers que le gouvernement est quelquefois dans la nécessité d'ordonner et qui sont réglées par des lois spéciales. Mais en principe, il est certain que l'expropriation mobilière ne pourrait être exercée qu'en vertu d'une loi organique, qui n'existe pas actuellement.

Cette opinion est appuyée par M. Demolombe dans son commentaire sur le titre de la distinction des biens (n°s 558 et suiv.).

« On a mis en question, dit-il, si la propriété littéraire ou industrielle était susceptible d'expropriation pour cause d'utilité publique. Nous avons remarqué déjà que les art. 544 et suivants ne s'occupent que de la propriété des biens corporels et nous ne croyons pas qu'aucun acte législatif ait appliqué à la propriété des biens incorporels le principe de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Rien sans doute ne s'opposerait à ce que l'on appliquât aussi ce principe à la propriété littéraire, comme aux autres espèces de biens ; mais il nous semble qu'il serait nécessaire qu'une loi fût rendue à cet effet, par la puissance législative. »

Cet auteur reconnaît ainsi formellement que les meubles ne sont pas compris dans les termes des lois actuelles sur l'expropriation.

Et ce qui est vrai à cet égard en France l'est également et à plus forte raison en Belgique, puisque la loi de 1810 y est restée la base de la législation et n'a été modifiée par celle de 1835 qu'en ce qui concerne la procédure devant les tribunaux.

**38.** Mais l'expropriation s'applique-t-elle à toute espèce d'immeubles ?

Le Code civil en reconnaît trois espèces :

Les immeubles par nature, les immeubles par destination, et ceux qui sont tels par l'objet auquel ils s'appliquent.

Les premiers sont définis par les art. 518 et 519 du Code civil, c'est eux spécialement que les lois sur l'expropriation ont eus en vue; ainsi, les fonds de terre et les bâtiments et les moulins à vent ou à eau fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment.

Quant aux immeubles par destination, Delalleau, suivi en cela par Dalloz (n° 36), fait une distinction très-rationnelle. Il considère, d'une part, les objets mobiliers attachés au fonds à perpétuelle demeure, c'est-à-dire, qui y sont scellés à chaux ou à ciment et qui ne peuvent être détachés sans subir une détérioration, ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés; ce sont ces objets dont s'occupe l'art. 525 du Code civil; d'autre part, les objets mobiliers placés par le propriétaire pour l'exploitation et le service du fonds, comme sont les pailles, les engrais, ustensiles et animaux (art. 524). Les premiers doivent être compris dans l'expropriation; les autres, dont l'immobilisation n'est que fictive, et qui peuvent au gré du propriétaire reprendre leur nature première, ne sont pas compris dans l'expropriation, sauf toutefois l'indemnité pour le dommage que le changement peut leur faire éprouver. C'est également l'opinion de M. Herson (n° 5).

Pour les fruits et les récoltes la distinction tracée à l'article 520 du Code civil doit être également suivie. Les récoltes pendantes par branches et par racines ou les fruits non encore recueillis sont des meubles par nature; l'expropriation les atteint. Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Viennent enfin les immeubles qui sont tels par l'objet auquel ils s'appliquent: l'usufruit des choses immobilières, les servitudes, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble — Art. 526 et suiv. du C. civil.

Cette catégorie de droits immobiliers ne peut faire l'objet d'une expropriation. Il ne peut plus exister aujourd'hui de doute à cet égard, en face des dispositions formelles de la loi de 1835.

L'art. 21 de cette loi dispose : « Les actions en résolution, en revendication et toutes autres actions réelles ne pourront arrêter

l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi. » C'est donc qu'il n'y a pas lieu à l'expropriation de ces droits.

**39.** Il en est de même relativement aux droits d'hypothèque qui peuvent grever l'immeuble; nous verrons plus loin l'effet, vis-à-vis des créanciers hypothécaires, du jugement qui prononce l'expropriation.

**40.** Ceux qui ont à charge de l'immeuble des droits personnels à titre d'antichrèse, de bail, d'usage ou d'habitation, n'ont également qu'un droit à indemnité, et ne peuvent jamais réclamer à leur bénéfice une expropriation spéciale — Art. 19 de la loi de 1835.

**41.** Mais s'il arrivait que l'État devint par cession amiable propriétaire d'un immeuble à charge duquel existent des droits réels ou personnels, les ayants droits devraient-ils être indemnisés dans la forme de l'expropriation ?

Évidemment non : il n'y aurait lieu qu'à un règlement d'indemnité entre l'ayant droit et l'État ou le propriétaire suivant les cas. En effet, la loi ne reconnaît pas d'expropriation de droits incorporels; nulle procédure n'est indiquée pour y parvenir. D'ailleurs, l'État se trouve là au lieu et place du propriétaire à la charge duquel existaient ces droits; il succède à ses obligations; or, ce propriétaire pourrait laisser exproprier l'immeuble à sa charge sans faire intervenir à la cause ceux qui exercent le droit réel; l'expropriation n'aurait pas été arrêtée par ceux-ci; ils n'ont donc qu'un recours en indemnité dans les formes ordinaires soit contre l'État, soit contre le propriétaire.

**42.** Il est inutile d'ajouter, pensons-nous, que si une loi établissait à charge des propriétés privées une servitude ou une mesure restrictive quelconque, qui entraînant indemnité, cette indemnité ne pourrait être réclamée et réglée que dans la forme ordinaire, et non suivant les lois spéciales à l'expropriation.

Ainsi, si l'on reconnaît, par exemple, que le gouvernement doit indemnité à un établissement industriel pour mesure d'interdiction ou de suspension, le règlement de cette indemnité ne devrait pas être préalable à l'exécution de la mesure, il n'y aurait pas lieu à consignation, enfin, on serait dans une situation à laquelle la législation sur l'expropriation est tout à fait étrangère. — V. n° 12.

**43.** La propriété des mines a été soumise à un régime spécial par la loi du 21 avril 1810. C'est le gouvernement qui la confère

par voie de concession. La concession constitue-t-elle une expropriation à charge du propriétaire de la surface ?

M. Demolombe pense que puisque la propriété du sol comprend celle du dessus et celle du dessous (art. 552 C. civ.) il s'ensuit que le propriétaire de la surface est exproprié lorsqu'on donne à un tiers la propriété des richesses minérales ; aussi, dit cet auteur, la concession n'a-t-elle lieu qu'à charge d'une indemnité au profit des propriétaires de la surface, et c'est ainsi que l'art. 6 de la loi du 21 avril 1810 déclare que l'acte de concession règle les droits de ces propriétaires sur le produit des mines concédées. — DEMOLOMBE, t. V, éd. belge, *De la propriété*, n° 565.

Nous croyons que M. Demolombe est dans l'erreur. Car si l'on considérait la concession comme une véritable expropriation, il faudrait aller jusqu'à exiger que le propriétaire de la surface fût indemnisé préalablement et intégralement, tandis qu'on ne lui paye qu'une redevance dont le montant n'est dû qu'après exploitation ; il faudrait donc déclarer inconstitutionnelle la loi du 21 avril 1810. Cela n'est pas possible ; il ne faut voir dans cette loi que l'exécution pratique de la restriction apportée par le § 3 de l'art. 552, C. civ., à la propriété du sol et qui laisse le gouvernement libre de disposer de la propriété des mines. La redevance n'est pas une preuve que l'on exproprie le propriétaire ; c'est un dédommagement équitable donné par le législateur chaque fois qu'il s'agit d'appliquer à la propriété la restriction de l'art. 552 et d'en apporter le bénéfice à un tiers (1). — DALLOZ, n° 41.

(1) *Cass. Fr.*, 7 août 1859.

La Cour ; — Sur le premier moyen : — « Attendu que la propriété des mines ne dérive que de la concession qui en est faite par l'autorité publique ; — Que cette matière a pour règle les lois qui la régissent et non l'art. 552 du Code civil, qui d'ailleurs renvoie lui-même à ces lois ; — Qu'il n'y a pas lieu à raison de la concession de la mine à agir par expropriation contre le propriétaire de la surface, ni par conséquent à indemnité à cet égard ; — Qu'il ne lui est attribué, par la loi du 21 avril 1810, qu'une redevance proportionnelle en argent sur le produit de la mine et qui est réglée par l'administration ; — Qu'aucune préférence pour la concession n'est même attribuée par cette loi au propriétaire de la surface ; — Que, au cas où la concession est faite à son profit, elle crée pour lui-même une propriété distincte et nouvelle, sur laquelle peuvent être assises des hypothèques également distinctes et nouvelles ; — Que toute exploitation de la mine, avant d'en avoir obtenu la concession, est spécialement prohibée, sur son terrain, au profit de la sur-



**44.** Mais une fois concédée, la propriété de la mine elle-même, qui est immobilière, ne peut plus être enlevée au concessionnaire (sauf le cas d'inaccomplissement des conditions de la concession) que par voie d'expropriation. C'est un immeuble corporel, tout comme la propriété de la surface; la propriété est aussi complète, elle bénéficie donc des mêmes garanties, et est soumise aux mêmes lois d'utilité publique.

C'est ce qu'a reconnu la Cour de cassation de France dans ses arrêts des 18 juillet 1837 et 3 mars 1841 (1).

face, et n'est, de sa part, qu'un acte punissable de peines correctionnelles;—Qu'il résulte clairement de toutes ces dispositions de la loi du 21 avril 1810, que la propriété de la surface ne confère, par elle-même, aucun droit privatif et direct sur les mines, et par suite sur les substances qui les composent. — Casse. »

(1) *Cass. Fr.*, 18 juillet 1837.

« La Cour;—Vu les art. 7 et 50 de la loi du 21 avril 1810, l'art. 545 du Code civil et l'art. 9 de la Charte; — Sur le deuxième moyen : — Attendu que la loi du 21 avril 1810 déclare que les concessions de mines en confèrent la propriété perpétuelle, disponible, et transmissible comme les autres biens immeubles dont les concessionnaires ne peuvent être expropriés que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres propriétés; — Attendu que tout propriétaire a droit à une juste indemnité, non-seulement lorsqu'il est obligé de subir l'éviction entière et absolue de sa propriété, mais aussi lorsqu'il est privé de sa jouissance et de ses produits pour cause d'utilité publique; — Attendu que la concession d'une mine a pour objet l'exploitation de la matière minérale qu'elle renferme; que le concessionnaire, auquel cette exploitation est interdite, sur une partie du périmètre de la mine, pour un temps indéterminé, est privé des produits de sa propriété, et éprouve une véritable éviction dont il doit être indemnisé; — Attendu que le droit de surveillance réservé par l'art. 10 de la loi de 1810 à l'autorité administrative sur l'exploitation des mines, n'altère en rien le droit de propriété du concessionnaire et ne lui impose pas l'obligation de subir la perte d'une partie de sa concession pour la création d'un établissement nouveau, sans une juste indemnité;—Attendu en fait.... Que l'arrêt attaqué, en refusant aux demandeurs toute indemnité pour les causes rappelées dans leur de mande du 12 mars 1830, a violé les lois précitées. — Casse. »

L'arrêt du 3 mars 1841 a été rendu entre mêmes parties et en termes à peu près identiques.

---

---

## TITRE II

DE LA CONSTATATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A LA DÉPOSSESSION. — DES TRAITÉS AMIABLES.

### SECTION 1<sup>o</sup>.

DE LA CONSTATATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE.

#### SOMMAIRE.

- 45. Dispositions législatives.
- 46. Modifications introduites à la loi de 1810 par la Constitution belge.
- 47-48. Modifications introduites par la loi du 19 juillet 1832, l'arrêté royal du 29 novembre 1836 et la loi du 16 mai 1845. — Quand il faut une loi ou quand un arrêté royal suffit.
- 49-50. Les enquêtes, quel qu'en soit le résultat, ne lient jamais le gouvernement. — Les tribunaux pourraient-ils refuser de prononcer l'expropriation faute d'accomplissement des formalités ? — Renvoi.
- 51. Les termes de la constatation de l'utilité publique ne sont pas sacramentels.
- 52-53. Mais elle doit être bien positivement déclarée. — Distinction.
- 54. Interprétation et étendue des termes de l'acte qui constate l'utilité publique et qui ordonne l'exécution des travaux.
- 55. La reconnaissance de l'utilité publique d'un travail implique celle de l'accessoire de ce travail.
- 56. La loi ou l'arrêté royal peuvent permettre des modifications au travail primitivement indiqué ; arrêt de la Cour de Liège.
- 57. Mais il faut que l'acte soit explicite.
- 58. La meilleure interprétation de l'acte qui ordonne l'exécution des travaux, c'est le plan auquel il réfère.
- 59. Cet acte n'exerce aucune influence sur la transmission de la propriété.

**45.** La constatation de l'utilité publique est le préalable nécessaire de toute expropriation. L'art. 2 de la loi du 8 mars 1810 porte que les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité en a été constatée dans les formes établies par la loi ; et l'art. 3 : que ces formes consistent 1<sup>o</sup> dans le décret impérial qui seul peut ordonner des travaux publics ou achats de terrains ou édifices destinés à des objets d'utilité publique ; 2<sup>o</sup> dans l'acte du préfet qui désigne les localités ou territoires sur lesquels ces travaux

doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas du décret même, et dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

**46.** Depuis la loi de 1810, plusieurs dispositions ont multiplié les formalités qui précèdent la constatation d'utilité publique.

Le décret impérial pouvait, seul, ordonner des travaux publics et les achats de terrains ou d'édifices.

Une première modification essentielle a été apportée à ce pouvoir absolu par le fait du régime constitutionnel. En effet, chaque fois qu'il s'agit d'un travail à exécuter aux frais de l'État, l'arrêté royal substitué aujourd'hui au décret impérial n'aura de valeur réelle qu'autant que les Chambres auront voté l'allocation des sommes pour en opérer l'exécution, et, par suite, qu'autant qu'elles auront en réalité approuvé le projet. Cela résulte de l'art. 115 de la Constitution qui dispose que « chaque année les Chambres arrêtent la loi des comptes et votent le budget. Toutes les recettes et dépenses de l'État doivent être portées au budget et dans les comptes. » L'arrêté royal qui autoriserait des travaux en constatant l'utilité publique serait donc sans valeur effective si les Chambres n'avaient auparavant reconnu implicitement la nécessité du travail en votant les fonds.

Voilà pour ce qui concerne les travaux à exécuter aux frais de l'État.

**47.** Mais s'il s'agit, comme cela se pratique assez généralement aujourd'hui, de travaux exécutés par des concessionnaires?

En principe constitutionnel, un arrêté royal suffit pour ordonner l'exécution de ces travaux.

Cependant, dès le 19 juillet 1832, une loi a limité le droit du gouvernement; lorsqu'il s'agit de concessions octroyées moyennant le droit des concessionnaires de percevoir un péage, l'art. 1 de cette loi déclare que le gouvernement ne peut les concéder que pour un terme qui n'excèdera pas quatre-vingt-dix ans.

Encore sont exceptés de cette disposition les travaux de canalisation des fleuves et des rivières, qui ne peuvent être accordés qu'en vertu d'une loi. — Art. 29 de l'arrêté du 29 novembre 1836.

En outre, le gouvernement ne pourra stipuler en faveur des concessionnaires que d'autres communications ne pourront être établies dans un rayon déterminé. — Art. 3 de la loi du 19 juillet 1832.

Plus tard, lorsque la création des chemins de fer fut devenue la

source d'un grand nombre d'entreprises considérables, une loi du 16 mai 1845 apporta une restriction nouvelle au pouvoir du gouvernement. Aucun canal de plus de dix kilomètres, aucune ligne de chemin de fer destinée au transport des voyageurs et des marchandises, de même étendue, ne peuvent être concédés qu'en vertu d'une loi.

48. Si donc le principe posé par l'art. 3 de la loi de 1810 est encore vrai d'une manière générale, et doit être appliqué chaque fois qu'il n'y a pas été expressément dérogé, il résulte cependant des modifications introduites par la Constitution, la loi du 19 juillet 1832, l'arrêté royal organique du 29 nov. 1836 et la loi du 16 mai 1845 :

1° Qu'en ce qui concerne les travaux exécutés aux frais de l'État, il faut que la législature en votant le budget sous forme de loi, y ait voté les allocations nécessaires pour couvrir les dépenses résultant des travaux. — Cependant il ne faudrait pas conclure de là que le seul vote relatif à l'allocation constitue une déclaration de l'utilité publique; ce serait une erreur. C'est un arrêté royal ultérieur qui remplira cette formalité.

2° Qu'il faut une loi pour reconnaître l'utilité et ordonner l'exécution des travaux lorsqu'il s'agit :

- a. D'un chemin de fer ou d'un canal de plus de 10 kilomètres;
- b. De la canalisation d'un fleuve ou d'une rivière;
- c. D'une concession quelconque par voie de péage qui excède quatre-vingt-dix ans.

49. Remarquons que l'art. 4 de la loi du 19 juillet 1832 en vertu duquel aucune concession ne peut avoir lieu que par voie d'adjudication publique et après enquête sur l'utilité des travaux, la hauteur du péage et sa durée, impose une règle qui doit être nécessairement suivie; mais que sa disposition ne lie pas le gouvernement en ce sens qu'il serait tenu de se conformer à l'avis de la commission d'enquête.

C'est ce qui a été décidé par la Cour d'appel de Bruxelles. — Arrêt du 8 août 1838 (1).

(1) La Cour; — Sur le troisième chef des conclusions des appelants :

« Attendu que l'art. 4 de la loi du 19 juillet 1832 (prorogé) n'exige pas qu'il soit rendu une décision par une commission d'enquête dont il ne parle même pas,

La Cour s'est prononcée seulement en ce qui concerne l'octroi de la concession ; mais il est évident que l'avis de la commission ne lierait pas plus le gouvernement sur la question du péage que sur celle de l'octroi même de la concession.

**50.** La constatation de l'utilité publique dépend donc uniquement de la loi ou de l'arrêté royal qui ordonne l'exécution des travaux. Quel que soit le résultat des enquêtes qui l'ont précédé, quel que soit l'avis, favorable ou non, des autorités qui ont été entendues, il n'y a pas à discuter ; la loi comme l'arrêté royal sont en dehors de tout débat (n<sup>os</sup> 28 et suiv.). Seulement, lorsque des formalités spéciales ont été prescrites, comme celles qu'indique l'arrêté royal du 29 novembre 1836, rendu applicable à la loi du 16 mai 1845 par arrêté royal du 28 mai 1846, et à l'art. 12 de la loi du 2 mai 1837, suivant un avis du conseil des mines du 28 juillet 1838, il est évident que les formalités doivent être accomplies ; mais les tribunaux pourraient-ils refuser de prononcer l'expropriation par le motif qu'un arrêté ou une loi reconnaissant l'utilité publique n'auraient pas été précédés de ces formalités ? — V. n<sup>os</sup> 73 et suiv.

**51.** Il n'est pas nécessaire que l'arrêté royal ou la loi qui constatent l'utilité publique soient conçus en termes sacramentels ; il faut seulement que l'exécution des travaux soit positivement décrétée et qu'il n'y ait pas de doute possible à ce sujet.

Ainsi s'il s'agit de travaux dont l'exécution puisse être ordonnée par l'autorité provinciale ou communale, il suffit que le roi approuve les délibérations relatives à ces travaux. La Cour de Liège a résolu cette question en ce sens dans un arrêt du 28 novembre 1854.

« Considérant que les délibérations du conseil communal de Neuchâteau tendaient à faire autoriser la ville à acquérir ou à exproprier pour cause d'utilité publique les bâtiments et terrains des appelants, et à y construire des écoles primaires et moyennes ;

« *Que l'arrêté qui a, sur l'avis de la députation, approuvé ces dé-*

---

et astreint bien moins encore le gouvernement à se conformer à cette décision ; que cet article se borne à prescrire une enquête sur l'utilité des travaux, la hauteur du péage et sa durée ; que, dans l'espèce, une enquête de ce genre a eu lieu ; qu'ainsi il a été satisfait à tout ce qu'exige la disposition dudit art. 4 de la loi précitée, etc. »

*libérations a, par une conséquence nécessaire, autorisé les poursuites pour entrer en possession desdits biens;*

« Que la ville intimée n'a donc plus à demander une autorisation de ce chef à l'administration provinciale, etc. »

**52.** Mais il ne suffirait pas pour que l'on pût prétendre qu'une administration communale est fondée à réclamer l'expropriation, que son budget contenant une allocation pour les travaux, eût été approuvé par arrêté royal. Cette approbation n'équivaudrait pas à une constatation d'utilité publique.

La question s'est présentée en France dans des termes applicables à notre législation.

Le roi avait approuvé le budget communal de la ville de Tours, dans lequel figurait une somme de 2,000 fr. destinée à la restauration d'une fontaine de la ville. Dans un plan annexé au budget, l'emplacement de la fontaine était figuré avec les modifications à introduire, et la ville prétendait que l'approbation du budget impliquait celle du plan, et par suite l'autorisation d'exproprier pour exécuter un changement conforme au plan. Mais sur la réclamation de l'un des propriétaires intéressés, le Conseil d'État condamna la prétention de la ville de Tours, « parce que l'ordonnance approbative du budget n'avait homologué aucun plan, ni ordonné aucune disposition particulière pour la reconstruction de la fontaine dans son nouvel emplacement. » — Ordonn. Cons. d'État, 19 déc. 1821. — **MACAREL**, t. II, p. 606.

En effet, dit Dalloz en rapportant cette espèce, une telle approbation donnée dans ces circonstances, n'aurait le caractère que d'une simple mesure d'ordre et de comptabilité; elle ne préjugerait rien en ce qui concerne l'utilité publique des travaux, qui ne paraîtrait point avoir été l'objet d'un examen de la part de l'autorité.

**53.** Le même auteur ajoute, d'accord avec Delalleau, que la déclaration d'utilité publique ne résulterait pas non plus de l'ordonnance ou du décret qui aurait approuvé les statuts d'une société anonyme formée pour l'établissement de rues, places, passages, etc. Car l'approbation ne s'applique qu'à la société et à ses statuts, mais ne décide rien quant à l'utilité des travaux considérés en eux-mêmes. — **DALLOZ**, n<sup>os</sup> 85 et suiv.

**54.** La loi ou l'arrêté royal duquel résulte la constatation de l'utilité publique doit être restreint à ses termes, mais il com-

prend naturellement les travaux qui sont un accessoire indispensable de l'entreprise elle-même. Ainsi la reconnaissance de l'utilité publique d'un chemin de fer, implique pouvoir d'exproprier pour la construction des stations, haltes, hangars, dépôts, et autres objets nécessaires à l'exploitation du chemin de fer. Ainsi encore, l'acte qui décrète la création d'une route, comprend également l'établissement de maisons de barrière; comme s'il s'agit d'un canal, l'établissement de maisons d'éclusiers, etc.

55. Mais il ne faut pas étendre au delà des besoins actuels les limites de la faculté d'exproprier accordée implicitement pour des accessoires du travail principal. Ainsi il a été décidé que lorsqu'une section de chemin de fer ou une route est terminée et livrée à la circulation, l'État doit faire procéder à une reconnaissance nouvelle de l'utilité des travaux supplémentaires qu'il voudrait exécuter, tels que l'agrandissement d'une halte déjà existante ou des rectifications à un travail achevé (1). — TIELEMANS, ch. IV, sect. I, n° 4.

(1) *Cass. Fr.*, 8 avril 1855.

La Cour; — « Attendu qu'il est constaté en fait, par le jugement attaqué : 1° que le canal des Ardennes, dont la construction a été autorisée par la loi du 5 août 1844, est parachevé depuis plusieurs années, en ce qui concerne la commune d'Attigny; — 2° Que le projet qu'il s'agit aujourd'hui de mettre à exécution tend au redressement de ce canal : opération par suite de laquelle plusieurs propriétés particulières, situées sur le territoire de la commune, devront être expropriées;

« Attendu que la loi du 4 août 1821 ne porte pas la désignation des localités ou territoires sur lesquels les travaux devaient avoir lieu, soit pour la construction qu'elle autorisait de ce canal, soit pour son redressement qu'elle ne prévoyait pas; que, par conséquent, si le projet actuel de redressement entraîne la nécessité d'expropriations nouvelles, les tribunaux ne peuvent les prononcer qu'autant que l'utilité en aura été constatée et déclarée dans les formes prescrites par cette même loi, c'est-à-dire qu'on rapportera une loi ou une ordonnance royale;

« Attendu que, dans ces circonstances, le tribunal de Vouziers... prononçant un sursis à statuer sur les expropriations requises jusqu'après l'entier accomplissement des formalités prescrites par la loi, le tribunal, loin d'avoir commis un excès de pouvoir, par empiétement sur les attributions de l'autorité administrative, a au contraire manifesté l'intention d'y déférer, lorsque cette autorité aurait elle-même rempli sa mission légale... — Rejette. »

*Cass. Fr.*, 11 juillet 1858.

« La Cour; — Attendu que le décret du 17 janvier 1815 classe, sans autre désignation de localité, au nombre des routes départementales de la Drôme, une route de Montélimar à Dieulefit, par la vallée de Jabron; — Qu'il est établi, en fait, par

**50.** Il peut arriver que l'arrêté royal ou la loi qui proclame l'utilité publique, ne puisse pas, à cause de l'importance et de la difficulté de l'entreprise, donner aux travaux une limite ni une désignation précise ; et qu'il soit permis d'y apporter telles modifications que le temps ou l'expérience des travaux déjà partiellement exécutés rendraient nécessaires. Il est certain alors que les modifications n'auront pas besoin d'être autorisées par un nouvel acte du pouvoir qui a déjà reconnu l'utilité publique ; il suffira que, suivant la disposition de l'art. 3, n° 2 de la loi de 1810, le gouvernement désigne les nouvelles localités dont l'expropriation serait nécessaire ; les propriétaires antérieurement expropriés auront le droit de rentrer dans la propriété des parcelles devenues inutiles, suivant l'art. 23 de la loi du 17 avril 1835 ; mais ils ne pourraient se refuser à une nouvelle expropriation par le motif qu'ils en auraient déjà subi une première à titre du même travail.

C'est ce que nous trouvons décidé par un arrêt important de la Cour

le jugement attaqué, que ce décret a déclaré départementale la route dont il s'agit, dans l'emplacement qu'elle avait alors et qu'elle a encore aujourd'hui ; d'où le jugement a induit que le redressement projeté sur une direction nouvelle du chemin aujourd'hui existant est un nouvel œuvre à exécuter, tout à fait en dehors de la route actuelle, et que, pour pouvoir effectuer légalement une pareille opération, une ordonnance royale (précédée d'une enquête administrative) est indispensable, d'après l'art. 2 de la loi du 7 juillet 1853 (C. f. en Belgique, arrêté royal du 29 novembre 1856, loi du 16 mai 1843, arrêté royal du 28 mai 1846)...—Rejette. »

*C. de Liège, 50 juin 1851.*

« La Cour ; — Considérant que les plans détaillés de la section de Walcourt à Morialmé ont été déposés au greffe du tribunal, et qu'ils ont reçu leur exécution par l'expropriation et la délimitation des emprises, ainsi que par les mutations cadastrales et l'achèvement des travaux ; que ce n'est que plus de deux ans après la mise en circulation de cette section que la compagnie concessionnaire a réclamé une nouvelle parcelle de terrain de l'intimé pour l'agrandissement de la halte du Rossignol à Vogenée ; mais que la nécessité de cette entreprise est déniée, et n'est point constatée légalement au point de vue de l'utilité publique ; qu'il est vrai que la ligne principale et les embranchements du chemin de fer d'entre Sambre et Meuse ne sont pas encore terminés, mais que cela n'autorise pas l'expropriation pour des besoins nouveaux sur les sections achevées ; qu'il faut alors faire constater ces besoins en la forme prescrite, qui permet au propriétaire d'être entendu ; que s'il en était autrement, le droit de la propriété pourrait être violé dans un intérêt autre que celui du bien public, contrairement aux prescriptions de la loi civile et constitutionnelle ;

« Par ces motifs, etc. »



de Liège en cause de la Grande Compagnie du Luxembourg contre divers propriétaires. Cette société avait commencé les expropriations pour la canalisation de l'Ourthe, puis elle avait abandonné pendant quelques années le travail entrepris. Forcée par le gouvernement de le reprendre, elle jugea nécessaire d'apporter dans la direction du canal des modifications dont la nécessité lui était démontrée par l'expérience. Les plans modifiés furent revêtus d'un simple visa ministériel et le gouvernement désigna les parcelles de terrain dont l'application de ces plans rendait l'expropriation nécessaire. Or il se trouva que quelques-unes de ces parcelles appartenaient à des propriétaires qui avaient déjà été expropriés lors des premiers travaux ; et ils s'opposèrent à l'exécution du nouveau tracé en soutenant qu'à leur égard la force du décret d'utilité publique était épuisée ; qu'ils s'y étaient conformés une première fois, et que l'on ne pouvait sans contradiction, venir à titre du même décret les déposséder de nouvelles parcelles. Leur réclamation fut repoussée par les considérations suivantes :

« La Cour ; — Attendu, en ce qui concerne les formalités pour parvenir à l'expropriation, que toutes celles prescrites par la loi ont été accomplies ;

« Qu'en vain l'on oppose qu'une loi ou un arrêté royal serait nécessaire pour autoriser un changement de direction ;

« Qu'en effet l'arrêté de concession du 1<sup>er</sup> juillet 1827, dont la légalité n'est pas contestée, ayant dû reconnaître l'impossibilité d'exécuter un canal d'une aussi vaste étendue et avec les accidents extraordinaire de terrain qu'il présente, sans que l'on dût recourir à des changements plus ou moins importants, avait autorisé les concessionnaires à modifier les détails du tracé et des travaux suivant ce que l'expérience ou de nouvelles observations leur feraient juger préférable, à la condition toutefois de ne rien changer sans l'autorisation préalable du gouvernement à la ligne navigable et de ses embranchements par les points habités qu'ils doivent traverser, non plus qu'à la dimension des ouvrages ;

« Que pareille faculté démontre, d'une part, que le plan annexé à cet arrêté n'était pas définitif, et que, d'autre part, l'autorisation du gouvernement suffisait pour opérer ces changements ;

« Que l'arrêté de 1827, en parlant de cette autorisation, n'a pu avoir la pensée d'exiger une loi, puisqu'à cette époque le roi avait

le pouvoir d'accorder la concession des grands travaux d'utilité publique, qu'en chargeant le ministre de l'exécution de cet arrêté, le roi a voulu, au contraire, déléguer au ministre compétent le soin de prendre toutes les mesures qui ont rapport à cette exécution et le droit de les autoriser suivant ce qui se pratique habituellement en pareille occurrence ;

« Qu'en 1846, le ministre des travaux publics avait ce pouvoir, sans qu'on puisse opposer la forme dans laquelle cette approbation a eu lieu, puisqu'à cet égard des termes sacramentels ne sont point exigés ;

« Attendu, d'ailleurs, que le plan déposé ne signale que des changements ayant rapport, selon les termes mêmes des conclusions, à une direction qui, dans l'espèce, nécessiterait de nouvelles emprises *en face* de celles primitivement faites dans la même localité ;

« Qu'aussi longtemps que la canalisation n'est pas achevée, les parcelles emprises, qui sont le résultat d'un changement autorisé dans les cas prévus par l'arrêté de concession, peuvent avoir lieu en vertu de la déclaration d'utilité publique, décrétée par l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 1827. »

Du 31 décembre 1856.

**57.** Mais pour que l'État ou les concessionnaires puissent modifier leur projet dans l'exécution, il faut que ces modifications aient été prévues et autorisées dans l'acte d'où résulte la constatation de l'utilité publique ; sinon un nouvel acte est nécessaire. C'est ce que la Cour de cassation de France a reconnu en rejetant le pourvoi contre un jugement qui avait refusé de prononcer une expropriation suivant des modifications non prévues par le décret.

« Attendu qu'en s'abstenant, dans l'espèce, de prononcer l'expropriation pour cause d'utilité publique sur le fondement que le développement du ruisseau de la Prade constitue une portion de travaux publics qui n'est ni expressément ni implicitement comprise dans la déclaration d'utilité publique résultant du décret impérial du 16 décembre 1811, en ce qui concerne les travaux de construction et d'entretien de la route royale n° 9, le tribunal de *iom* n'a point excédé les limites de sa compétence, et n'a violé aucune loi. — Rejette, etc. »

Du 21 novembre 1856.

C'est également l'opinion de Delalleau et Dalloz. — V. DALLOZ, n° 90.

58. En général, la meilleure interprétation de l'acte qui proclame l'utilité publique, c'est le plan que cet acte a visé; il sert de base à toute l'expropriation, et c'est à ce titre que doivent se référer les propriétaires à qui l'on demande le sacrifice de leur propriété. La loi de 1810 fait de l'application du plan aux propriétés privées l'objet de dispositions spéciales, et l'art. 5 de la loi de 1835 oblige les tribunaux à refuser l'expropriation des parcelles auxquelles le plan n'est pas expressément applicable.

59. Notons que l'acte du pouvoir compétent qui ordonne l'exécution des travaux n'exerce aucune influence sur la propriété des parcelles à exproprier, puisque l'expropriation ne s'opère que par l'autorité de la justice. Aussi la Cour de Paris a-t-elle décidé avec raison, que l'administration ne pourrait s'opposer à l'adjudication d'une propriété particulière, sous prétexte que cette propriété a été désignée comme devant faire partie d'une construction d'utilité publique, alors qu'aucune indemnité n'a été réglée ni payée au propriétaire; on ne pourrait même arrêter l'adjudication en offrant cette indemnité. — DALLOZ, n° 96.

Nous verrons plus loin à quel moment et à quel acte se rattache la translation de la propriété (n° 121).

## SECTION II.

### DES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES NÉCESSAIRES POUR PARVENIR A L'EXPROPRIATION. — DES TRAITÉS AMIABLES.

#### SOMMAIRE.

60. Toute loi ou tout arrêté royal qui reconnaît l'utilité publique ainsi que l'application de l'un ou l'autre de ces actes, sont précédés d'une instruction administrative.

§ 1. *Formalités administratives préalables à la constatation de l'utilité publique.*

61. Législation.

62. Renvoi à l'appendice.

63. Ces formalités sont-elles prescrites à peine de nullité ?

64. Suite.

65. Suite. — Distinction.

66. Les formalités essentielles seules pourraient être rigoureusement requises.

67. Suite; exemple.

§ 2. *Formalités administratives pour l'application à la déclaration d'utilité publique.*

68. Toutes les mesures d'application sont prises contradictoirement avec le propriétaire. — Loi de 1810.
69. Formes; art. 3 de la loi de 1810.
70. Suite; art. 4.
71. Plan terrier; art. 5.
72. Droit des ingénieurs de pénétrer dans les propriétés privées; défense de s'y opposer sous les pénalités de l'art. 438 du Code pénal. — Les ingénieurs n'ont pas à solliciter l'autorisation des propriétaires. — Il y a lieu à la réparation du dommage causé.
73. Dépôt du plan, art. 6, § 1 et 2.
74. Publication, § 3, art. 3.
75. Commission d'enquête. — Qui la compose aujourd'hui.
76. La commission doit être composée conformément à la loi, à peine de nullité. — Droit du propriétaire à cet égard.
77. Pouvoirs de la commission.
78. Toutes les parties intéressées sont admises à réclamer devant elle.
79. Mode d'avertissement pour les propriétaires.
80. Avis de la commission; à quels points il est limité.
81. L'arrêté du préfet (gouverneur), dont parle l'art. 2, n° 3, peut-il être indépendant de celui de la commission?
82. *Quid* en cas de nullité des délibérations de la commission?
83. Les opérations de la commission doivent être distinctes dans chaque commune.
84. Les parents ou intéressés peuvent-ils être exclus de la commission?

60. Nous avons vu que les lois ou arrêtés royaux qui constatent l'utilité publique et ordonnent l'exécution des travaux doivent être précédés de certaines formalités administratives; il y a également une autre série de formalités qui les suivent et qui ont pour but l'application du plan aux localités et territoires que les travaux doivent occuper.

La loi de 1810 n'obligeait le gouvernement à aucune instruction préalable au décret d'utilité publique. Ce système exorbitant a disparu aujourd'hui et l'on peut dire qu'il n'existe plus un seul cas où une loi comme un arrêté royal ne soient précédés d'une instruction.

Car s'il s'agit de travaux à charge de l'État, les Chambres doivent voter les fonds nécessaires, ce qui implique examen de l'utilité des travaux.

Et s'il s'agit de travaux exécutés par voie de concession, soit qu'un arrêté royal suffise à les autoriser, soit qu'il faille une loi, des

dispositions spéciales ont établi le mode d'instruction à suivre. Nous allons les examiner.

§ 1. — *Formalités administratives préalables à la constatation de l'utilité publique.*

61. Ces formalités ont été réglées par un arrêté royal du 29 novembre 1836 applicable dans les cas suivants :

1° S'il s'agit d'exécuter par voie de concession de péages, des travaux d'utilité publique tels que routes, canaux, ponts, chemins de fer, canalisation de fleuves et rivières, etc., que cette concession ait lieu pour un terme inférieur ou supérieur à quatre-vingt-dix ans. — V. art. 1 et 29, arrêté 29 novembre 1836.

2° S'il s'agit de concéder par une loi la concession d'un chemin de fer de plus de 10 kilomètres, la partie de l'arrêté de 1836 relative aux enquêtes doit être également appliquée. — Loi du 16 mai 1845; arrêté royal du 28 mai 1846.

Il doit encore y avoir enquête dans le cas où le gouvernement déclare sur la proposition du Conseil des mines, qu'il y a utilité publique à établir des communications dans l'intérêt d'une exploitation de mines. — Art. 12 de la loi du 2 mai 1837.

62. Voir à l'appendice le texte des formalités prescrites par l'arrêté du 29 novembre 1836, qui n'a besoin d'aucun commentaire.

63. Quelle est la valeur de ce règlement relatif aux formalités ?

Toutes les dispositions en doivent-elles être observées à peine de nullité, et cette nullité pourrait-elle être invoquée par les propriétaires soumis à l'expropriation ?

M. Tielemans pense que l'enquête doit nécessairement avoir lieu lorsque la loi l'exige ; et qu'à son défaut, les tribunaux ne pourraient ordonner l'expropriation. Il ne fait qu'énoncer son opinion sans en donner les motifs.

M. Dalloz dans son répertoire (n° 63) est d'une opinion contraire. « La légalité de la déclaration d'utilité publique qui n'aurait pas été précédée de l'enquête préparatoire ne saurait être contestée pour ce fait, soit devant l'autorité judiciaire soit devant l'autorité administrative. La sanction des dispositions qui prescrivent cette enquête se trouve dans le respect dont les grands pouvoirs de l'État

doivent être naturellement pénétrés et dont ils doivent donner l'exemple pour les règles établies. Toute loi ou toute ordonnance qui autorise des travaux publics suppose l'accomplissement préalable de toutes les formalités qui doivent la précéder. Ainsi il a été décidé que lorsque des travaux publics ont été autorisés par une loi, la question de savoir si cette loi a été précédée de l'enquête prescrite par la loi (l'auteur cite celle du 3 mai 1841 en France, il en serait de même pour celle du 19 juillet 1832 en Belgique) n'est pas susceptible d'être déferée au conseil d'État par la voie contentieuse. Il résulte également d'une jurisprudence constante, que cette question ne peut davantage être soumise à l'autorité judiciaire. »

M. Dalloz énonce à l'appui de cette opinion : une ordonnance du Conseil d'État du 20 mai 1843 ; un arrêt de cassation de France du 25 août 1841 qui décide que lorsque l'utilité publique est décrétée par une loi, cette loi emporte avec elle présomption que le législateur a exécuté les formalités qui doivent la précéder et que ce n'est pas à l'autorité judiciaire à réviser ce que le législateur a fait ; un arrêt de la même Cour du 22 août 1838 déclarant qu'il n'est pas permis aux tribunaux de rechercher si l'enquête qui vise une ordonnance royale d'utilité publique a eu lieu réellement, que le visa fait foi à cet égard sans qu'il soit possible de s'inscrire en faux ; deux autres arrêts encore de la Cour cassation de France, suivant lesquels lorsqu'une ordonnance royale mentionne que les enquêtes voulues ont été accomplies, l'exactitude de cette énonciation ne peut être critiquée que devant l'autorité judiciaire (1) ; enfin

(1) *Cass. Fr.*, 10 août 1841.

« La Cour ; — Sur le premier moyen : — Attendu que l'ordonnance royale du 28 février 1840, qui a déclaré d'utilité publique la rectification de la route départementale et l'établissement du canal destiné à la conduite des eaux, énonce dans son préambule, d'abord que, conformément à l'art. 3 de la loi du 7 juillet 1833, elle a été précédée d'une enquête administrative, et en second lieu, que cette enquête a été accomplie selon les formalités déterminées par l'ordonnance réglementaire du 18 février 1834 ; que ces deux faits ainsi constants, le demandeur en cassation peut d'autant moins être écouté dans ses allégations contraires, que l'autorité judiciaire n'est pas compétente pour juger le fond des formalités administratives. »

*Cass. Fr.*, 10 décembre 1842.

« La Cour ; — Attendu, sur les deux branches du premier moyen, que dans l'ordonnance royale du 4 août 1810, qui a déclaré d'utilité publique la rectification

deux arrêts de la même Cour qui ont reconnu que la validité de la délibération d'un conseil de département ne peut être attaquée lorsque le conseil était compétent pour reconnaître l'utilité publique, et que les tribunaux ne peuvent rechercher si les formalités légales ont été accomplies (1).

64. De ces décisions, Dalloz conclut avec Dellalleau qu'alors même que la loi ou le décret ne ferait pas mention des enquêtes préalables, le tribunal ne pourrait, pour ce motif, refuser de prononcer l'expropriation. « Du moment, dit-il, que le tribunal n'a point à vérifier si l'enquête a été faite, peu importe qu'il trouve ou ne trouve pas dans les actes qui lui sont produits la mention de l'accomplissement de cette formalité. »

65. Cependant il nous paraît qu'en Belgique une distinction devrait être suivie. Lorsque l'utilité publique sera reconnue par une loi qui ordonne l'exécution des travaux, cette loi ne pourra être discutée du chef de l'absence d'enquête préalable. Car si d'une part le législateur a établi la nécessité d'une enquête, il peut déroger lui-même à la loi qui établit cette nécessité, par une nouvelle loi où il se dispense de l'enquête; donc la discussion sur l'existence de l'enquête préalable ne pourra être reçue.

de la route royale de Caen à Lamballe, dans la traverse de Villedieu, il est établi que les avant-projets dressés pour cette rectification ont été soumis aux formalités d'enquête prescrites par l'ordonnance réglementaire du 19 février 1854, en exécution de l'art. 3 de la loi du 7 juillet 1833; — *Que l'accomplissement des formalités prescrites étant ainsi authentiquement constaté, il ne peut y avoir lieu d'ordonner, avant faire droit, le rapport du procès-verbal de la commission assemblée préalablement à la déclaration d'utilité publique; — Qu'il n'appartient pas aux tribunaux d'examiner le mérite des actes dont l'accomplissement est confié par la loi à l'administration pour la période antérieure à la déclaration publique; d'où il suit que le prétendu moyen pris des prétendus vices des délibérations de la première commission doit être rejeté;... etc. »*

(1) *Cass. Fr., 7 janvier 1843.*

« La Cour; — Sur le premier moyen: — Attendu que l'art. 7 de la loi du 21 mai 1836 attribue aux conseils généraux de département le droit de déclarer que les chemins vicinaux sont de grande communication, et d'en déterminer la direction;

« Attendu que les tribunaux chargés par la loi de prononcer l'expropriation pour cause d'utilité publique, ont le devoir de vérifier si une délibération du conseil général est intervenue dans le cas où elle est nécessaire, et si elle a été prise complètement; mais qu'ils n'ont pas mission de juger la délibération du conseil

Si au contraire les travaux sont ordonnés par arrêté royal, l'arrêté pour être conforme à la loi, devra être précédé de l'enquête lorsque celle-ci est nécessaire, sous peine d'être attaqué du chef d'illegalité. — Art. 67, Const.

Et enfin si l'arrêté porte avec lui la mention de l'accomplissement des formalités préalables, nous pensons que l'avis de la Cour de cassation de France devra être suivi (arrêts des 10 août 1841 et 14 décembre 1842), et que les formalités seront réputées authentiquement constatées, sans qu'il soit possible de s'inscrire en faux, ni d'offrir la preuve du contraire.

••. Dans tous les cas, si même on jugeait l'enquête nécessaire pour que la loi ou l'arrêté royal puisse valablement proclamer l'utilité publique, on ne pourrait aller jusqu'à exiger que les formalités de ces enquêtes fussent minutieusement remplies à peine de nullité. Les propriétaires n'ont pas d'intérêt réel à la tenue des enquêtes, puisque leur résultat ne lie pas le gouvernement (n° 10), et ne fait que l'éclairer dans sa décision; comment pourrait-on alors se prévaloir pour attaquer l'acte qui proclame l'utilité publique, du

général, soit quant au fond, soit quant à l'accomplissement des formalités, en vertu desquelles le conseil général a dû procéder;

« Attendu qu'il en est de ce cas comme de ceux où une expropriation ne peut être prononcée que pour des travaux autorisés par une loi ou une ordonnance royale, cas dans lesquels les tribunaux sont, il est vrai, en vertu de l'art. 2 de la loi du 3 mai 1841 (C. f. en Belgique, loi du 16 mai 1843), juges des questions de savoir si, en droit, une loi ou une ordonnance devait intervenir, et si, en fait, elle est intervenue, mais ne sont pas appelés à juger la régularité, ni la justice de la loi ou de l'ordonnance; d'où il suit que le jugement attaqué, en prononçant l'expropriation demandée, sans entrer dans l'examen des griefs, par lesquels de Maudhuit attaquait la régularité de la délibération prise, le 28 août 1836, par le conseil général du Finistère, s'est renfermé dans les justes limites de sa compétence et n'a violé aucune loi... »

*Cass. Fr.*, 22 janvier 1845.

« La Cour ;... — Attendu que les tribunaux, chargés par la loi de prononcer l'expropriation pour cause d'utilité publique, ont le devoir de vérifier si une délibération du conseil général est intervenue, dans le cas où elle est nécessaire, et si elle a été prise compétamment; mais qu'ils n'ont pas mission de juger la délibération du conseil général, soit quant au fond, soit quant à l'accomplissement des formalités suivant lesquelles le conseil général a dû procéder; — D'où il suit que le jugement attaqué, en jugeant des actes dont il ne lui appartenait pas de connaître, a excédé sa compétence, etc. » — *Cass.*



défaut d'une formalité qui est sans influence aucune sur les dispositions de cet acte?

●7. Il en serait de même du défaut de l'adjudication publique des travaux, imposée par l'arrêté royal du 29 novembre 1836. Les particuliers ne pourraient l'invoquer comme fin de non recevoir contre les travaux d'expropriation; c'est une mesure d'intérêt financier dont le gouvernement est seul intéressé à vouloir l'exécution; c'est un acte étranger aux propriétaires et sans importance pour eux. Il doit d'autant plus en être ainsi que le résultat de l'adjudication n'oblige pas le gouvernement, puisque l'approbation du soumissionnement est réservé au Roi. — Art. 17 de l'arrêté de 1836.

§ 2. *Formalités administratives requises pour l'application de la déclaration d'utilité publique.*

●8. Lorsque l'acte (loi ou arrêté royal) qui proclame l'utilité publique, a été posé, commence une nouvelle phase de l'instruction administrative: celle qui est spécialement destinée à préparer l'application du travail d'utilité publique à la propriété privée. Ici toutes les mesures prises, le sont contrairement avec les propriétaires; ils sont admis à faire valoir leurs réclamations, non pas contre la reconnaissance irrévocable de l'utilité publique, mais contre l'application du plan à leurs propriétés; c'est la loi de 1810, à laquelle il n'a pas été dérogé en Belgique, qui règle cette partie de l'instruction administrative.

●9. Les tribunaux, porte l'art. 2 de la loi de 1810, ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité en a été constatée dans les formes établies par la loi.

Et ces formes exigées à peine de nullité consistent, art. 3 :

1° Dans le décret (aujourd'hui arrêté royal ou loi) qui seul peut ordonner des travaux publics ou achats de terrains ou édifices destinés à des objets d'utilité publique ;

2° Dans l'acte du préfet (gouverneur) qui désigne les localités ou territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas du décret même, et dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

Enfin cette application ne peut être faite à aucune propriété par-

ticulière qu'après que les parties intéressées ont été mises en état d'y fournir leurs contredits selon les règles indiquées. — Art. 4.

**70.** La marche administrative postérieure au décret d'utilité publique est donc nettement tracée.

Généralement le décret a été pris en présence d'un plan avant projet. Alors de deux choses l'une : — ou bien le décret désigne déjà d'une manière définitive, en vue de ce plan, les localités et territoires sur lesquels le travail d'utilité publique doit avoir lieu ; alors la mission du préfet se borne à déterminer, après que les propriétaires auront été entendus de la manière prescrite, les propriétés particulières auxquelles le plan est applicable ; — ou bien le décret ne contient aucune désignation, et alors un premier arrêté du préfet est nécessaire pour faire la désignation des localités et territoires en général, avant que l'application soit faite aux propriétés particulières.

Ainsi donc il faut toujours qu'entre l'indication générale des localités et territoires qui n'est soumise à aucune discussion préalable avec les propriétaires, et l'indication spéciale des propriétés, les propriétaires soient entendus ; et par suite, le même acte ne pourrait contenir à la fois la reconnaissance de l'utilité publique, la désignation des localités et territoires, et la désignation des propriétés particulières. La justice ne pourrait prononcer l'expropriation en vertu d'un acte pareil ; l'art. 4 est formel, il faut pour que l'application du plan soit faite aux propriétés particulières, que les parties intéressées aient été mises en mesure d'y fournir leurs contredits dans les formes indiquées, et ces formes ne pourraient être respectées par un acte tel que celui dont nous parlons. — DALLOZ, n° 104 (1).

**71.** Une fois la désignation des localités et territoires opérée, soit par l'acte même d'où résulte la constatation du décret d'utilité publique, soit par l'arrêté subséquent du gouverneur, les ingénieurs ou autres gens de l'art chargés de l'exécution des travaux doivent lever le plan terrier ou figuré des terrains ou édifices dont la cession serait par eux reconnue nécessaire. — Art. 5.

**72.** Pour lever ce plan les ingénieurs ont nécessairement besoin

(1) La loi française du 3 mai 1841 n'a pas modifié notablement celle de 1810 sur ce point, mais l'a plutôt complétée.

de pénétrer dans les propriétés privées, de les visiter, et parfois d'y faire certains travaux préparatoires indispensables pour l'indication spéciale requise par l'art. 3. On comprend combien les démarches des gens de l'art en pareille circonstance doivent être circonspectes et combien ils doivent ménager la propriété privée. Mais aussi leur mission leur donne des droits auxquels les propriétaires doivent se soumettre, et l'on considère comme une servitude d'utilité publique imposée aux particuliers, le passage à travers champs pour les études préliminaires à la confection des projets. (LABYE, *Des servitudes auxquelles l'existence du domaine public donne lieu*, n° 116.) On ne pourrait entraver par des voies de fait l'exécution de leurs travaux préparatoires sans encourir les pénalités comminées par l'art. 458 du Code pénal, que le fait émane d'un tiers ou du propriétaire lui-même.

C'est ce que la Cour de cassation de France a reconnu par arrêt du 4 mars 1825 ; seulement elle exigeait que les agents du gouvernement chargés des opérations préliminaires fussent munis d'une autorisation expresse, soit de l'administration supérieure, soit du préfet ; et, comme le fait remarquer M. Delalleau en rapportant cet arrêt, la Cour de cassation ne reconnaît pas à ces agents le droit d'obliger les propriétaires à souffrir les travaux, mais ils doivent s'adresser au préfet qui seul peut ordonner l'exécution. Au surplus, il y a lieu d'indemniser le propriétaire du préjudice causé. — DELALLEAU, n° 387.

La Cour de Bruxelles saisie d'une question semblable sur la plainte d'un propriétaire dans la propriété duquel les agents du gouvernement avaient abattu des arbres et déplacé une meule, pour se livrer aux opérations préliminaires de mesurage et de levée des plans, avait condamné par son arrêt le gouvernement à la réparation des actes *illicites* posés par ses employés. Elle fondait sa décision sur ce qu'il n'était pas démontré que pour lever le plan des terrains nécessaires à la construction du chemin de fer, il fallût absolument abattre des arbres et déplacer une meule ; qu'une simple opération géométrique ou trigonométrique pouvait suffire ; que d'ailleurs la nécessité d'abattre fût-elle démontrée, les agents du pouvoir exécutif ne pouvaient pas mettre la main à l'œuvre avant d'avoir obtenu l'assentiment du propriétaire, et à son défaut, sans s'être fait autoriser par la justice.

La Cour de cassation à qui cet arrêt fut dénoncé le cassa par les motifs suivants, qui nous paraissent devoir servir de guide en cette matière :

« La Cour; — Au fond : Vu la loi du 1<sup>er</sup> mai 1854 et l'art. 1382 du Code civil; vu pareillement les art. 11 et 92 de la Constitution et l'art. 543 du Code civil ;

« Attendu, en fait, que les ingénieurs du gouvernement placés sous ses ordres et la direction du ministre des travaux publics, demandeur en cassation, agissant au nom de l'État, voulant procéder à l'opération du nivellement nécessaire au tracé du chemin de fer, sont entrés dans la propriété des défendeurs, et y ont causé sans leur assentiment ou l'autorisation de justice, soit en abattant quelques arbres ou arbustes, soit en déplaçant une meule, soit même en foulant le terrain, les quelques dommages qui font l'objet de l'action introduite par les défendeurs contre le demandeur et ses agents, devant le tribunal de Bruxelles;

« Attendu que l'arrêt attaqué confirmatif du jugement rendu en première instance, au lieu de se borner à évaluer le dommage causé, dont la réparation est due aux défendeurs, a déclaré que le gouvernement a agi sans droit et que pour le décider ainsi, il s'est fondé principalement : 1<sup>o</sup> sur ce que, dans l'espèce, il n'est pas démontré que pour lever le plan des terrains que l'administration croyait devoir acquérir pour la construction du chemin de fer, il fallût absolument abattre les arbres et déplacer une meule; qu'une simple opération géométrique ou trigonométrique pouvait à cet égard donner un résultat satisfaisant; 2<sup>o</sup> sur ce que la nécessité d'abattre fût-elle démontrée, les agents du pouvoir exécutif ne pouvaient pas mettre la main à l'œuvre avant d'avoir obtenu l'assentiment du propriétaire et à son défaut sans s'être fait autoriser par la justice;

« Attendu, en droit, que la loi du 1<sup>er</sup> mai 1854, qui décrète l'établissement d'un système de chemins de fer en Belgique, ordonne par l'art. 2 que l'exécution aura lieu à charge du trésor et par les soins du gouvernement; que d'après cette disposition, pour satisfaire à l'injonction de la loi, le gouvernement est tenu et qu'il a le droit de prescrire et de faire exécuter les mesures qui n'ont pas le caractère de l'expropriation, et qu'il croit utiles ou nécessaires pour parvenir à la construction du chemin de fer, spécialement de visiter les terrains, de lever les plans, de procéder au nivellement des tracés, etc., quand même les opérations préliminaires devraient causer

quelque dommage aux possesseurs, sauf à les indemniser du préjudice qui leur est fait ; que le gouvernement est le seul juge de l'utilité ou de la nécessité de ces mesures et qu'il n'appartient pas au pouvoir judiciaire, en se renfermant dans les limites de ses attributions, de les suspendre ou de les censurer ;

« Attendu que si le principe contraire était admis, l'exécution de tous travaux publics deviendrait impossible, car ce qui serait vrai à l'égard de quelques arbres, quelque minime qu'en fût la valeur, ou à l'égard du déplacement d'un objet mobilier quelconque, le serait également de la simple présence des agents de l'administration sur le terrain, à l'égard de la plantation du moindre piquet, à la pose d'un cordeau, à l'élagage de la moindre branche ; qu'il dépendrait toujours de chaque particulier de venir plaider pour s'opposer aux mesures ordonnées, et d'un tribunal de les déclarer inutiles ou inopportunes et d'en indiquer d'autres qui lui paraîtraient mieux conçues, comme on le voit dans l'arrêt attaqué ;

« Attendu qu'il n'est pas plus exact de dire que la mesure ordonnée, fût-elle même nécessaire, les agents du pouvoir exécutif ne pouvaient mettre la main à l'œuvre avant d'avoir obtenu l'assentiment du propriétaire, et à son défaut, sans s'être fait autoriser par la justice ; qu'aucune loi, lorsqu'il s'agit de simples mesures préparatoires de levée de plan, de nivellement ou de tracé, n'exige le consentement du propriétaire, etc., encore moins l'autorisation de justice ; que ceci n'est requis qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; mais que dans l'espèce, comme il ne s'agit pas d'expropriation, il ne peut être question de l'application de l'art. 545 du Code civil, ni de l'art. 11 de la Constitution ou de toute autre disposition législative relative à cette matière ; qu'il n'aurait donc pas été dans les attributions du pouvoir judiciaire d'accorder l'autorisation préalable regardée comme nécessaire par l'arrêt attaqué ; que même ce pouvoir ne pouvait être saisi d'aucune action à cette fin, et que sa compétence se bornait à statuer sur la quotité des dommages et intérêts qui sont dus à la partie qui a souffert des dommages, aux termes de l'art. 1382 du Code civil ;

« Attendu qu'il résulte de tout ce qui précède que l'arrêt attaqué, en déclarant que le gouvernement a agi sans droit, que les opérations préliminaires ordonnées n'étaient pas nécessaires, et que l'eussent-elles été, il ne pouvait y être procédé sans l'assentiment du

propriétaire ou l'autorisation de la justice, a été rendu hors des attributions du pouvoir judiciaire, et en contravention expresse à la disposition de l'art. 2 de la loi du 1<sup>er</sup> mai 1834;

« Par ces motifs, casse, etc. » — Du 2 juillet 1838.

On voit que la réparation du dommage causé est imposée à l'administration d'un avis unanime, aussi bien par la Cour d'appel que par la Cour de cassation belge, et également par la Cour de cassation de France; et elle doit avoir lieu par voie judiciaire faute d'arrangement amiable.

La seule dissidence existe sur la question de savoir si les agents de l'administration ont besoin d'une autorisation du propriétaire lui-même, ou, à son défaut, de la justice, indépendamment des ordres de l'administration. Notre Cour de cassation n'admet pas la nécessité de cette autorisation et reconnaît au gouvernement le pouvoir nécessaire pour opérer complètement les formalités préliminaires à l'exécution des travaux après que le décret d'utilité publique a été porté. Du reste il est d'usage que les agents soient porteurs d'une invitation de l'administration adressée aux autorités locales de favoriser les travaux préliminaires, et les fonctionnaires chargés de ces travaux requièrent au préalable l'autorisation du propriétaire. Ce n'est qu'après un refus constaté qu'il leur est permis de passer outre. — LABYE, *Loc. cit.*, 120.

**73.** Lorsque le plan terrier ou figuré des propriétés particulières dont la cession est reconnue nécessaire à l'exécution des travaux a été levé, avec mention des noms des propriétaires de chacune des parcelles, il est déposé pendant huit jours entre les mains du bourgmestre de la commune dans laquelle se trouvent les terrains et édifices, afin que chacun puisse en prendre connaissance; et ce délai ne commence à courir qu'à dater de l'avertissement donné collectivement aux parties intéressées de prendre communication du plan. — Art. 6, § 1 et 2, l. 1810.

**74.** Il suffit d'un avertissement collectif aux parties intéressées. Il n'est donc pas nécessaire que chaque intéressé soit spécialement averti, ce qui serait d'ailleurs presque toujours impossible, car on ne peut connaître tous les intéressés. Ce ne sont pas seulement les propriétaires, mais les locataires, fermiers, usufruitiers, et enfin tous ceux qui ont un intérêt quelconque à quelque titre que ce soit, à n'être pas atteints par l'expropriation.



L'avertissement collectif est publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché tant à la principale porte de l'église du lieu qu'à celle de la maison commune. Le bourgmestre doit en outre certifier ces publications et affiches. — Art. 6, § 3.

Ce mode de publication est fort imparfait; et bien souvent les parties intéressées pourraient n'être pas averties; aussi en France, la loi de 1841 a ordonné en outre la publication par la voie des journaux. Une pareille disposition serait bien nécessaire en Belgique, et souvent du reste sans y être obligés, l'État et les concessionnaires informent par la voie des journaux.

75. A l'expiration du délai de huitaine, se réunit une commission d'enquête, composée aujourd'hui en Belgique de trois membres de la députation du conseil provincial désignés par le gouverneur, d'un ingénieur désigné par ce même fonctionnaire, et du bourgmestre de la commune où les biens sont situés. La présidence appartient au membre de la députation premier en rang; la commission siège au tribunal de première instance, dans un local que le gouverneur est chargé de lui fournir. — Arrêtés des 25 décembre 1816 et 30 décembre 1819. — TIELEMANS, chap. IV, sect. III.

76. Telle est la composition actuelle de la commission d'enquête; et il a été décidé par la Cour de Bruxelles que la présence du gouverneur vicierait et affecterait de nullité les opérations de la commission (1). D'autre part la Cour de Liège pense que l'ingénieur qui doit y figurer peut fort bien être un architecte provincial, parce que le mot *ingénieur* ne doit pas être pris dans son sens strict,

(1) *C. de Brux.*, 25 déc. 1833.

« La Cour; — Sur la fin de non-recevoir :

« Attendu qu'il s'agit, dans l'espèce, de la nullité d'un acte résultant du défaut de qualité d'une des personnes ayant fait partie de la commission dont il émane ;

« Attendu que la qualité requise émane de la loi qui seule peut la donner; qu'elle est ainsi tout à fait indépendante de toute convention privée, et que, par conséquent, en admettant même que l'appelant eût connu personnellement chacun des membres de la commission devant laquelle il s'est présenté, et eût pu savoir avant de répondre aux demandes qui peuvent lui avoir été faites ou de faire ses observations, que la commission était illégalement composée, cette connaissance et le non refus de s'expliquer ne pourraient attribuer qualité à celui qui ne la tenait pas de la loi et couvrir le vice de la composition de la commission; d'où résulte que ce vice a pu être opposé en première instance.

« Au fond :

« Attendu que le titre II de la loi du 8 mars 1810, relative à l'expropriation

mais comme désignant un homme de l'art, suivant les circonstances (1).

Les propriétaires qui comparaissent devant la commission ne sont pas par là même déchus du droit de réclamer contre la composition

pour cause d'utilité publique, n'est pas abrogé par la loi du 17 avril 1833, et que les dispositions de ce titre, dont le changement des autorités, amené par les événements politiques, rendrait l'exécution impossible, ont été mises en harmonie avec les institutions nouvelles de l'ancien royaume des Pays-Bas, par l'arrêté du 23 décembre 1816 encore en vigueur;

« Attendu que l'art. 2 de cet arrêté attribue aux gouverneurs les fonctions attribuées aux préfets par la loi du 8 mars 1810 (art. 7 et suiv.), et remplace la partie de la commission, composée précédemment de deux membres du conseil d'arrondissement et du sous-préfet par trois membres des états provinciaux à désigner par le gouverneur;

« Attendu qu'en combinant les diverses dispositions du titre II de la loi du 8 mars 1810, on voit que la commission, formée en exécution de l'art. 7, a pour mission de recueillir les réclamations et observations qui lui sont faites par les parties intéressées pour les soumettre ensuite, avec son avis motivé, à l'autorité supérieure chargée de statuer définitivement sur la conservation ou modification du plan proposé;

« Attendu que, tant d'après l'esprit que d'après la lettre de la loi du 8 mars 1810, cette commission était essentiellement distincte et indépendante du préfet; que l'arrêté du 23 décembre 1816 (qui n'avait d'ailleurs pour but que de désigner les autorités nouvelles qui devaient succéder à celles qui étaient supprimées, pour composer la commission) a été évidemment rendu dans le même esprit, et qu'ainsi en ordonnant que la commission serait formée de trois membres des états provinciaux à désigner par le gouvernement, il a été nécessairement entendu que le gouverneur n'aurait pu en faire partie;

« Attendu d'ailleurs qu'il impliquerait contradiction que celui qui doit composer la commission et statuer définitivement sur l'avis motivé qu'elle doit émettre, et qui est une espèce de première disposition sur les réclamations faites et sur les observations recueillies, pût prendre part à ses délibérations, y avoir voix délibérative et exercer ainsi une influence quelquefois décisive sur l'opinion à soumettre à son appréciation et à sa décision;

« Attendu qu'on ne peut tirer aucune induction contraire de la loi du 15 septembre 1807, parce qu'il ne résulterait nullement de cette loi que, dans le cas de l'art. 26 invoqué, le préfet aurait pu concourir à former l'avis qu'il devait prendre avant de statuer, et que les mêmes motifs d'incompatibilité militent pour lui interdire d'y prendre part, etc.;

« Par ces motifs déclare l'intimé jusqu'ores non fondé dans ses conclusions introductives, dit que les formalités n'ont pas été remplies, et, par suite, qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement à l'expropriation du terrain de l'appelant, jusqu'à l'accomplissement des formalités voulues par la loi.

(1) *C. de Liège*, 23 nov. 1854.

« Considérant que la loi prescrit d'adjoindre un ingénieur à la commission



de cette commission (arrêt du 23 décembre 1855), pas plus que contre l'inaccomplissement des formalités de publication et de dépôt du plan, qui sont évidemment exigibles à peine de nullité.

77. La commission peut appeler les propriétaires chaque fois qu'elle le juge convenable, ce qui n'exclut pas pour elle le droit d'appeler également tout autre intéressé qu'elle croirait utile d'entendre. — Art. 8, § 2.

Au surplus, les réclamations des propriétaires doivent se borner à un seul point : celui qui tend à modifier, eu égard à leurs propriétés, la direction tracée par les plans provisoires. La rédaction de l'art. 8 ne laisse pas de doute à cet égard ; et, du reste, nous avons eu occasion d'établir déjà que jamais l'utilité même du projet, ne peut être discutée ni mise en question (n<sup>os</sup> 28 et 50) ; la seule chose qui reste donc à débattre, c'est l'exécution.

78. Tout intéressé serait aussi bien que le propriétaire admis à faire valoir ses motifs relativement aux changements d'exécution. Nous tirons argument pour le décider ainsi de ce que l'art. 6, § 2 ordonne que l'avertissement du dépôt du plan soit donné aux *parties intéressées*, ce qui n'aurait aucun but si toutes les parties intéressées, propriétaires ou autres, n'étaient pas admis ensuite à faire valoir leurs réclamations. — V. DALLOZ n<sup>o</sup> 144. (La disposition de l'art. 6 de la loi française de 1841 est presque identique à celle de l'art. 6 de la loi de 1810).

79. Il arrive souvent que les discussions qui ont lieu devant la commission éclairent celle-ci sur d'utiles modifications à apporter au projet primitif. Ces modifications doivent nécessairement réagir sur d'autres propriétaires voisins, et il importe alors que ceux-ci soient également entendus. La loi n'indique pas comment ces propriétaires devront être avertis, ni si les modifications qu'on propose

d'enquête ; mais qu'il y des ingénieurs civils et militaires, des ingénieurs maritimes et géographes, architectes ou mécaniciens ;

« Que cette dénomination, sans autre qualification, est donc applicable à tous ceux qui, par la spécialité de leurs connaissances et le genre de leur profession, sont aptes à participer aux travaux de la commission ; qu'un architecte provincial avait certes qualité, par son rang et ses fonctions, à siéger dans la commission d'enquête, et délibérer sur l'objet de son examen, etc. »

Le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté le 30 novembre 1855. — *Pasicrisie*, 56, I, p. 141.

à la commission doivent être consignées dans un plan soumis à une nouvelle publication. Cette dernière formalité n'étant pas prescrite, n'est dès lors pas nécessaire ; et quant au mode d'informer les nouveaux propriétaires que les modifications proposées pourraient concerner, une simple lettre chargée émanant du gouverneur ou de la commission, dont le reçu constatera que les propriétaires sont avertis, suffira pour qu'ils soient dûment convoqués. L'essentiel, c'est qu'ils puissent être entendus en leurs réclamations.

**80.** Lorsque les intéressés ont comparu, la commission donne son avis ; s'il y a eu dissentiment entre les divers propriétaires, elle expose sommairement les moyens respectifs ; elle conclut ensuite, soit au maintien du plan déposé, soit à des modifications, le tout dans le mois à partir de l'expiration du délai de huitaine dont nous avons parlé plus haut ; elle ne peut statuer en dehors de ces questions, ni prendre aucune délibération étrangère à l'application du plan projeté ou à la modification ; procès-verbal de ses opérations est rédigé par le sous-préfet et adressé au préfet. — Art. 819, 10.

On décide qu'aujourd'hui le commissaire d'arrondissement remplace valablement le sous-préfet. — TIELEMANS, *l. cit.*, p. 187.

L'avis de la commission donné, le préfet (gouverneur) porte alors le second arrêté dont il est question à l'art. 3, n° 2, et qui détermine les propriétés particulières auxquelles le plan doit être appliqué.

**81.** L'avis du préfet est-il indépendant de celui de la commission, de telle manière qu'il pourrait statuer définitivement d'une manière contraire aux délibérations de celle-ci ? — La loi de 1810 ne dispose rien à cet égard ; M. Delalleau (n° 433) pense que ce fonctionnaire doit examiner l'affaire en n'envisageant l'avis de la commission que comme un élément de sa décision. Il admet, en outre, avec M. de Cormenin (t. II, p. 385) un recours auprès du ministre contre l'arrêté du préfet, sans que, toutefois, le recours puisse suspendre l'exécution de l'expropriation, ni que le tribunal puisse refuser de prononcer l'expropriation. — Mais alors, quelle est donc l'utilité du recours, et ne suit-il pas précisément de cette manière de voir que l'arrêté du préfet est définitif ?

Le silence de la loi est fâcheux ; mais il ne peut être suivant nous interprété que dans un sens, c'est que le préfet doit se conformer aux conclusions de la commission ; et cela, nécessairement, sous peine de rendre illusoire l'existence de cette commission. Ce serait

un pouvoir exorbitant accordé à ce fonctionnaire que celui de modifier quand il le voudrait, l'exécution d'un plan qui aurait déjà reçu la consécration d'un sérieux examen ; et toute l'économie de la loi serait évidemment renversée par la possibilité d'une décision indépendante, émanant non pas d'un conseil, ni même d'un homme de l'art, mais d'un simple fonctionnaire. Nous ne pensons pas qu'au sortir de l'arbitraire administratif qui a signalé la pratique de la loi de 1807, on eût voulu d'une disposition qui ouvre encore la porte aux abus les plus manifestes.

Dire avec M. Delalleau que l'on peut appeler au ministre de l'avis du gouverneur, mais sans suspendre l'exécution de l'arrêté de ce dernier, n'est pas une garantie suffisante ; le moyen sera trop tardif, pour n'être pas toujours illusoire, puisque les travaux seront déjà en exécution. D'ailleurs, la loi ne dit-elle pas que l'arrêté du préfet est définitif et n'exclut-elle pas ainsi la possibilité d'un recours ?

Nous pensons donc que l'arrêté du préfet ne peut être que conforme à l'avis de la commission. L'expression *déterminera définitivement* n'implique pas que la décision du préfet est indépendante de l'avis de la commission, mais seulement, que l'arrêté rendu par le préfet en exécution de l'avis de la commission est une décision définitive.

§ 2. On s'est demandé ce qui arriverait dans le cas où un vice quelconque entacherait de nullité les délibérations de la commission. Dalloz pense avec la Cour de cassation de France (24 août 1846.—DALLOZ, 46, 1, 328), dont l'arrêt est applicable en ce point à notre législation, que la nullité des opérations de la commission mettrait les tribunaux dans la nécessité de refuser l'expropriation, puisque dans ce cas les formalités pour parvenir à cette expropriation n'auraient pas été remplies. C'est aussi cette doctrine dont la Cour de Bruxelles a fait application dans son arrêt du 23 décembre 1835 (V. n° 76).

Cette opinion doit être suivie de préférence à celle de Delalleau qui voudrait que l'on passât outre purement et simplement ; car cette manière de procéder détruirait évidemment les seules garanties que conservent les propriétaires contre les décisions de l'administration.  
— DALLOZ, n° 141.

§ 3. Lorsque le territoire de plusieurs communes est occupé par le même travail d'utilité publique, il doit y avoir autant de commis-

sions que de communes; non pas que les mêmes personnes ne puissent figurer dans diverses commissions, mais au moins les opérations doivent être distinctes. Le bougmestre, dans tous les cas, est de droit membre de la commission qui opère dans sa commune.

— DELALLEAU, n° 406.

§ 4. La loi de 1810 n'a prononcé aucune exclusion pour la composition de la commission. Ni parents, ni intéressés ne pourront, de droit en être écartés. C'est là une lacune regrettable que les lois de 1833 et 1841 ont comblée en France dans une certaine mesure. M. Tielemans croit que les parents au 4<sup>e</sup> degré ni les parties intéressées n'y peuvent figurer, en vertu de l'art. 63 de la loi provinciale du 30 avril 1836. Cet article statue qu'aucun membre du conseil provincial ne peut prendre part à une délibération à laquelle lui ou un de ses parents ou alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclusivement ont un intérêt personnel. Mais outre que cette restriction ne concernerait que certains membres de la commission, nous ne pensons pas que la disposition précitée puisse être appliquée à la composition de la commission instituée par la loi de 1810, car elle nous paraît concerner exclusivement les délibérations du conseil provincial.

### SECTION III.

#### DES TRAITÉS AMIABLES.

##### SOMMAIRE.

85. Les principes en matière d'expropriation sont sans effet sur les ventes amiablement réglées. — Forme du contrat amiable. — *Quid* s'il s'agit des biens d'un mineur? — Il faudra suivre les formalités de la loi du 12 juin 1816.
- 86, 87. Le créancier hypothécaire est-il tenu de se contenter du prix amiablement fixé entre le propriétaire et l'expropriant? — Discussion à la chambre des Représentants. — Il faut se référer au droit commun pour tous les cas que la loi spéciale sur l'expropriation n'a pas prévus.
88. Conséquences de ce principe. — Il n'y a pas lieu d'appeler les intéressés à titre de droit personnel ou réel à concourir au règlement amiable. — Si ces intéressés refusent d'accéder amiablement à l'expropriation, comment l'État ou les concessionnaires devront-ils procéder pour acquérir l'immeuble quitte et libre de charges?

§ 5. La commission n'a pas à s'occuper des traités amiables qui peuvent intervenir entre le propriétaire et l'administration ou le concessionnaire (v. art. 14). Si ce règlement amiable s'opère par l'accord sur

les prix et les conditions, la vente sera faite par acte passé entre le gouverneur et le propriétaire dans la forme des actes de l'administration (v. art. 12). S'il s'agit d'une vente à un concessionnaire, la forme de l'acte rentre dans les règles ordinaires; les principes en matière d'expropriation deviennent sans effet.

Mais pour pouvoir opérer la vente amiable, même pour cause d'expropriation imminente, il faut avoir capacité d'aliéner. Or s'il s'agit des biens des mineurs ou de ceux qui leur sont assimilés, le mode de règlement indiqué par l'art. 12 pourra-t-il être suivi, ou bien faudra-t-il se soumettre aux formalités de la loi du 12 juin 1816?

Cette question se rattache à une autre plus générale et que nous allons examiner. C'est celle de savoir s'il faut se référer au droit commun pour tous les cas où la loi de 1835 n'a pas apporté de modifications spéciales?

Ce point semble d'une solution bien facile, et c'est cependant faute de l'avoir suffisamment compris, qu'en plus d'une circonstance les tribunaux ont prononcé des décisions en opposition avec l'esprit de la loi de 1835 et les règles ordinaires du droit.

Il est d'abord de principe qu'une loi spéciale ne déroge à la loi générale antérieure que pour autant qu'elle l'ait formellement déclaré, ou qu'il résulte de ses dispositions une incompatibilité absolue avec les dispositions de la loi générale. Chaque fois donc que la dérogation ne sera pas indiquée par les termes de la loi spéciale, ou ne résultera pas nécessairement de ses dispositions, il faudra rester dans les règles du droit commun.

Il suffit de parcourir les discussions qui ont précédé la loi de 1810 et les rapports qui l'ont accompagnée pour se convaincre que telle a été la pensée du législateur à cette époque, et nous verrons tout à l'heure que le législateur de 1835 s'est exprimé d'une manière plus formelle encore.

Or ces lois de 1810 et de 1835 ne statuent que pour le seul cas où l'expropriation est poursuivie pour cause d'utilité publique par voie judiciaire. Mais du cas où la cession a lieu amiablement, on ne s'en occupe pas, si ce n'est pour dire à l'art. 12 de la loi de 1810, que la commission d'enquête n'a rien à y voir. Il est donc évident que tout ce qui concerne cette cession rentre dans le droit commun.

Quel est le droit commun en matière de vente de biens des mi-

neurs? C'est la loi du 12 juin 1816. Il faut donc que cette loi soit observée en cas d'aliénation amiable.

On objecte que les formalités ne peuvent pas être suivies en ce cas, puisque si l'expropriant fait une offre, ce n'est pas pour arriver à une vente publique qui mettrait la propriété aux mains du dernier enchérisseur quel qu'il soit. A cela nous répondons que c'est alors à l'expropriant à se rendre dernier enchérisseur, ou s'il trouve le prix trop élevé à recourir aux moyens judiciaires d'expropriation et de fixation du prix.

La Cour de Bruxelles (1) a cru pouvoir homologuer la décision d'un conseil de famille qui autorisait le tuteur à traiter à un prix indiqué par l'expropriant pour l'aliénation des biens du mineur, en se fondant sur ce que dans la circonstance d'une expropriation imminente, la question de l'opportunité de la vente n'est plus à débattre, la vente est nécessaire; c'est seulement sur le prix qu'il y a

---

(1) *C. de Bruxelles, 22 mars 1826.*

La Cour; — Attendu qu'il s'agit, dans l'espèce, d'une vente pour cause d'utilité publique, par suite des arrêtés de S. M. qui ont autorisé la ville de Bruxelles à requérir l'expropriation de différents terrains dans lesquels est comprise la maison dont s'agit; que ce cas, où l'aliénation est nécessairement forcée et où les mineurs dont s'agit ne peuvent en aucune manière s'y soustraire, où d'ailleurs il ne peut s'agir de mettre l'immeuble aux enchères publiques, sort évidemment des règles ordinaires et ne paraît pas prévu par les arrêtés des 12 juin 1816 et 12 septembre 1822, dont, au surplus, les dispositions ne peuvent pas être suivies en cas semblables;

Attendu que la nécessité absolue de la cession étant ici constante et hors de toute discussion, la délibération du conseil de famille ne peut porter que sur la hauteur du prix offert par la ville, et sur la question de savoir s'il est avantageux aux mineurs de traiter à l'amiable pour le prix proposé, conformément à l'art. 12 de la loi du 8 mars 1810, plutôt que de s'exposer aux chances et aux frais d'une fixation judiciaire de cette indemnité; que, pour ce faire, il a bien fallu s'entendre préalablement avec la ville de Bruxelles et mettre sous les yeux du conseil de famille un acte quelconque qui constatât que la ville s'engageait à traiter de cette indemnité à certaines conditions; que l'acte en question, subordonné vis-à-vis des mineurs, par une clause expresse, à l'homologation du tribunal, ce qui présuppose une délibération du conseil de famille antécédente, n'engageait les mineurs que conditionnellement, et n'était, dans la réalité, à leur égard, qu'un simple projet qui n'avait aucun effet si l'autorisation était refusée au tuteur; de sorte que le conseil de famille, en disant dans sa délibération qu'il approuvait et ratifiait ladite cession, n'a virtuellement fait ou voulu faire autre chose que d'autoriser le tuteur à traiter définitivement avec la ville, sur le pied projeté et conditionnellement proposé;

Par ces motifs, homologue la délibération du conseil de famille, etc.

à discuter, et alors, le mineur trouve des garanties suffisantes dans la délibération du conseil de famille suivie d'homologation.

Cette décision nous paraît tout à fait contraire aux vrais principes. Dire d'abord qu'en cas d'expropriation imminente l'opportunité de la vente n'est plus en question, ce n'est pas donner une raison suffisante; car les formalités de la loi de 1816 s'appliquent précisément dans le cas où la vente est déjà décrétée; et c'est seulement pour s'assurer que le prix atteindra une élévation suffisante, que ces formalités sont prescrites; il suffit pour s'en convaincre de remarquer que la loi de 1816 se borne à faire constater l'utilité de la vente par le conseil de famille, tandis que lorsqu'il s'agit du prix, le conseil n'a plus de pouvoir, il faut qu'il y ait vente publique par-devant le notaire désigné.

C'est donc pour la fixation du prix que l'on exige la publicité, et c'est alors que la Cour de Bruxelles voudrait faire cesser comme superflues les prescriptions de la loi de 1816!

On dira peut-être que cela fait obstacle à toute vente faite de gré à gré entre le mineur et l'expropriant; mais c'est précisément pour rendre impossibles les ventes amiables des biens des mineurs que la loi de 1816 a été portée; et si personne ne peut acquérir de gré à gré les biens d'un mineur, pourquoi le permettrait-on à l'expropriant? On comprend encore que si les lois de 1810 et de 1835 imposaient l'obligation de faire des offres amiables il en pourrait être autrement; ce serait une dérogation implicite à la loi de 1816, mais cette obligation n'existe pas; on retombe donc dans le principe commun des formalités établies par la loi de 1816.

Aussi, malgré le précédent de l'arrêt cité, le tribunal de Bruxelles à qui l'on avait demandé l'homologation de la délibération d'un conseil de famille qui acceptait un prix offert amiablement, l'a refusée en se fondant sur le seul motif qu'il n'était pas dans ses pouvoirs de l'accorder.—Jug. 19 déc. 1845. (*Belg. jud.*, 1847, p. 999.)

L'opinion que nous défendons ici est aussi celle de M. Tielemans.

« L'administration, dit-il, en traitant à l'amiable avec les propriétaires, doit s'assurer s'ils ont la libre disposition de leurs droits, et s'il n'existe pas des tiers intéressés. S'agit-il de biens appartenant à des mineurs, à des interdits, à des absents ou à d'autres incapables, elle ne peut les acquérir qu'avec *les formalités nécessaires pour leur aliénation*. Il en est de même pour les biens qui appartiendraient

à des communes ou à des établissements publics. Si l'administration s'était mise en possession sans que les formalités eussent été remplies, quelle en serait la conséquence? La cession volontaire serait incontestablement nulle, et l'administration devrait aussitôt que le bien est revendiqué entamer la procédure en expropriation pour le conserver. On voit qu'alors elle est exposée à payer deux fois, sauf son recours contre le représentant de l'incapable qui a reçu le prix de la cession volontaire. »

Ajoutons cependant que le mineur seul peut invoquer la nullité d'une pareille cession, les formalités étant établies dans son intérêt.

§ 6. Une question de la même nature que la précédente et à laquelle des principes identiques doivent servir de solution, a encore été soulevée, et suivant nous résolue contrairement à l'esprit des lois d'expropriation.

On s'est demandé si le créancier hypothécaire était obligé de se contenter du prix dont le propriétaire serait convenu amiablement avec l'expropriant pour l'aliénation de l'immeuble, et s'il n'avait pas le droit d'obtenir qu'une expertise judiciaire eût lieu pour l'aliénation du prix de l'immeuble.

Le tribunal de Bruxelles avait pensé que le prix amiable devait être accepté, à moins cependant qu'on n'alléguât qu'il y eût collusion ou fraude, et la cour renforçant ce système d'exception ou plutôt l'étendant encore, a déclaré que *toujours* le créancier hypothécaire était en droit de réclamer que le prix d'aliénation fût fixé par expertise judiciaire et contradictoire, pour la garantie de ses droits (1).

(1) *C. de Bruxelles, 2 mars 1850.*

« La Cour; — Attendu que dans le cours de 1840, 1 are 40 cent. situés derrière la maison de Massinon et entourés de murs, ont été empris par l'intimé Massart et incorporés dans la route décrétée par arrêté royal du 22 novembre 1839; que sur la valeur de cette emprise, les créanciers hypothécaires du prêt Massinon ont des droits incontestables aux termes des lois hypothécaires et d'expropriation pour utilité publique ;

• Attendu que la difficulté qui divise les parties est celle de savoir quelle est cette valeur; que l'intimé prétend que cette valeur n'exède pas la somme de 38 fr. qu'il offre à l'appelant; que, pour justifier son offre, l'intimé ne produit ni acte rédigé dans la forme prescrite par l'art. 12 de la loi du 8 mars 1810, et dont la minute serait déposée aux archives du gouvernement provincial, ni aucun autre revêtu des formalités exigées, pour pouvoir être pris en considération par les tribunaux; que l'intimé allègue simplement que le 28 juin, il a acheté de Massinon la



Ni le système du tribunal ni celui de la cour ne nous paraissent devoir être suivis. En effet, si on doit recourir au droit commun lorsque l'application des lois spéciales sur l'expropriation n'est pas requise, s'il faut notamment y recourir lorsqu'il s'agit de cession volontaire, à quel titre, en vertu de quelle disposition, le créancier hypothécaire est-il fondé à réclamer une expertise pour la fixation du prix amiable ?

Nous ferons appel aux discussions qui ont précédé à la Chambre des Représentants le vote de la loi du 17 avril 1835 pour montrer combien peu l'arrêt que nous rapportons, ainsi que le jugement qu'il confirme, sont en rapport avec l'esprit qui a dirigé le législateur. Nous rappelons ces discussions avec quelque étendue, parce qu'elles sont de nature à ne laisser aucun doute sur la portée des dispositions spéciales de la loi de 1835 et sur l'obligation du retour au droit commun, non pas seulement pour l'espèce discutée, mais pour toutes les hypothèses analogues qui peuvent se rencontrer.

Lorsque l'on en vint à s'occuper du sort des créanciers hypothécaires dans le cas d'expropriation, l'honorable M. Fleussu fit remarquer qu'il y avait une différence frappante entre ces créanciers du propriétaire qui laissait consommer contre lui l'expropriation, et ceux du propriétaire qui aliénait par voie amiable ; d'un côté, en effet, faute d'inscription de leur hypothèque dans le délai prescrit par l'art. 20 § 2, la déchéance du droit hypothécaire était prononcée contre eux ; tandis que dans le second cas il n'était pas question d'une pénalité pareille. C'était là, disait l'honorable représentant, une lacune qu'il fallait combler.

Cette observation fut renouvelée par l'honorable M. Watlet ; voici

parcelle prédésignée et une créance sur la société du Poirier, pour une somme globale de 1,500 fr., sans énoncer combien il a donné pour la partie immobilière par lui acquise, ni combien il a donné pour la créance mobilière ;

« Attendu que l'expertise du 2 mars 1841 ne peut servir de base à l'appréciation de la valeur des biens emprisis sur Massinon ; car, d'abord, il n'est pas certain que cette expertise se rapporte à 1 are 40 cent., entourés de murs, qui font l'objet de l'emprise ; et, ensuite, cette expertise faite extrajudiciairement par des experts qui n'ont pas prêté serment et qui n'ont pas entendu les observations des parties, ne peut être opposée aux tiers qui n'y sont pas intervenus ; que, dans ces circonstances, le seul moyen qui reste pour évaluer l'emprise est une expertise judiciaire à faire en se conformant aux lois ;

« Par ces motifs, etc. »

comment il s'exprimait : « Dans tout le projet nous ne nous sommes occupés que du cas où l'administration ne s'entendrait pas avec le propriétaire sur le prix du terrain à céder, cas dans lequel la fixation du prix est déferée à l'appréciation des tribunaux. Comme l'a fait observer M. Fleussu, l'art. 22 règle le mode de purge pour le cas où les tribunaux auraient réglé le montant de l'indemnité; mais cet article, comme le reste du projet, garde le silence sur les cas où les parties seraient tombées d'accord avec l'administration et auraient passé soit un contrat administratif, soit un contrat par devant notaire. Je regarde comme indispensable de combler cette lacune; car comme l'a dit M. Fleussu, *si on ne le faisait pas, il en résulterait que pour ce cas on serait obligé de rentrer dans le droit commun* et d'observer toutes les formalités requises pour la purge.

« Cependant il est impossible d'assimiler ces cas d'aliénation aux cas ordinaires et de les soumettre aux mêmes formalités; car d'après les formalités établies pour les cas ordinaires les créanciers ont le droit de faire une surenchère, et de faire remettre aux enchères publiques s'ils croient que le prix stipulé est au-dessous de la valeur réelle de l'immeuble aliéné. Or il est impossible d'accorder ce droit aux créanciers inscrits lorsqu'il s'agit d'expropriation pour cause d'utilité publique. Ce serait contraire à la nature des choses. »

Après avoir fait remarquer que la lacune signalée est d'autant plus importante que les cas d'aliénation amiable sont les plus nombreux, M. Watlet termine en disant :

« On pourrait par un article additionnel, *remplacer la faculté de surenchérir, que le droit commun donne aux créanciers, par la faculté de requérir la fixation du montant du prix par les tribunaux, s'ils ne se tenaient pas pour contents du montant de l'indemnité convenue entre les parties.* »

Et comme on s'opposait au renvoi du projet à la commission, le même orateur ajoute :

« Je crois que le renvoi à la commission est indispensable. Il y aurait bien un moyen de trancher la difficulté qui est soulevée, ce serait d'appliquer aux contrats passés à l'amiable entre les particuliers et le gouvernement la disposition de l'art. 20. Il suffirait pour cela de dire « les contrats » au lieu de « les jugements. » Le reste de l'article serait maintenu... J'insiste pour le renvoi à la commission. »

M. FALLON (rapporteur) : « Le cercle du projet de loi avait été

parfaitement tracé par le gouvernement. Une lacune existait dans la législation, non sur la procédure administrative en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, mais sur la procédure relative au règlement de l'indemnité et à la dépossession.

« Voici le seul empêchement que l'art. 11 de la Constitution a apporté à la loi du 8 mars 1810; il a désorganisé la procédure judiciaire sur le règlement de l'indemnité et de la dépossession. Le gouvernement s'était borné à demander que l'on comblât cette lacune. Lorsque le projet fut renvoyé à la commission, j'insistai pour que l'on se renfermât dans ce cercle. Je disais à mes collègues : Si vous vous occupez d'autre chose que de la procédure en règlement d'indemnité et en dépossession, vous devez vous attendre à une file d'amendements dont vous ne sortirez plus... ce que j'avais prévu est arrivé.

« Cependant j'avais acquiescé à une disposition relative à la purge d'hypothèques légales lorsqu'il y a expropriation, parce que la purge se lie à la procédure en règlement d'indemnité. Mais maintenant on demande que l'on s'occupe également d'un régime de purges pour le cas où le gouvernement règle à l'amiable avec les particuliers. Mais quel rapport ceci a-t-il avec la procédure judiciaire en règlement d'indemnité et en dépossession? LORSQUE LE GOUVERNEMENT TRAITE A L'AMIABLE, IL SUIT LE DROIT COMMUN, VOILA TOUT! Je ne vois pas la nécessité de s'occuper d'un régime spécial pour ce cas. Si on croit que l'on améliorerait la loi en simplifiant le régime de purges pour ce cas, rien n'empêche la Chambre de le faire; mais cela ne doit pas arrêter l'adoption du projet qui a été présenté par le gouvernement.

M. WATLET croit que le projet s'occupe aussi de circonstances étrangères à l'expropriation judiciaire; il cite l'exemple de l'art. 25 du projet qui statue sur le cas où les parcelles devenant inutiles, le propriétaire exproprié pourra les réacquérir. Il faut remarquer que le projet actuel abroge les titres III et IV de la loi de 1810, et qu'il faut bien remplacer par quelque chose l'art. 25 de cette loi.

Il insiste pour le renvoi à la commission.

Le renvoi à la commission est mis aux voix et n'est pas adopté.

Plus tard, M. Watlet argumentant de ce que le rejet du renvoi à la commission n'impliquait pas rejet de son amendement, reproduisit cet amendement.

« Si vous abrogez purement et simplement le titre II de la loi de 1810, comment fera-t-on? dit M. Watlet. L'honorable préopinant (M. de Behr) dit qu'on rentrera dans le droit commun, mais je répète qu'il est impossible d'observer les règles du droit commun, car les notifications n'ont pour objet que d'instruire les créanciers que l'immeuble sur lequel ils ont pris hypothèque a été vendu au prix de tant, et de les mettre à même de surenchérir, si ce prix n'atteint pas, selon eux, la valeur réelle. »

« Ce mode de procéder est impossible. D'après le droit commun, l'administration serait obligée de notifier l'extrait de son contrat aux créanciers, et ceux-ci auraient le droit de surenchérir et de faire remettre aux enchères l'immeuble vendu pour cause d'utilité publique. Il faudrait laisser aux tribunaux la faculté de déclarer adjudicataire celui qui mettrait la dernière enchère. Comme c'est contraire à la nature des choses, il faut laisser subsister une partie de l'art. 25 de la loi de 1810. C'est ce à quoi tend mon amendement. »

M. DE BEHR. « J'avais dit tout à l'heure que la commission s'était occupée de la question soulevée par l'honorable membre... C'est sur sa propre observation qu'elle a examiné la question, et elle n'a pas partagé son opinion. Jetez un coup-d'œil à la page 15 du rapport, vous y verrez :

« La loi de 1810 n'avait établi aucun mode spécial de purger les hypothèques et autres droits réels. Dans le système de cette loi cette précaution n'était pas nécessaire, parce que le paiement de l'indemnité n'étant pas préalable, l'administration pouvait avant de se libérer, exiger l'accomplissement de toutes les formalités prescrites par le droit commun, pour assurer dans ses mains l'affranchissement de l'immeuble... »

M. WATLET. « Je n'étais pas à la commission lorsqu'on a lu le passage que vient de citer l'honorable préopinant. — Quoiqu'il en soit, je persiste à dire que si on a renvoyé au droit commun, c'est qu'on n'a pas bien examiné l'art. 25, ni les auteurs qui ont écrit sur la matière, ni la jurisprudence. Car sous l'empire de la loi de 1810 on ne faisait pas les notifications prescrites par l'art. 2023, je crois, du Code civil. Les notifications, je le répète, n'ont pour objet que de mettre les créanciers en mesure de surenchérir, et ici on ne peut pas faire de surenchère. »

M. LIEDTS. « D'après ce qui vient d'être dit, dans les cas où le

gouvernement s'entendrait à l'amiable avec les propriétaires, les créanciers pourront venir arrêter les travaux publics en faisant une surenchère. Vous arriverez à ce résultat, si vous renvoyez au droit commun. Les créanciers inscrits sur le bien exproprié de gré à gré en invoquant le droit commun auquel vous renvoyez, pourront surenchérir. »

**M. DE BEHR.** « Nous avons pensé que QUAND L'INDEMNITÉ N'ÉTAIT PAS FIXÉE PAR LES TRIBUNAUX, LES TIERS DEVRAIENT RENTRER DANS LA PLÉNITUDE DE LEURS DROITS, parce qu'on n'avait aucune garantie, aucune assurance que le terrain avait été fixé à sa véritable valeur. Je vous prie de remarquer que rien ne serait plus facile à un propriétaire dont la propriété serait chargée d'hypothèques, que de s'entendre avec l'adjudicataire pour faire porter dans le contrat une somme extrêmement minime et de frustrer ses créanciers. »

**M. JULLIEN.** « Je dois faire observer que telle a été l'intention de la commission, qu'en cas de contrat volontaire, on devait laisser les parties DANS LE DROIT COMMUN.

« Mais, dit-on, les créanciers pourront faire des surenchères. Oui, Messieurs, mais dans le cas où un créancier qui ne serait pas d'accord avec le propriétaire, voudrait arrêter la marche des opérations, si le propriétaire ne parvient pas à s'arranger avec le créancier, le contrat sera annulé, et on aura recours à l'expropriation forcée. Vous n'avez pas besoin de vous occuper de cela. Si le bien exproprié de gré à gré est hypothéqué, et que des entraves surviennent, on recourra à la justice, et la justice videra le différend comme en matière d'expropriation forcée. Je ne vois pas que l'objection soit sérieuse. »

L'amendement de M. Watlet est mis aux voix et n'est pas adopté.

— *Moniteur belge*, année 1835, nos des 11 et 12 avril.

§ 7. Le sens de cette discussion n'est pas douteux, et il est assez évident, à entendre les membres de la commission, MM. Fallon, de Behr, Jullien, que l'on a voulu se référer au droit commun pour toutes les circonstances que la loi n'a pas spécialement prévues. On l'a fait, alors que la nature du droit que l'on voulait protéger semblait exiger plus qu'en tout autre cas, une disposition particulière; le principe doit donc à plus forte raison être appliqué lorsqu'aucune difficulté ne peut naître de l'application du droit commun. Ainsi se trouve confirmé ce que nous disions plus haut relativement à l'acquisition amiable des biens des mineurs.

Peut-on comprendre après cela qu'en dehors de toute disposition soit du droit commun, soit même spéciale, la Cour de Bruxelles ait reconnu au créancier hypothécaire le privilège arbitraire de réclamer une expertise pour la fixation du prix en cas de vente amiable?

Il n'y avait évidemment aucun motif d'accueillir une telle prétention. La solution fournie par l'honorable M. Jullien au nom de la commission, et ratifiée implicitement par le vote de la Chambre, ne le permettait pas.

§ 6. Une première conséquence de ce principe du retour au droit commun, lorsqu'il intervient entre le propriétaire et l'expropriant une convention amiable pour la cession de l'immeuble désigné pour l'expropriation, c'est qu'il n'y a pas lieu d'appeler les intéressés indiqués aux art. 18 et 21 au règlement du prix fixé de commun accord. Le propriétaire peut agir librement, sauf ensuite, soit à lui, soit à l'acquéreur, à traiter avec ces intéressés (1).

Mais on est conduit à se demander ce qui résulterait du refus des intéressés de convenir amiablement de l'indemnité qui leur sera payée, et de renoncer à leurs droits. Faudra-t-il poursuivre contre eux spécialement l'expropriation?

Le conseil d'État en France a deux fois décidé l'affirmative en

(1) *C. de Liège, 28 juillet 1840.*

L'arrêt confirme sur ce point par les motifs des premiers juges, ainsi conçus :

« Attendu, quant à la demande de dommages-intérêts que l'art. 1722 pose en principe général que, dans le cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble par force majeure, il n'est dû aucun dédommagement au preneur; — Attendu qu'à la vérité, par l'art. 19 de la loi spéciale du 17 avril 1835, conforme en ce point à l'art. 18 de la loi du 8 mars 1810, le propriétaire est tenu d'appeler le locataire avant la fixation de l'indemnité, pour concourir, s'il le trouve bon, en ce qui le concerne, aux opérations des évaluations, sous peine d'être seul chargé envers lui des indemnités que ce dernier pourrait réclamer; mais que c'est là une obligation pénale exceptionnelle, dérogeant au principe général posé dans l'art. 1722, C. civ., et qui conséquemment doit être restreinte au cas spécialement prévu; que ce cas est celui où il y a jugement sur expropriation ou règlement de l'indemnité en justice; que, dans l'espèce, rien de semblable n'a eu lieu; qu'en réglant amiablement et sans intervention du juge son indemnité avec l'État ou la compagnie du chemin de fer, le défendeur n'a pas privé la demanderesse du droit de réclamer contre ladite compagnie, si elle s'y croit fondée, les indemnités qui peuvent lui être dues (Delalleau, nos 536 et 576 de l'édit. belge de 1853); qu'il résulte de ce qui précède que la demanderesse est non recevable contre le défendeur dans cette partie de sa demande, etc. »

V. également arrêt *C. de Liège, 2 janvier 1850 (n° 5)*.

faveur du locataire et du titulaire d'un droit de servitude. — Décis. des 18 août 1849 et 19 janvier 1850 (DALLOZ, 1850, 3, 5 et 51, 3, 7). Il s'est fondé sur une disposition spéciale de la loi de 1841, qui veut que le jury fixe des indemnités distinctes en faveur des propriétaires et des autres intéressés (art. 36). En outre, la question soumise au conseil d'État impliquait cette conséquence grave de soustraire à la juridiction des tribunaux le jugement de l'indemnité pour le soumettre à la juridiction administrative. C'est en considération de ce résultat que les décisions que nous indiquons ont été rendues. Mais, en Belgique, il nous paraît certain que cette manière de voir ne pourrait être suivie, et qu'il n'y a jamais lieu de poursuivre l'expropriation spécialement contre les intéressés autres que le propriétaire.

En effet, nous l'avons démontré déjà, suivant les lois qui ont réglé le droit et le mode d'exproprier, l'expropriation ne peut atteindre que les objets corporels immobiliers (nos 38 et suiv.). Les art. 19 et 21 de la loi de 1835 démontrent cette vérité en bornant le droit des intéressés à titre personnel à un recours contre le propriétaire qui ne les a pas appelés, et le droit des intéressés à titre réel à une répartition sur le prix consigné. C'est donc que les droits personnels et réels ne doivent pas être l'objet d'une action spéciale en expropriation.

S'il en est ainsi, l'effet du traité amiable vis-à-vis des tiers reste simplement celui d'un acte de vente ordinaire en vertu duquel l'acquéreur succède aux obligations du vendeur avec charge de respecter les droits existants ; et si d'ailleurs la nécessité des travaux ne permet pas que l'État ou les concessionnaires temporisent pour obtenir ou attendre l'extinction des droits existants, ils devront alors poursuivre l'expropriation, non pas contre les intéressés, mais contre le propriétaire ; celui-ci appellera les intéressés à la cause pour qu'ils fassent judiciairement régler le montant de leur indemnité, ou qu'ils opposent à l'action telles observations qu'ils jugeront convenir ; et de cette manière, une fois l'expropriation prononcée, l'expropriant entrera dans la jouissance de l'immeuble que le jugement d'expropriation lui transmettra quitte et libre de toutes charges. — V. n° 124.

Telle est, pensons-nous, la seule manière légale d'effacer, autrement que par voie amiable, les droits dont l'immeuble nécessaire aux travaux d'utilité publique pourrait être grevé.

---

---

## TITRE III

DE LA PROCÉDURE DES DEMANDES EN EXPROPRIATION DEVANT LES TRIBUNAUX,  
DES EFFETS DU JUGEMENT D'EXPROPRIATION,  
ET DES VOIES DE RECOURS CONTRE CE JUGEMENT.

### SECTION I<sup>o</sup>.

#### PROCÉDURE.

#### SOMMAIRE.

89. Motifs de la loi du 17 avril 1835 qui a réglé la procédure.
90. A défaut d'arrangement amiable, la demande en expropriation est portée devant le tribunal de l'arrondissement où sont situés les biens.
91. Le concessionnaire a qualité comme l'État pour agir en expropriation.
92. Les formes de la procédure s'appliquent à l'étranger comme au régnicole, et à ceux qui sont incapables de disposer de leurs biens comme aux autres. — Garanties données par la loi.
93. L'expropriation doit être poursuivie contre le propriétaire et contre l'usufruitier. — Motifs de cette disposition nouvelle relativement à l'usufruitier.
94. Mise en cause des intéressés à titre personnel et à titre réel. — Discussion sur l'interprétation des art. 19 et 21.
- 94 bis. *Quid* relativement aux droits d'emphytéose et de superficie.
95. La mise en cause ne peut-être exercée pour la première fois en appel, à moins que l'intéressé n'y consente, et sans que cela puisse retarder la solution du débat.
96. Le propriétaire, chargé des indemnités faute d'avoir mis en cause, ne pourrait plus recourir contre celui qui poursuit l'expropriation.
97. Le droit d'intervention reste aux intéressés.
98. Le plan parcellaire et les pièces de l'instruction administrative doivent être déposés au greffe du tribunal; il n'est pas besoin de les signifier.
99. L'information du dépôt de ces pièces est donné avec assignation à comparaître dans le délai de quinzaine. — Ce délai peut être abrégé. — But de l'assignation.
- 100-107. Explication des articles 3, 4, 7, 9, 11, 12, 15, 18 de la loi du 17 avril 1835 sur les formalités de la procédure. — De la consignation.
108. Innovation importante introduite par l'art. 17; tous les jugements en matière d'expropriation sont exécutoires par provision. — Motifs de cette disposition.
109. Controverse sur la compétence des tribunaux de première instance en matière d'expropriation.
110. Opinion de M. Cloes, qui pense contrairement à la Cour de Bruxelles, que la



compétence se règle par le revenu de l'immeuble à exproprier, même pour le jugement d'expropriation.

111. Application de cette opinion au jugement qui statue sur l'indemnité. — Arrêt contraire de la Cour de Gand. — Conclusion.
112. L'appel du jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités prescrites sera toujours recevable; le jugement qui fixe l'indemnité sera en premier ou dernier ressort, suivant que le chiffre de l'indemnité réclamée sera inférieur ou supérieur à 2,000 fr.
- 113-118. Qui doit supporter les dépens de l'instance en expropriation? — Jurisprudence incertaine. — Législation française. — Conclusion: il faut suivre le droit commun des art. 130 et 131 du Code de procédure civile.
119. Les frais d'enregistrement de tous les jugements, arrêts, etc., sont supportés par l'État, art. 24 de la loi de 1835.

89. La procédure des demandes en expropriation est réglée en Belgique par la loi du 17 avril 1835 qui a abrogé les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810. Nous avons déjà indiqué le motif qui a fait introduire ce changement. Il y avait dissentiment sur l'application de l'art. 19 de la loi de 1810 que l'on disait tour-à-tour contraire et conforme au principe constitutionnel de la préalable indemnité; la jurisprudence était partagée sur ce point. Le but de la loi de 1835 a été de concilier avec la célérité nécessaire de la procédure d'expropriation, l'art. 11 de notre Constitution. (V. Introduction). On devait éviter que par des retards souvent trop faciles à amener dans la procédure ordinaire, l'exécution des travaux fût entravée, et l'intérêt public sacrifié; mais il fallait aussi que l'intérêt privé fût suffisamment garanti contre une marche trop précipitée.

Voyons comment la loi de 1835 a réglé la procédure.

90. S'il n'y a pas eu d'arrangement amiable entre le propriétaire et l'État ou les concessionnaires, pour le règlement de l'indemnité, la demande d'expropriation est portée devant le tribunal de l'arrondissement où sont situés les biens. Ce tribunal est la juridiction obligée, ainsi que cela résulte de la combinaison des art 1 et 15 de la loi de 1835, et des principes ordinaires en matière de procédure. — Art. 59, C. proc. civ. (1). — Les parties domiciliées hors du ressort du

(1) *C. de Bruxelles, 16 juillet 1846.*

Attendu que la loi du 17 avril 1835 attribue juridiction au tribunal de la situation des biens, renvoie la cause et les parties devant le tribunal de Charleroi, pour y être statué ultérieurement, comme en justice il appartiendra. » — Cour de Brux., 16 juillet 1846.

C. f. arrêt, 10 juillet 1844 (n° 121).

tribunal doivent faire élection de domicile dans le lieu où il siège ; à défaut de cette élection, toutes significations, même celles du jugement définitif ainsi que celles d'offres réelles et d'appel sont valablement faites au greffe. — Art. 13.

§1. On s'est demandé si le concessionnaire avait qualité comme l'État pour poursuivre l'action en expropriation. L'affirmative n'est pas douteuse ; on ne voit pas le motif qui rendrait le concessionnaire non recevable à poursuivre l'exécution du travail dont il est chargé. C'est aussi ce qu'a décidé la Cour de Bruxelles en se fondant sur les dispositions mêmes de la loi de 1835.

« Attendu, dit la Cour, que la loi nouvelle qui abroge le titre III de la loi du 8 mars 1810 ne désigne pas d'une manière expresse à qui appartient la procédure devant les tribunaux en matière d'expropriation ; qu'en l'absence de semblable disposition il est naturel de conclure qu'elle a voulu s'en référer au droit commun et laisser, après que l'État eût déclaré l'utilité publique, aux parties intéressées le droit de poursuivre l'expropriation décrétée ;

« Attendu que ce retour au droit commun ne peut préjudicier ni à l'État qui a préalablement usé de son droit souverain en décrétant l'utilité, ni aux particuliers contre lesquels l'expropriation se poursuit, puisque, quel que soit le poursuivant, les formes protectrices de la propriété pourront être observées ;

« Attendu que cette interprétation trouve un appui dans la disposition des art. 12 et 13 de la loi du 17 avril 1835, combinés avec l'art. 11 de la même loi ; qu'en effet, la disposition finale de l'art. 11 porte : « les parties seront entendues, etc. » et l'art. 12 parlant du jugement rendu après avoir entendu les parties, dit que sur le vu de la signification en faite, l'administration ou les *concessionnaires* seront par ordonnance du président rendue sur requête, envoyés en possession ; d'où il suit que l'administration ou les *concessionnaires*, c'est-à-dire, les parties intéressées, sont celles auxquelles la loi nouvelle attribue qualité pour poursuivre en justice ;

« Attendu enfin que le tit. 3 de la loi du 8 mars 1810 se trouve abrogé d'une manière absolue par l'art. 26 de la loi du 17 avril 1835 ; qu'ainsi disparaît l'art. 13 de la loi de 1810, qui prescrivait la transmission au procureur du roi, de l'arrêté du préfet indicatif des propriétés cessibles, pour en requérir l'exécution du tribunal et faire autoriser le préfet à se mettre en possession ; qu'ainsi, sous

l'empire de la loi nouvelle, aucun agent n'est spécialement désigné, c'est à la partie intéressée, qui a obtenu l'arrêté d'expropriation, qu'il appartient d'en poursuivre l'exécution. » — Bruxelles, 26 mai 1841.

Dans la pratique, lorsque le concessionnaire poursuit en son nom, on ajoute d'ordinaire dans les actes de procédure faits à sa requête, qu'ils sont faits également pour autant que de besoin, aux poursuites et diligences de l'État, ou quelque autre formule semblable; mais ce que nous venons de rapporter suffit pour démontrer que c'est là une précaution superflue.

92. La procédure établie par la loi de 1835 s'applique indifféremment à toute personne; au régnicole comme à l'étranger propriétaire des biens; c'est une loi de statut réel. Elle s'applique également au mineur, à l'interdit ou à la femme mariée; tout comme à ceux qui sont capables d'aliéner. Les incapables trouvent en effet toute garantie dans les formalités de l'aliénation forcée; et d'ailleurs le législateur a voulu que le ministère public fût toujours entendu. — Art. 17.

93. Contre qui l'action en expropriation doit-elle être poursuivie?

Elle doit l'être contre le propriétaire tout d'abord. S'il y a contestation relativement à la propriété, il suffit qu'elle le soit contre le propriétaire apparent, contre celui qui est en possession; c'est ce qui résulte de l'art. 21 qui déclare que les actions en résolution ou en revendication ne peuvent suspendre l'expropriation, et qui écarte ainsi ceux qui prétendent à la propriété, mais qui n'y ont pas un droit actuellement reconnu. Les droits qui seraient ultérieurement reconnus seront transportés sur le prix qui sera consigné.

L'action doit être dirigée également contre l'usufruitier s'il y en a un; c'est là une innovation introduite par les art. 2 et 22, § 2 de la loi de 1845.

M. Fallon a justifié par les motifs suivants de son rapport sur la loi de 1835, l'obligation nouvelle imposée à l'expropriant de poursuivre l'action contre l'usufruitier :

« Suivant l'art. 2 du projet du gouvernement, l'assignation ne devait être donnée qu'au propriétaire, ce qui pourrait faire douter si l'usufruitier ne devait pas être également appelé; le droit d'usufruit est tellement assimilé au droit de propriété que notre commis-

sion n'a pas hésité à nous proposer de faire également appeler l'usufruitier, et cela avec d'autant plus de raison que c'est ordinairement celui-ci qui est en possession, et qui par conséquent peut être plus aisément connu, tandis que celui qui n'a que la nue-propriété ne pourra pas toujours être découvert aussi facilement. »

Il est donc de rigueur d'assigner l'usufruitier, et la procédure qui n'aurait pas été poursuivie aussi bien contre lui que contre le nu-propiétaire ne pourrait aboutir à une expropriation valable.

¶ 4. Lorsque le propriétaire a été assigné, c'est à lui à mettre en cause les intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage, d'habitation, etc., indiqués à l'art. 19.

La mise en cause a pour but de permettre à ces ayants-droit de faire régler judiciairement le montant des indemnités qui peuvent leur être dues du chef de l'expropriation; faute de les avoir appelés, le propriétaire reste chargé vis-à-vis d'eux, du payement de ces indemnités. — Art. 19.

Quant aux intéressés à titre d'un droit réel quelconque, ils sont compris dans la disposition de l'art. 21. Leurs droits cessent d'exister à charge de l'immeuble, et sont reportés sur le prix consigné. Ils peuvent exercer alors toutes les mesures conservatoires qu'ils jugeront convenir pour assurer la juste répartition du prix.

Cette disposition de l'art. 21 est entièrement distincte de celle de l'art. 19 et bien qu'elles ne soient ni l'une ni l'autre limitatives, on ne pourrait assimiler la position faite aux droits personnels à celle qui est faite aux droits réels et réciproquement. En sorte que le propriétaire n'est pas tenu d'appeler à la cause les ayants droits compris dans l'art. 21. Outre que cela ressort de la comparaison des textes, la discussion à la Chambre des Représentants ne laisse pas de doute sur ce point.

A l'occasion des énonciations comprises à l'art. 19, M. Bosquet disait : « Bien que je pense que les termes d'*antichrèse*, de *bail*, d'*usage* et d'*habitation* soient démonstratifs, je crois que le sens de l'article serait plus complet si l'on ajoutait : et à *titre de servitude*. » Mais M. Fallon qui était rapporteur de la commission chargée de l'examen du projet répondit : « Je ne pense pas que l'on doive admettre la proposition de l'honorable M. Bosquet *parce qu'elle ne rentre pas du tout dans le sens de l'article en discussion*. Il ne s'agit

en cet article que des droits qui agissent sur la jouissance de l'immeuble, *et non pas des droits réels*. Pour ce qui concerne ces droits il en est question à l'art. 21. » M. Bosquet ajouta : « Cela est vrai je renonce à ma proposition. » — Et l'art. 19 fut adopté sans autre modification.

Il semble qu'en présence de cet état de choses, le doute ne soit pas possible. Aussi le tribunal de Bruxelles avait jugé dans ce sens par jugement du 22 novembre 1845 ; mais contre toute attente la Cour a réformé cette décision par arrêt du 11 décembre 1845 (1).

(1) *C. de Brux.*, 11 déc. 1845.

« Attendu que la loi du 17 avril 1835 veut, d'une part, que l'expropriation soit poursuivie contre les propriétaires et usufruitiers (art. 2), et que, d'après l'esprit de la loi, le rapport dont elle a été l'objet à la Chambre des représentants, et la nature spéciale de la matière, ne doit s'entendre que des propriétaires et usufruitiers apparents des biens à exproprier ; d'où il résulte que l'expropriant n'est pas tenu de mettre en cause des tiers intéressés à quelque titre que ce soit ;

« Attendu que la même loi veut, d'autre part, que lesdits propriétaires et usufruitiers appellent en cause les tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage et d'habitation, pour concourir, s'ils le trouvent bon, à l'évaluation de leurs droits, et qu'à défaut de le faire ils resteront seuls chargés envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer (art. 19).

« Attendu que cette disposition n'est pas limitative ; qu'au contraire elle s'applique à tous les tiers qui, ayant une indemnité à prétendre pour privation de leurs droits, doivent nécessairement être appelés devant le juge pour en débattre le montant ; qu'en effet, lors de la discussion de la loi, un membre de la législature fit observer que, quoique l'art. 19 ne fut pas limitatif, il serait bon néanmoins, pour le rendre plus complet, d'y ajouter les mots : *à titre de servitude* ; qu'à la vérité un autre membre lui répondit que cette proposition ne rentrait pas dans le sens de l'art. 19 ; qu'il ne s'agissait pas là de droits réels, et qu'il était question de ces derniers droits dans l'art. 21 ; mais que cette réponse, toute personnelle au membre qui l'a faite, ne peut influencer sur le sens de cette loi, puisque l'art. 21 ne traite que des droits réels contestables ou contestés entre le propriétaire du fonds et les tiers, c'est-à-dire des actions en revendication, en résolution et autres actions réelles qui pourraient apporter des retards ou des obstacles à l'expropriation du bien ; que, s'il en était autrement, il faudrait admettre de deux choses l'une, ou que le tiers intéressé à titre de servitude, d'emphytéose, de superficie ou d'autres droits réels non contestés, ne devrait être appelé au règlement de l'indemnité qui lui revient, ni par l'expropriant, ni par le propriétaire du fonds à exproprier, ce qui répugne à toute notion de droit et à toute règle de procédure, puis l'indemnité due à un tiers ne peut être réglée à son exclusion ; ou bien que le tiers ne devrait être appelé qu'après l'expropriation consommée, ce qui ne répugne pas moins à toute justice, puisqu'alors le propriétaire du fonds serait tenu de régler, à ses risques et périls avec l'expropriant l'indemnité due pour un droit

Le raisonnement de la Cour consiste d'abord à écarter comme toute personnelle à un membre de la Chambre l'observation faite par M. Fallon en réponse à M. Bosquet. Mais il suffira de remarquer que M. Fallon était rapporteur de la commission, et que M. Bosquet lui-même a adhéré à sa manière de voir, pour se convaincre que la discussion a un sens très-significatif et ne peut pas être écartée aussi facilement que le suppose la Cour de Bruxelles.

Ensuite la Cour dit que si le titulaire d'un droit réel ne devait pas être appelé « il faudrait alors admettre — ou que ce tiers intéressé ne sera mis en cause ni par l'exproprié ni par l'expropriant, ce qui répugne à toute notion de droit et à toute règle de procédure, puisque l'indemnité due à un tiers ne peut être réglée à son exclusion — ou bien que ce tiers ne sera appelé qu'après l'expropriation consommée ce qui ne répugne pas moins à toute justice, puisqu'alors le propriétaire du fonds sera tenu de régler à ses risques et périls avec l'expropriant l'indemnité due pour un droit qui ne lui appartient pas, dont il peut ne pas connaître la valeur, dont il pourrait même ignorer l'existence. »

Ce raisonnement n'est que spécieux, et c'est avec raison que le tribunal de Bruxelles saisi une seconde fois de la question a maintenu sa manière de voir (1).

qui ne lui appartient pas, dont il peut ne pas connaître toute la valeur, dont il pourrait même ignorer l'existence ;

« Attendu que ces considérations sont trop graves pour ne pas croire que le législateur a voulu comprendre dans l'art. 19 tous les tiers intéressés qui peuvent avoir une indemnité à prétendre, et par conséquent à régler par suite de l'expropriation ;

« Attendu que dès lors c'était à l'appelante à mettre en cause les sieurs Monnier, pour concourir à l'évaluation de la servitude qui est due à leur propriété par le fonds à exproprier, et que, faute de l'avoir fait, elle reste seule chargée envers eux de l'indemnité qu'ils pourront réclamer de ce chef ; — Par ces motifs, réforme. »

(1) *Trib. de Bruux.*, 13 mars 1846.

« Attendu que l'action a pour objet de faire régler l'indemnité que les demandeurs prétendent leur être due du chef de la suppression d'une servitude *altius non tollendi*, existante au profit de leur propriété sise en cette ville, longue rue de l'Écuyer, à charge d'un immeuble exproprié par la Société anonyme des Galeries Saint-Hubert, ayant appartenu à la défenderesse ;

« Que l'action ainsi formée est fondée sur l'arrêt de la Cour d'appel de cette ville, en date du 11 décembre 1843, enregistré, et sur la disposition de l'art. 19 de la loi du 17 avril 1835 ;

« Attendu, à la vérité, que ledit arrêt a admis en principe que l'art. 19 de la

En effet on se demande d'abord pourquoi le législateur aurait fait des articles 19 et 21 deux dispositions séparées si elles devaient avoir le même but et le même effet; c'eût été une inconséquence qu'on ne peut lui supposer gratuitement.

Dire qu'il répugne à toute notion de justice que l'indemnité due à un tiers soit réglée à son exclusion, cela est vrai en soi, mais n'a pas d'application à la question. Car l'indemnité est d'abord réglée entre le propriétaire et l'expropriant, comme s'il n'existait

loi du 17 avril 1833 est applicable lorsque le fonds exproprié est grevé d'une servitude, mais que les demandeurs n'étaient point partie dans la cause dans laquelle l'arrêt est intervenu, et que, dès lors, ils ne peuvent l'invoquer comme chose jugée;

« Attendu que, si l'arrêt précité ne lie pas le tribunal, à titre de chose jugée, le sort du procès se trouve subordonné à l'interprétation de l'article de la loi prémentionné, car la défenderesse ne doit rester chargée de l'indemnité envers les demandeurs qu'autant qu'elle ait été tenue de les appeler lors du règlement fait entre elle et les expropriants;

« Et ce qui touche cette question :

« Attendu que l'art. 19 dispose :

« Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le propriétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer;

« Attendu que ces termes ne s'appliquent pas au cas où il y a des tiers intéressés à titre de servitude, et qu'il résulte de la discussion qui a eu lieu à la Chambre des représentants à la séance du 10 avril 1833, que le législateur n'a pas voulu comprendre ces intéressés dans la disposition de l'art. 19;

« Qu'en effet, un membre ayant émis l'opinion que l'article en discussion n'était que démonstratif, proposa d'y ajouter : *et à titre de servitude*;

« Que le rapporteur de la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi répondit alors qu'il ne pensait pas que la proposition fut admissible, parce qu'elle ne rentrait pas du tout dans le sens de l'article; qu'il ne s'agissait en celui-ci que des droits qui agissent sur la jouissance de l'immeuble et non pas des droits réels;

• Que, reconnaissant que l'observation du rapporteur était vraie, l'auteur de la proposition y renonça, et que l'article fut adopté sous l'impression de ces déclarations;

• Qu'à moins d'admettre que le rapporteur de la loi n'en a pas saisi le sens, il faut donc tenir pour constant que l'art. 19 invoqué ne s'occupe pas du cas dont s'agit dans l'espèce;

« Attendu d'ailleurs, que l'on comprend que la loi ait imposé au propriétaire exproprié l'obligation d'appeler au règlement de l'indemnité tous les tiers qui participent à la jouissance de l'immeuble, puisqu'il est évident qu'il connaît tous ces

pas de droit réel à charge de l'immeuble; le prix est consigné, et c'est lors de la répartition du prix consigné que le propriétaire et le réclamant du droit réel discuteront la part qui revient à chacun d'eux suivant l'importance des divers droits dont ils sont titulaires; la propriété n'était pas entière aux mains du propriétaire, l'indemnité ne doit pas l'être non plus et une partie doit passer aux mains de celui qui possédait une fraction des droits de propriété. Il n'est donc pas contraire à la justice que le tiers qui est titulaire du droit

intéressés, mais que l'on ne comprendrait plus qu'elle eut exigé l'impossible, en préservant à l'exproprié, sous une peine grave, d'appeler tous ceux qui prétendraient à un droit quelconque de servitude, dont l'existence pourrait fort bien être ignorée de lui;

« Que cela est si vrai qu'en étendant aux tiers intéressés, à titre de servitude, l'obligation de l'exproprié, le législateur français a eu soin de stipuler dans la loi nouvelle du 3 mai 1841 (art. 21), que l'exproprié n'est tenu d'appeler que ceux qui peuvent réclamer des servitudes résultant des titres de propriété même, ou d'autres actes, dans lesquels il serait intervenu, disposition parfaitement équitable en ce que l'exproprié se trouve toujours à même d'en remplir le prescrit;

« Attendu que les demandeurs objectent que de la non-application de l'art. 19 aux servitudes, il doit résulter cette conséquence que le propriétaire du fonds dominant dès lors qu'il ne doit être mis en cause ni par l'expropriant, ni par l'exproprié, se trouvera dépouillé de sa propriété sans avoir été appelé par personne;

« Que, d'abord, l'objection est vaine parce que, la poursuite en expropriation étant entourée de la plus grande publicité, l'intéressé vigilant peut intervenir pour faire consacrer son droit; mais que l'inconvénient existât-il, il en découlerait uniquement qu'un recours au législateur est devenu indispensable, sans quoi le désir d'éviter cet inconvénient pourrait autoriser le juge à interpréter la loi contrairement à son texte et à l'esprit qui a présidé à sa confection;

« Qu'au surplus, la thèse plaidée par les demandeurs présente, de son côté, un inconvénient non moins grave, en ce qu'elle aurait souvent pour résultat de punir l'exproprié d'un oubli qu'il n'aurait pu prévenir, si, comme dans le cas d'un droit non apparent, il a ignoré l'existence d'une servitude; — Qu'en outre, elle donne lieu à cette conséquence peu rationnelle que, lorsque le propriétaire du fonds dominant veut, comme il en a le droit, renoncer à l'indemnité qui lui revient, l'exproprié profite du montant alloué par la servitude, et cela précisément parce que son fonds est grevé et se trouve par conséquent valoir moins;

« Que, si donc l'on pouvait s'attacher aux conséquences qui naissent de l'interprétation de l'art. 19 dans l'un ou l'autre sens, il paraîtrait plus conforme à l'équité de faire retomber la perte sur l'intéressé qui a négligé de faire valoir ses droits plutôt que sur l'exproprié auquel aucune faute n'est imputable;

« Attendu que de toutes ces considérations, il suit que les demandeurs ne sont pas recevables à imposer à la défenderesse une responsabilité que la loi n'a pas formellement prévue. — Par ces motifs, etc. »



réel ne soit appelé qu'après l'expropriation consommée, car ce n'est pas avec l'expropriant qu'il discutera son indemnité, mais bien avec l'exproprié, sur la somme versée, qui lui sert de garantie et sur laquelle il peut exercer les actes conservatoires qu'il jugera à propos. Tel est le sens véritable de l'art. 21 et des mots : « *le droit des réclamants sera transporté sur le prix*, et l'immeuble en demeurera affranchi. »

Que l'on juge, du reste, du peu de logique du système que nous combattons par cette remarque que, d'une part, ses auteurs reconnaissent que le propriétaire peut ignorer l'existence du droit réel, tandis qu'ils veulent néanmoins l'obliger à appeler l'ayant-droit à la cause! — Mais n'est-ce pas précisément pour éviter une pareille contradiction que le législateur a fait des art. 19 et 21 deux dispositions différentes? Evidemment il a voulu distinguer la nature des droits, et n'obliger le propriétaire à appeler à la cause et à la discussion que ceux dont l'existence constituant une charge de jouissance sur l'immeuble, ne peut lui être demeurée inconnue.

94<sup>bis</sup>. La loi de 1835 ne statue rien relativement au droit d'emphytéose; que faut-il conclure du silence de la loi? D'abord serait-il possible, à cause de l'analogie de ce droit avec l'usufruit, de lui appliquer les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 22 § 2? Nous ne le pensons pas; la nature exceptionnelle de ces dispositions ne permet pas qu'on les étende au-delà de leurs termes. Restent les articles 19 et 21 qui s'occupent, le premier, des droits qui constituent une charge de jouissance sur l'immeuble, à titre personnel; le second, des droits réels au nombre desquels la loi du 10 janvier 1824 a rangé l'emphytéose. L'un et l'autre s'appliqueraient également; le propriétaire pourrait appeler l'emphytéote à la cause pour le règlement de l'indemnité qui lui est due (1); ou bien le droit de l'emphytéote pourrait être reporté sur la somme consignée. Enfin

---

(1) *Trib. de Brux.*, 1<sup>er</sup> avril 1848.

« Le tribunal; — Attendu que si le sieur de Naeyer (emphyt.) a été appelé directement en cause par la compagnie expropriante, il en résulte uniquement qu'elle a voulu faire régler en même temps toutes les indemnités dues aux parties intéressées; que le défendeur (propriétaire) a d'autant moins lieu de se plaindre de cet appel qu'il aurait été tenu d'appeler lui-même, sous peine d'être chargé envers lui des indemnités qu'il aurait pu réclamer. »

l'emphythéote aurait aussi droit d'intervenir à la cause directement. Il n'y a rien de contraire à ces modes de procéder dans les termes ni dans l'esprit de la loi de 1835; et si l'on reconnaît que ni l'art. 19 ni l'art. 21 ne sont limitatifs, tous deux s'appliqueront par parité de motifs au droit d'emphythéose.

De là résulte que si le propriétaire est autorisé à mettre en cause l'emphythéote, il ne s'ensuit pas cependant qu'il serait responsable personnellement vis-à-vis de lui s'il ne l'avait pas fait, car l'emphythéote aurait encore le recours accordé par l'art. 21 aux réclamants de droits réels sur le prix consigné; strictement, il ne peut prétendre au-delà.

La loi du 25 décembre 1824 a assimilé le droit de superficie au droit d'emphythéose. La procédure serait donc la même, pour la mise en cause et l'intervention.

95. L'arrêt du 11 décembre 1845, rapporté ci-dessus, décide, mais avec raison cette fois, que la mise en cause exigée ne peut plus avoir lieu en appel, lorsqu'elle n'a pas été faite en première instance; ce serait priver le tiers d'un degré de juridiction. Il n'y aurait d'exception que s'il y consentait, et encore ne faudrait-il pas que cette mise en cause retardât la solution du débat.

96. Comme nous l'avons vu déjà, la conséquence attachée par l'article 19 à la négligence du propriétaire vis-à-vis des ayants-droit désignés par cet article est de le laisser seul chargé envers eux des indemnités qu'ils ont à réclamer du chef des dommages que leur cause l'expropriation. Il est bien entendu que le propriétaire n'aurait pas un recours ultérieur contre l'expropriant pour obtenir le remboursement de ces indemnités. Cela résulte formellement du rapport de la commission sur l'art. 19; il est dit : « A défaut de se conformer à cet égard à ce que prescrit l'art. 19, il demeurera chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer, et l'administration se trouvera libérée. »

Le propriétaire ne pourrait, en l'absence de ces intéressés, faire statuer sur leur indemnité; il serait sans qualité pour procéder en leur nom.

97. Du reste, il va sans dire que, si les intéressés à quelque titre que ce soit, n'avaient pas été appelés à la cause par le propriétaire, ils pourraient user du droit d'intervention, et faire régler ainsi directement par le tribunal, l'indemnité qui leur est due, en même

temps que celle du propriétaire. En effet, outre que l'intervention est de droit commun, elle est spécialement autorisée en matière d'expropriation par le texte de l'art. 19, qui dit : les indemnités des tiers appelés ou *intervenant*.

98. Pour mettre les intéressés à même de contrôler l'exécution conforme du plan définitivement adopté, l'art. 1 ordonne que ce plan, indicatif des travaux et des parcelles à exproprier, et que l'on appelle plan parcellaire, ainsi que les pièces de l'instruction administrative, soient déposés au tribunal de la situation des biens devant lequel se poursuivra la demande. C'est le seul mode tracé par la loi pour faire connaître aux intéressés, le plan même ainsi que l'arrêté du gouverneur qui désigne les propriétés particulières auxquelles ce plan est applicable.

Il n'est donc pas besoin que ces pièces soient signifiées aux parties. On le décidait ainsi sous la loi de 1816 (C. de Brux., 1<sup>er</sup> juill. 1838. — *Pas.* 58, p. 135) et sous le régime de cette loi, les propriétaires et autres intéressés n'avaient guère que ce moyen de connaître l'arrêté et le plan antérieurement à la poursuite. A plus forte raison cette décision doit-elle être suivie aujourd'hui que le dépôt de ces actes au greffe est l'objet d'un avertissement spécial au propriétaire et à l'usufruitier. Ceux-ci n'auront, pour en prendre connaissance, qu'à se rendre au greffe qui leur est ouvert, sans frais, jusqu'au règlement de l'indemnité. — Art. 1.

99. L'information du dépôt est accompagnée de l'assignation à comparaître devant le tribunal dans le délai de quinzaine, qui peut être abrégé dans les cas d'absolue nécessité. L'autorisation d'abrégé les délais sera donnée par le président du tribunal par ordonnance rendue sur requête. — Art. 2

Ces délais et toutes les dispositions de procédure de la loi du 17 avril 1835 même l'abréviation du délai de quinzaine sont applicables aux étrangers comme aux régnicoles. — Art. 14.

L'assignation est faite aux fins de voir déclarer accomplies les formalités prescrites par la loi pour parvenir à l'expropriation des parcelles nécessaires à la construction des travaux d'utilité publique; les parcelles sont désignées par leur numéro cadastral, et avec l'indication de la contenance à exproprier, conformément au plan. L'assignation contient également la conclusion à fin de règlement d'indemnité, soit directement et par le même jugement qui recon-

naitra l'accomplissement des formalités, soit au moins par voie préparatoire par la nomination d'experts ou tout autre moyen d'évaluation, et, en dernier lieu, elle tend à l'envoi en possession après consignation.

On voit déjà, et nous aurons occasion de revenir sur cette observation pour en tirer conséquence, que la procédure d'expropriation contient deux phases distinctes ; la première qui concerne la déclaration d'accomplissement des formalités requises, déclaration judiciaire d'où résulte l'expropriation (n° 121), et la seconde qui concerne le règlement de l'indemnité ; celle-ci est ordinairement postérieure à la déclaration d'expropriation, mais elle est la condition *sine qua non* de la prise de possession qui se fait en vertu du jugement qui fixe l'indemnité, et par ordonnance du président. — Art 12.

100. Une copie de l'exploit d'assignation devra, dans la huitaine au plus tard, être affichée à la principale porte de l'église et de la maison communale du lieu de la situation des biens ; et une autre copie sera remise dans le même délai au bourgmestre de la commune. Enfin un extrait de cet exploit contenant les noms des parties, et l'indication sommaire des biens sera insérée dans l'un des journaux de l'arrondissement et de la province, s'il y en a. — Art 2.

Nous pensons que le cas ne peut se présenter de l'absence de tout journal dans une province en Belgique. Mais s'il arrivait, il n'y aurait pas d'obligation de recourir au journal d'une province voisine ou de la capitale ; la loi n'a rien exigé de semblable et elle a cependant prévu le cas de défaut de journal en disant « s'il y en a ». Du silence de la loi, il résulte que nul autre mode de publicité n'est imposé.

101. La cause est appelée à l'audience indiquée par l'exploit d'ajournement.

Si la partie assignée ne comparait pas ni personne pour elle, elle sera réassignée par un huissier au jour fixé par le tribunal, et sans que le délai puisse excéder quinzaine ; il ne sera pas besoin de lever ni de signifier le jugement qui fixe le jour avec la nouvelle assignation. Au jour indiqué par le tribunal, il sera statué quand même la partie assignée ferait encore défaut, et le jugement à intervenir sera réputé contradictoire (art. 3, 4 et 15). Cette dernière disposition a été prise dans le but d'éviter de nouveaux retards de la part du défaillant, qui n'aurait pas manqué de faire opposition au jugement rendu par défaut. Après réassignation, cette opposition n'est désormais plus possible.

Lorsque la partie assignée comparait par elle-même ou par mandataire au premier ajournement, ou lorsqu'après avoir fait défaut au premier ajournement elle comparait au second, ou même si elle fait encore défaut au second ajournement, le tribunal examine si toutes les formalités prescrites pour parvenir à l'expropriation ont été accomplies, et si le plan des travaux est applicable à la propriété dont l'expropriation est poursuivie.

A cette même audience toutes les objections que le propriétaire peut faire contre la demande d'expropriation, doivent être opposées à peine de déchéance, et le tribunal statue sur le tout par un seul et même jugement. — Art. 4.

La Cour de Bruxelles ne nous paraît pas être restée dans l'esprit de la loi en décidant que la déchéance de l'art. 4 ne s'appliquerait pas à ceux qui ont fait défaut sur la seconde assignation, en sorte qu'ils seraient encore recevables à opposer leurs objections en appel pour la première fois.

« Attendu, dit la Cour, que les appelants, en ne se présentant pas devant le premier juge, n'ont pu couvrir les exceptions qu'ils avaient à faire valoir ; qu'ils peuvent donc les faire valoir en cour d'appel en se conformant aux prescriptions de l'art. 6 de la loi du 17 avril 1835, c'est-à-dire en énonçant dans l'acte d'appel le grief dont le redressement est demandé, ce qui a été fait dans l'espèce ; que par conséquent le moyen tiré du défaut de qualité ne peut être écarté comme non recevable. » — 26 Mai 1841.

Mais qui ne voit que cette manière d'interpréter la loi de 1835 tend à en bouleverser toute l'économie ? En effet il résulte de cette possibilité d'élever en appel des réclamations que l'on n'a pas produites en première instance, cette conséquence que des exceptions pourront être opposées après une défense au fond ; puisque, si même le jugement est rendu sur le défaut des assignés, il est réputé contradictoire et bien entendu contradictoire au fond, et que par cela même on rentre dans la disposition de l'art. 173 du C. de proc. civ. qui s'oppose à ce que l'on invoque en appel des exceptions autres que d'incompétence qui n'auraient pas été présentées avant le jugement contradictoire.

Nous pensons donc que l'appel du jugement rendu par défaut sur la réassignation ne pourra porter que sur le fond, et que les exceptions sont couvertes par l'effet du jugement réputé contradictoire, faute d'avoir été produites en temps opportun.

**102.** Le tribunal peut reconnaître que les formes prescrites pour parvenir à l'expropriation ont été observées, et alors s'il n'existe pas de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, il ordonne par le même jugement qu'il sera procédé à une expertise. Nous verrons bientôt que c'est le jugement qui constate l'accomplissement des formalités prescrites, qui opère la transmission de la propriété aux mains de l'administration ou du concessionnaire (n° 121).

Si au contraire le tribunal reconnaît que le plan n'est pas applicable à la propriété dont il s'agit, ou que les formalités n'ont pas été remplies, il décide qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement. — Art. 5 et 7.

Ces deux hypothèses sont les seules prévues par l'art 5; il semblerait donc qu'en dehors de là, le propriétaire ne puisse échapper à l'expropriation ou la faire modifier. Mais cet article n'est pas limitatif et on en a un exemple dans la circonstance prévue par l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, dont l'effet serait de modifier les conséquences de l'expropriation, en étendant à tout un édifice l'emprise qui ne porte que sur une partie. Nous verrons plus loin que cette disposition est encore en vigueur aujourd'hui

**103.** Lorsqu'il est reconnu que les formalités prescrites ont été accomplies et que le règlement de d'indemnité n'est pas compris dans le jugement (ce qui arrivera lorsque le tribunal aura ordonné une expertise ou tout autre mode de preuve), le tribunal aura à fixer l'indemnité suivant les bases d'appréciation qu'il aura réunies. Pour accélérer la marche de l'affaire, l'article 8 dispose qu'après le jugement qui ordonne l'expertise, le greffier devra délivrer à celui qui poursuit l'expropriation un extrait du jugement contenant les conclusions, les motifs et le dispositif, sans qu'il soit besoin d'enregistrement préalable. Cet extrait est signifié dans les trois jours aux experts, avec sommation de se rendre sur les lieux au jour et heure indiqués par le jugement. — (Art. 7).

La Cour de Liège a jugé, par arrêt du 26 juillet 1855, que le défaut de mention des conclusions dans l'extrait du jugement n'était pas de plein droit une cause de nullité de l'expertise. « La Cour : — Sur la demande subsidiaire en nullité d'expertise : considérant que si l'extrait du jugement interlocutoire ne contenait pas les conclusions des parties, il a été suppléé à cette omission par les dires et observations dont les experts ont pris note, ainsi qu'il conste de

leur rapport; que le vœu de la loi a donc été rempli; considérant que les experts ayant indiqué le jour de leurs opérations ultérieures, l'appelant ne peut se plaindre, ni prétendre qu'il a été procédé à son exclusion, etc. »

Il résulte de cette décision que l'omission des conclusions ne constitue pas par elle-même un vice qui entacherait de nullité la procédure ultérieure, lorsqu'il est prouvé, d'ailleurs, que les experts ont connu ces conclusions.

Nous examinerons dans un titre spécial comment les experts doivent procéder à leur mission. — V. titre IV.

**104.** L'expertise terminée, la cause est appelée à l'audience sur le rapport du juge-commissaire au jour indiqué dans son procès-verbal, et sur avenir, s'il y a avoué constitué, sans qu'il soit nécessaire de faire signifier au préalable ni le procès-verbal, ni l'avis des experts, qui auront été déposés au greffe. (Art. 9, § 1 et 11.) Les parties seront alors entendues, et le jugement qui déterminera l'indemnité sera prononcé dans les dix jours après les plaidoiries. — Art. 11.

**105.** Bien qu'en réalité l'expropriation soit opérée par le jugement qui déclare accomplies les formalités prescrites cependant la prise de possession ne peut encore avoir lieu; car il faut qu'il y ait eu paiement préalable (art. 11 Const.); mais le propriétaire qui interjette appel pourrait refuser de recevoir l'indemnité qui lui est allouée, ou bien ses créanciers pourraient s'opposer à ce qu'elle lui soit remise; c'est pour lever toute difficulté et empêcher tout retard, que le législateur a disposé à l'art. 12 de la loi de 1836, qu'en vertu du jugement qui fixe le montant de l'indemnité, et sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, la somme sera versée dans la caisse des consignations; et sur le vu de la signification faite à avoué ou à partie, du certificat de dépôt, l'administration ou le concessionnaire sera envoyé en possession par ordonnance du président rendue sur requête. Cette ordonnance du président sera exécutoire nonobstant opposition, appel, et sans caution.

Ce système de la consignation exigée en tous cas, est une heureuse innovation de la loi de 1835, et c'est certainement le moyen à la fois le plus équitable et le plus propre à concilier les exigences de la célérité des travaux avec la garantie de la préalable indemnité, l'intérêt

public et l'intérêt privé. La loi de 1810 ne recourait à la consignation que lorsque la somme à payer était le gage des créanciers hypothécaires de l'immeuble. Aujourd'hui la consignation doit toujours avoir lieu ; c'est le seul mode de libération reconnu par la loi, et le paiement fait au propriétaire directement exposerait celui qui le ferait à un recours de la part de ceux pour qui la consignation est une garantie. — V. n° 152.

**106.** Il pourrait arriver qu'en instance d'appel le jugement qui alloue des dommages-intérêts fût réformé, et que l'arrêt en augmentât le chiffre ; dans ce cas, l'administration ou le concessionnaire sera tenu de consigner le supplément dans la huitaine de la signification de l'arrêt ; sinon le propriétaire pourra en vertu du même arrêt, faire suspendre les travaux. — Art. 18.

**107.** Ces dispositions modifient encore notablement le système de la loi de 1810. Là, le paiement au lieu d'être intégral avant toute prise de possession, pouvait se prolonger pendant trois ans après la prise en possession, par termes de six mois ; et, lorsqu'il se prolongeait au delà contre le gré du propriétaire, celui-ci était obligé d'actionner l'administration devant les tribunaux pour obtenir le recouvrement des sommes dues. — Art. 20 et 21 de la loi de 1810.

On comprend combien une pareille procédure donnait peu de garanties aux propriétaires. Car si l'administration se trouvait pendant un temps plus ou moins long hors d'état de payer, la dépossession n'en restait pas moins définitive, et l'on était dépouillé de sa propriété, sans même être indemnisé.

**108.** Une innovation importante a été introduite dans la loi nouvelle (1) : c'est celle qui ordonne que les jugements à intervenir dans la procédure en expropriation aussi bien sur l'envoi en possession que sur l'indemnité et même dans tout incident non spécialement prévu, seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution. La Cour d'appel ne pourra en aucun cas accorder des défenses tendantes à arrêter directement ou indirectement l'exécution des jugements. — Art. 17.

Voici comment M. Fallon motive cette disposition dans le rapport fait au nom de la commission chargée de l'examen du projet de loi.

---

(1) V. cependant Introduction II, *in fine*.



« L'art. 17 des deux projets est une conséquence forcée du principe de célérité qui domine la procédure. Lorsque les parties ont suffisamment été mises en demeure de débattre leurs droits ; lorsque le tribunal a pu s'entourer de tous les moyens propres à asseoir sa conviction, la présomption du bien jugé est en faveur du jugement de première instance. Aussi la règle qui donne à l'appel un effet suspensif n'est pas sans de nombreuses exceptions...

« Il pourra se faire sans doute que l'indemnité réglée par le jugement de première instance recevra un accroissement sur l'appel, cas prévu et auquel il est pourvu par l'article suivant. Le cas arrivant, l'exécution provisoire aura à la vérité produit l'effet de soustraire une portion de l'indemnité au paiement préalable ; mais cet inconvénient, si c'en est un, n'est pas plus exorbitant du droit commun, que dans tous les autres cas où l'exécution provisoire est ordonnée par la loi ou peut être ordonnée par le juge. Les chances sont d'ailleurs égales, car si le chiffre de l'indemnité peut être augmenté par l'arrêt, il peut aussi être diminué, et si dans un cas l'exécution provisoire n'a pas donné assez, elle peut fort bien, dans un autre cas, avoir donné trop.

« Il faut bien admettre au surplus, que la juste indemnité est celle qui est réglée par un jugement définitif, fut-il même susceptible d'appel ; sinon il n'y aurait pas de raison pour se contenter même de l'arrêt rendu sur l'instance d'appel ; il faudrait, pour être conséquent, pousser l'argument jusqu'à prétendre que le pourvoi en cassation doit être suspensif également, tellement qu'il ne serait plus possible d'assigner aucun terme à l'envoi en possession.

« Par ces diverses considérations, votre commission n'a pas hésité à admettre l'exécution provisoire du jugement comme étant ici de nécessité absolue ; sans elle toute l'économie du projet de loi serait détruit. Ce serait en vain qu'on aurait imprimé de la célérité aux actes de l'instruction, l'effet suspensif de l'appel en ferait perdre tout l'avantage, et le but qu'on veut atteindre se trouverait reculé à une distance qu'il ne serait plus possible de mesurer. »

**109.** Nous renvoyons à la sect. III du présent titre pour l'examen des formalités de la procédure d'appel.

Mais nous examinerons maintenant quelle est l'étendue de la compétence des tribunaux de première instance en matière d'expropriation.

La loi du 17 avril 1835 ne stipule rien à cet égard, on rentre donc dans le droit commun. En Belgique, c'est la loi du 25 mars 1841 qui a réglé la compétence et qui contient les principes généraux sur la matière. Mais il y a désaccord sur la question de savoir comment cette loi s'applique aux matières d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les uns pensent que la compétence est réglée d'une manière absolue par les dispositions des art. 14 et 18 de la loi du 25 mars 1841 (1), et que par suite, il ne pourra jamais y avoir appel, lorsque le taux du revenu de l'immeuble est inférieur à 75 fr.

D'autres veulent que si l'indemnité réclamée par l'exproprié est supérieure à 2,000 fr., l'appel soit recevable bien que le revenu de l'immeuble soit inférieur à 75 fr.

Enfin il est une troisième opinion qui nous paraît devoir être suivie, et qui distingue entre le jugement qui déclare accomplies les formalités prescrites, et celui qui statue sur le montant de l'indemnité. Car il faut bien observer que l'action en expropriation, et celle en règlement d'indemnité sont toujours distinctes, et font ordinairement l'objet de jugements différents. L'appel du premier sera toujours recevable; et quand au second, l'appel pourra en être interjeté soit lorsque le revenu de l'immeuble excédera 75 fr., soit lorsque la demande mobilière d'indemnité dépassera le chiffre de 2,000 fr.

**110.** La première de ces opinions est adoptée par M. Cloes et

(1) Loi du 25 mars 1841.—ART. 14. Les tribunaux de première instance connaissent en dernier ressort des actions personnelles ou mobilières jusqu'à la valeur de 2,000 fr. en principal et des actions réelles immobilières jusqu'à 75 fr. de revenu, déterminé soit en rente, soit par le prix du bail...

ART. 18. Lorsque la valeur d'un objet immobilier ne peut être déterminée de la manière indiquée en l'art. 15, le demandeur et le défendeur devront la déterminer dans leurs conclusions. Si l'évaluation n'excède pas les limites du dernier ressort, l'affaire sera jugée sans appel; dans le cas contraire, l'affaire sera jugée en premier ressort.

A défaut d'évaluation par le demandeur, l'affaire sera rayée du rôle, et il sera condamné aux dépens, et, à défaut d'évaluation par le défendeur, la compétence du juge sera déterminée par celle faite par le demandeur.

Toutefois, à défaut d'évaluation par le demandeur, le défendeur pourra poursuivre la cause en faisant l'évaluation, laquelle, dans ce cas, déterminera la compétence du juge.

par les rédacteurs de la *Pasicrisie belge* dans les observations consignées à la suite de l'arrêt de la Cour de Gand du 24 novembre 1848 rapporté plus loin (v. p. 117). — *Pas.*, 49, p. 9.

M. Cloes développe cette opinion dans son savant commentaire sur la loi du 25 mars 1841 (nos 28 et suiv.). L'auteur établit d'abord avec raison que l'action en expropriation pour cause d'utilité publique est une action réelle et immobilière. Puis examinant séparément les divers incidents auxquels la procédure en expropriation peut donner naissance, il se demande si le jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités prescrites est soumis à la fixation exigée par les art. 14 et 18 de la loi de 1841, et si la compétence du tribunal sera réglée par le revenu de l'immeuble. Il se prononce pour l'affirmative en critiquant un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 26 mai 1841, qui a décidé le contraire.

Voici ses motifs :

« L'art. 14 ne parle pas exclusivement des actions en revendication des immeubles ; elle porte sur les actions réelles immobilières en général. Elle est donc applicable dans tous les cas où un immeuble est en litige, soit qu'on en revendique la propriété, soit qu'on en réclame la mise en possession, soit qu'on ne réclame sur lui qu'un droit de servitude ou d'usufruit.

« Pourquoi dès lors la base d'évaluation fixée par la loi ne serait-elle pas applicable à l'action réelle immobilière dont nous nous occupons ? Il est de principe que les lois générales sont applicables en toute matière, même aux lois spéciales, à moins que celles-ci n'y aient expressément dérogé. La loi actuelle n'est-elle pas la loi générale, la règle du droit commun fixant la compétence en matière civile ? La loi spéciale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique contient-elle à cet égard une dérogation expresse ?

« Si nous passons aux motifs de la loi, il est certain que l'on a voulu diminuer le nombre des appels et empêcher que pour des objets de minime importance, une affaire subit deux degrés de juridiction. Ces motifs ne sont-ils pas applicables aux actions en expropriation pour cause d'utilité publique, comme aux matières ordinaires ? Ne rentrent-ils même pas dans l'esprit de la loi spéciale du 17 avril 1835, dont le but est aussi d'accélérer la procédure et d'économiser les frais ?

« Qu'importe maintenant que la demande soit indéterminée ? Le

jugement ne statue-t-il pas sur un incident de la procédure, sur un préalable nécessaire pour parvenir à la fixation de l'indemnité et par suite à la mise en possession de l'immeuble? Or il est de principe en ce cas que pour décider si l'appel est ou non recevable, il ne faut pas examiner ce qui a été jugé, mais il faut voir si l'appel au fond serait recevable; en d'autres termes, le tribunal compétent pour statuer en dernier ressort sur une affaire qui lui est soumise, statue de même sur tous les incidents qui s'élèvent pendant l'instance.

« D'ailleurs la loi n'admet plus de demande indéterminée; elle veut que tout soit évalué ou d'après les bases qu'elle fixe elle-même, ou par les parties, et cela dans les affaires réelles comme dans les affaires personnelles ou mobilières; c'est ce qui résulte des art. 14, 15, 16 et 18. Donc admettre l'appel parce que la demande est indéterminée et que l'art 14 n'est pas applicable, ce serait ressusciter un système que la loi a voulu proscrire. » — CLOES. *Loi sur la compétence*, p. 208 et suiv.

Malgré la confiance que nous inspirent d'ordinaire les décisions de l'honorable président du tribunal de Liège, nous ne pouvons en cette circonstance partager son opinion.

Dire d'abord que la loi du 25 mars 1841 n'admet plus de demande indéterminée, c'est une erreur que l'auteur réfute lui-même un peu après l'avoir énoncée; nous voyons en effet au n° 210 de son ouvrage qu'il s'énonce ainsi :

« Posons d'abord un principe qu'il ne faut pas perdre de vue dans la décision de toutes les questions qui se présentent en cette matière, que la jurisprudence a consacré par une foule d'arrêts, et auquel la loi actuelle n'a pas dérogé. C'est que l'appel est toujours recevable contre un jugement émané du juge inférieur, lorsque la valeur de l'objet en contestation n'est pas susceptible d'être fixée d'après les bases de l'art. 14, ni par les parties elles-mêmes, aux termes des art. 15 et 18, qu'en un mot, la chose ne peut être évaluée à prix d'argent. »

Et après avoir cité l'exemple de l'action en pétition d'hérédité, de l'action en partage quand la qualité d'héritier est contestée, l'auteur ajoute : « l'objet de ces actions, par leur nature, est donc *indéterminée*. La qualité d'héritier ne peut avoir une valeur fixe et certaine; elle ne peut être fixée d'après les bases de l'art. 14, et par consé-

quent le juge ne peut statuer qu'en dernier ressort sur ces actions. » (1)

Or, s'il est bien vrai qu'il existe encore des actions indéterminées, l'action qui tend à faire déclarer en matière d'expropriation, ou que certaines formalités prescrites n'ont pas été accomplies, ou que la procédure est irrégulière, ou que le plan déposé n'est pas applicable à la propriété en litige, ou encore, que l'administration devra acquérir la totalité d'un bâtiment dont une partie seulement est nécessaire à l'expropriation, cette action n'est-elle pas indéterminée ? Pourrait-on l'évaluer en chiffres ? Mais il suffit, pour s'éclairer, de considérer que la conséquence immédiate et ordinaire d'une pareille action peut être d'entraver tout un travail d'utilité publique. Or, on ne pourrait sans doute évaluer la valeur vénale de ces conséquences attachées à l'action, même d'une manière approximative.

Mais qu'importe, dit-on, que la demande soit indéterminée ? Le jugement qui statue sur cette action ne statue-t-il pas sur un incident de la procédure, sur un préalable nécessaire au but même de l'action ; cet incident ne doit-il pas suivre le sort de l'action principale, et par conséquent lorsque l'action n'est pas de nature à subir les deux degrés de juridiction, ne faut-il pas restreindre l'incident dans les limites de la décision du fond ?

Il y a là évidemment une confusion entre l'action principale et ce que l'on appelle un incident, un préalable nécessaire à la décision du fond. On fait du règlement de l'indemnité le but principal de l'action, et de l'expropriation elle-même, un incident. Car c'est le jugement qui déclare accomplies les formalités prescrites qui opère l'expropriation (v. n° 121) ; mais c'est précisément le contraire qui est vrai, et ce jugement loin de statuer sur un incident statue au

(1) *C. de Liège, 25 juillet 1846 :*

« Attendu que, dans l'espèce, il s'agit d'une demande en résiliation d'un bail consenti pour trois années, moyennant un loyer annuel de 300 fr. ; qu'en formant cette demande, etc. ;... qu'en ne considérant que l'intérêt de l'intimé, il se bornait à une somme de 1,800 fr. pour tous les loyers stipulés dans le bail et les dommages-intérêts qu'il a réclamés ; mais qu'il faut aussi envisager la demande en résiliation au point de vue de l'intérêt que peut avoir le preneur au maintien du bail et du préjudice que la résiliation pourrait entraîner ; que, sous ce rapport, cette demande est indéterminée, et qu'ainsi il y a lieu de recevoir l'appel, etc. » — *C. f. L., 7 févr. 1856 (Pas., 56, p. 250) ; — B., 25 mars 1857 (Pas., 57, p. 157).*

contraire sur le but principal de l'action, son sort est donc indépendant de la question du règlement de l'indemnité, et il n'y aura même lieu à ce règlement d'indemnité, que lorsque l'expropriation aura été prononcée.

D'ailleurs, il faut remarquer, ainsi que nous l'avons dit déjà, que l'intérêt du propriétaire exproprié n'est pas seul en jeu dans l'action en expropriation; il y a l'intérêt bien plus considérable de celui qui poursuit l'expropriation. Vis-à-vis de ce dernier la conséquence de l'action peut être l'impossibilité de continuer son entreprise, car si le tribunal décide par exemple que les formalités ne sont pas accomplies, le concessionnaire pourra se trouver hors d'état de recommencer l'accomplissement de formalités nouvelles, et il résultera de là des conséquences d'une importance bien supérieure à la valeur vénale de l'immeuble lui-même.

Dès lors il serait injuste de mesurer à la valeur de cet immeuble la compétence des tribunaux, et nous croyons donc pouvoir maintenir le bien jugé de la Cour de Bruxelles dans son arrêt du 26 mai 1841 :

« La Cour : — Attendu qu'il s'agit, dans l'espèce, de décider si les formalités voulues par la loi pour parvenir à l'expropriation ont été remplies, et, par suite, si les terrains auxquels on a fait application du plan pourront être empris;

« Attendu dès lors que la base d'évaluation, adoptée par la loi nouvelle sur la compétence, est ici sans application, *puisqu'elle concerne exclusivement la valeur d'un immeuble dont la propriété contestée fait le seul objet du litige* soumis au juge;

« Par ces motifs, déclare l'appel recevable. »

111. Nous arrivons à la seconde opinion, contre laquelle s'élèvent à leur tour les rédacteurs de la *Pasicrisie belge*.

Poursuivant le principe qui l'a dirigé dans la décision que nous venons d'examiner, M. Cloes étend plus largement encore la compétence des tribunaux de première instance en dernier ressort.

Suivant lui, le revenu de l'immeuble à exproprier étant la seule base qui règle la compétence (*loc. cit.*, n° 202), le jugement qui statue sur l'indemnité sera en dernier ressort, si le revenu de l'immeuble est inférieur à 75 fr., quelles que soient d'ailleurs les sommes réclamées ou allouées pour indemnité à titre de dépréciation, de morcellement, ou autres; en sorte que, par exemple, si la valeur

d'un immeuble exproprié est représentée par un revenu de 10 fr. ou par un capital de 300 ou 400 fr., s'il y a en outre des indemnités réclamées pour la perte que l'emprise peut faire subir au restant de la propriété, ou bien pour un préjudice causé à un commerce, ou enfin pour quelqu'autre motif à titre de l'expropriation, et que la somme réclamée de ces divers chefs dépasse 2,000 fr., le jugement qui statuera sur l'indemnité n'en sera pas moins en dernier ressort.

M. Cloes dit que la nature de l'action se règle par son but principal; qu'ici le but de l'expropriant est la mise en possession de l'immeuble, et que la fixation de l'indemnité n'est que le moyen de parvenir à ce but; que, par suite, l'action est réelle, et partant, soumise aux art. 14 et 18 de la loi de 1841, sans que l'indemnité allouée puisse en rien influencer sur le taux de la compétence.

Nous ne pouvons que répéter l'observation que nous avons faite déjà tout à l'heure. Le jugement qui statue sur l'indemnité n'est, pas plus que le jugement qui déclare accomplies les formalités prescrites, un incident qui dépendrait de l'action principale tendante à la mise en possession. Car d'abord il est inexact de dire que le but de l'action en expropriation soit la mise en possession; ce but est uniquement de faire prononcer l'expropriation; une fois celle-ci prononcée, la mise en possession en est la conséquence; elle a lieu en vertu de l'ordonnance du président, art. 12, de la loi de 1835. Donc le règlement de l'indemnité, qui a lieu après que l'expropriation est déjà prononcée, est, si l'on veut, un préalable nécessaire à la mise en possession, mais n'est nullement pour cela un incident sur l'action principale, puisque le sort de celle-ci est déjà décidé par le jugement qui reconnaît l'accomplissement des formalités; à plus forte raison n'est-ce pas un incident sur la mise en possession, puisque celle-ci n'est plus l'objet d'une action ni d'un jugement, mais résulte d'une simple ordonnance prise en vertu du jugement qui prononce l'expropriation. Dès lors, une fois ce caractère d'incident écarté du règlement de l'indemnité, et étant reconnu que ce règlement fait l'objet d'une action principale et distincte, il n'y a pas de doute que cette action soit mobilière, puisqu'elle tend simplement au paiement d'une somme d'argent; par suite, la compétence se réglera suivant le chiffre de l'allocation réclamée et non suivant le revenu de l'immeuble dont l'expropriation est poursuivie.

L'opinion de M. Cloes sur ce point a été soutenue devant la Cour

de Gand ; mais elle a été condamnée. Voici les termes de l'arrêt :

« La Cour, sur la fin de non recevoir proposée contre l'appel :

« Attendu que si l'État, ici appelant, par son exploit introductif d'instance, a déclaré que, pour satisfaire à la loi sur la compétence, il fixait la valeur du litige à 291 fr. 24 c., l'intimé, de son côté, par ses conclusions de première instance, signifiées le 26 septembre 1847, a demandé, outre le chiffre fixé par les experts pour la valeur des terrains empris et la valeur des arbres fruitiers, plans, espaliers, et tombant dans l'emprise, une somme de 4,000 fr. pour dépréciation de sa propriété restante ; que, quelle que soit la valeur mobilière ou immobilière des contestations existantes entre parties, c'est cette dernière évaluation faite par le défendeur ici intimé, qui, comme la plus élevée, doit être prise en considération pour fixer le taux du premier ou du dernier ressort ;

« Et attendu que cette évaluation, excédant de beaucoup le taux du dernier ressort, l'appel doit être déclaré recevable, etc. » — Arrêt du 24 novembre 1848.

Remarquons que cet arrêt pose comme règle que c'est l'évaluation du défendeur à l'expropriation, qui, comme la plus élevée, doit fixer les limites du ressort. C'est qu'en réalité le défendeur à l'expropriation est demandeur en indemnité, et voilà pourquoi ses conclusions étant les plus élevées règlent la compétence. — Art. 15, loi de 1841.

Et de son côté l'État ou le concessionnaire serait en droit d'invoquer le bénéfice de l'art. 17 de la loi de 1841 qui porte que le défendeur pourra se libérer en payant le prix de l'évaluation ; car bien que l'expropriant soit demandeur en expropriation, il est en réalité défendeur à l'action d'indemnité.

**112.** Nous pensons donc, d'accord avec les Cours de Bruxelles et de Gand, que relativement à la compétence des tribunaux en matière d'expropriation, il faut reconnaître que l'appel du jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités prescrites sera toujours recevable ;

Qu'en ce qui concerne le jugement qui fixe l'indemnité, l'action étant purement mobilière, il faudra apprécier la compétence suivant l'art. 14 de la loi de 1841 ; que toute demande d'une somme inférieure à 2,000 fr. sera décidée en dernier ressort par le tribunal, et qu'il y aura au contraire lieu à appel chaque fois qu'à un titre



quelconque, autre que des intérêts légaux ou des dommages intérêts échus après la demande, le chiffre de 2,000 fr. sera dépassé soit dans l'allocation faite par le tribunal, soit dans les conclusions du défendeur à l'expropriation.

**113.** Une autre question relative à la procédure en expropriation est née encore du silence de la loi de 1835; c'est celle de savoir qui doit supporter les dépens de l'instance en expropriation et en règlement d'indemnité.

En matière ordinaire, la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens. (Art. 130, C. pr. civ.). Ce principe doit-il être appliqué aux contestations nées de l'action en expropriation?

Il y a sur ce point divergence complète dans les opinions et dans la jurisprudence.

**114.** Dans le principe on n'a pas soulevé de doute sur l'application de la règle générale de l'art. 130. On ne voyait aucun motif de déroger à cette règle en matière d'expropriation; on considérait qu'en cette contestation comme en toute autre, celui dont les prétentions avaient été repoussées était obligé de supporter toutes les conséquences de sa condamnation.

Ainsi l'a décidé un arrêt de la Cour de Gand du 8 février 1840.

« La Cour; — En ce qui concerne la condamnation de l'appelant aux dépens :

« Attendu qu'en droit commun, toute partie qui succombe doit être condamnée aux dépens; qu'il n'existe aucun texte de loi qui, pour le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, établisse une dérogation à cette règle; — Que loin que l'on puisse prétendre qu'une pareille dérogation résulterait de l'esprit des lois sur la matière, l'exposé des motifs de la loi du 8 mars 1810, par le conseiller Berlier, disant que l'une des pensées principales qui avaient présidé au travail était celle de *tout faire rentrer sous l'empire du droit commun*, et plus explicitement encore le rapport sur la même loi par M. Riboud, établissent le contraire;

« Que vainement on argumente de ce que dans la procédure relative aux expropriations pour cause d'utilité publique, tracée par les lois des 17 avril 1835 et 8 mars 1810, on ne trouve rien qui concerne des offres à faire par l'État; car outre que la matière des offres est réglée par le droit commun, auquel il n'est pas dérogé, il est évident que ces lois, admettant la possibilité d'une convention

ou d'un accord entre les parties, ont dû par là même aussi admettre les offres, comme moyen d'arriver à cet accord ;

« Attendu que la loi de 1835, dans son art. 15, suppose nécessairement que des offres pourront se faire puisqu'à défaut d'élection de domicile, il désigne le greffe comme le lieu où elles pourront se faire valablement ;

« Attendu enfin que le vœu de la loi de 1835 de faire supporter les dépens par le propriétaire dépossédé qui élève des contestations mal fondées, soit sur l'observation des formes, soit sur l'indemnité, ressort de son art. 25 qui met à charge de l'État les frais de la renonciation à une demande en expropriation formulée avant la promulgation de la loi, mais à laquelle demande il renonce pour en intenter une nouvelle, disposition parfaitement inutile, si toujours, et dans tous les cas l'État était passible de tous les dépens ;

« Attendu en fait que l'appelant a succombé sur les contestations qu'il a élevées concernant l'indemnité offerte, offre qu'il a soutenu être insignifiante, et dont la suffisance est néanmoins reconnue en justice ; — Que partant, le premier juge en condamnant l'appelant aux dépens, ne lui a infligé aucun grief, d'autant moins que par la réponse de l'appelant à l'offre de l'État, par laquelle il indiquait suffisamment qu'il ne voulait entrer en aucun arrangement, il a été lui-même cause de tous les frais de la procédure.

« Par ces motifs et ceux du premier juge, met l'appel à néant avec amende et *dépens*, etc. »

Cet arrêt est très-bien motivé. -

La Cour de cassation saisie de la même question, proclama nettement les mêmes principes par arrêt du 12 décembre 1843, en cassant un jugement qui avait condamné l'expropriant aux dépens, alors que ses offres antérieures à l'expertise et maintenues depuis avaient été reconnues suffisantes ;

« Attendu, dit la Cour suprême, que les offres ont été reconnues suffisantes par le jugement attaqué ; que par suite il est évident que les défendeurs ont succombé dans leurs prétentions, et qu'ils doivent être condamnés aux dépens du procès qu'ils avaient nécessité par leurs prétentions exagérées, aux termes de l'art. 130 du Code de proc. civ., d'où il résulte qu'en condamnant le gouvernement aux dépens *le jugement a expressément contrevenu audit article* ;

« Par ces motifs, casse, etc. »

Cette opinion fut d'abord suivie par la Cour de Bruxelles, dans ses arrêts des 16 juillet 1846 et 2 février 1848; 24 janvier 1852 et 29 juin 1853; mais elle semble être revenue de sa première opinion dans un arrêt du 13 août 1855 rendu peut-être sous l'influence de l'arrêt de cassation que nous allons rapporter ci-dessous. Cet arrêt du 13 août décide :

« Quant aux frais de première instance;

« Attendu qu'il est établi au procès, qu'avant toute tentative amiable, la société a poursuivi contre l'appelant l'expropriation autorisée;

« Attendu qu'en rejetant les offres faites à l'audience devant le juge par la partie intimée, l'appelant qui aux termes de la loi du 17 avril 1855, pouvait exiger la visite et l'évaluation des biens à exproprier *n'a fait qu'user de son droit*; — Qu'il suit de là *que les frais faits jusqu'au moment de l'expertise, ainsi que ceux occasionnés par cette expertise, doivent être supportés par la société intimée dont les offres d'ailleurs étaient insuffisantes et ont été déclarées telles par le premier juge*;

« Attendu qu'après le rapport des experts l'appelant a élevé des prétentions exagérées qui ont été à bon droit abjurgées par le premier juge; d'où il suit que succombant dans plusieurs chefs de ses conclusions, il doit supporter une partie des frais de la procédure faite depuis l'expertise, à déterminer en ayant égard aux conclusions de la partie intimée qui a succombé également dans quelques-unes de ses prétentions ;

« Quant aux dépens d'appel :

« Attendu que les parties succombent respectivement dans plusieurs chefs de leurs conclusions;

« Attendu néanmoins que l'appelant succombant dans tous les chefs principaux qui ont fait l'objet de l'expertise supplémentaire, *doit supporter seul* tous les frais de cette expertise;... »

L'opinion de la Cour en ce qui concerne les frais de première instance est donc que les frais jusque et y compris l'expertise, sont à charge de l'expropriant. Elle l'établit en principe en s'appuyant en outre, mais accessoirement, sur ce que les offres étaient insuffisantes; quant aux frais de la seconde expertise, ils sont à charge de l'exproprié qui succombe.

Pourquoi cette distinction ? L'exproprié use tout aussi bien de son

droit en demandant une seconde expertise que lorsqu'il a demandé la première.

Dans un autre arrêt rendu le même jour et par la même Chambre, la Cour paraît au contraire en revenir à son ancienne jurisprudence.

« Sur les frais :

« Attendu que les offres faites par la société intimée à l'appelant, avant les poursuites, n'ont pas été acceptées; qu'une expertise est par suite devenue nécessaire; que ces offres sont demeurées en dessous du chiffre des indemnités allouées par le premier juge et doivent être considérées comme ayant été insuffisantes; que les frais de poursuites jusque et y compris ceux de l'expertise tombent donc à charge de la société;... »

Ces motifs sont les mêmes que ceux de l'arrêt du 29 juin, qui dit :

« Attendu qu'aucune offre satisfaisante n'ayant été faite devant le premier juge, la partie intimée (l'État) doit rester passible de tous les frais de première instance. »

Ce raisonnement pourrait être continué à *contrario*, et il semble qu'il ait été dans l'esprit de la Cour de dire : Si les offres avaient été suffisantes, la société qui poursuit l'expropriation n'aurait pas supporté les frais de poursuite y compris ceux de l'expertise.

La jurisprudence de la Cour de Bruxelles est donc incertaine. Elle admet seulement que, si des offres sont faites après l'expertise et en conformité de cette expertise, qu'ensuite les offres soient rejetées par l'exproprié, mais jugées suffisantes par le tribunal, les dépens sont à la charge de l'exproprié.—C. f., arrêt du 4 août 1856 (*Pas.*, 57, p. 122).

Quant à la Cour de Liège après avoir rendu le 26 décembre 1837 un arrêt où elle admettait la compensation d'une partie des dépens en appel, elle décida le 30 décembre 1851, « que lorsqu'il s'agit d'expropriation pour cause d'utilité publique, les frais de poursuite sont une suite nécessaire de l'expropriation jusque et y compris l'expertise; qu'en conséquence, ces frais restent *dans tous les cas* à charge de la société concessionnaire ou de l'État. »

Un autre arrêt de la même Cour du 12 novembre 1855 porte :

« Considérant que l'offre de la société intimée ayant été refusée d'une part et retirée de l'autre, ne peut avoir d'influence dans la cause; que les frais de la procédure jusque et y compris l'expertise

sont *naturellement* à la charge de la partie qui poursuit l'expropriation ; que par conséquent les premiers juges ont mal à propos prononcé la compensation de ces frais. »

Et cependant le 31 décembre 1856 la même Cour a condamné à tous les dépens un propriétaire qui avait mal à propos contesté que l'expropriation fût applicable à son terrain (de Behr c. la grande compagnie du Luxembourg). Dans l'espèce la question des dépens n'avait pas été soulevée, la Cour n'a donc pas donné de motifs sur ce point à sa décision.

Enfin comme si la confusion n'était pas déjà complète, la Cour de cassation a semblé revenir sur sa première opinion par un arrêt du 28 juin 1855 :

« La Cour ; — Sur le moyen unique de cassation consistant dans la violation de l'art. 130 du Code de Proc. civ., en ce que le jugement attaqué n'a pas mis à la charge des défendeurs les dépens faits depuis le 28 juin 1854, date à laquelle les défendeurs ont refusé comme insuffisante, l'offre faite à deniers découverts d'une somme supérieure à celle que le jugement attaqué leur a allouée pour toute indemnité ;

« Attendu que nul ne peut être privé de sa propriété publique que moyennant une juste et préalable indemnité, et que d'après le texte et l'esprit de la loi du 17 avril 1855 et notamment aux termes des art. 1 et 7 de cette loi, à défaut de conventions entre les parties et de documents propres à déterminer la valeur du bien dont l'expropriation est demandée, la visite et l'évaluation de ce bien est une mesure essentielle prescrite pour faire apprécier aux parties aussi bien qu'à la justice, la juste indemnité due au propriétaire ;

« Attendu dès lors qu'aussi longtemps que cette visite et cette évaluation n'ont pas eu lieu le propriétaire qui rejette les offres de l'expropriant, et l'expropriant qui n'accueille pas les prétentions du propriétaire usent respectivement de leur droit, et qu'ils ne peuvent être considérés de ce chef, comme ayant élevé des prétentions mal fondées ;

« Attendu que le jugement attaqué constate en fait que la visite et l'évaluation par experts de la parcelle de bien dont il s'agit ont été ordonnées par un jugement précédent et que ce jugement n'avait pas encore été exécuté lorsque la demanderesse a fait l'offre dont elle se prévaut ;

« Attendu que les conclusions prises par les défendeurs après l'expertise, en ce qui concerne les indemnités par eux réclamées, ont été pleinement adjugées par le jugement attaqué, et que ce sont au contraire les conclusions prises par la demanderesse que le même jugement a rejetées en partie ;

« Attendu qu'il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué en condamnant la demanderesse à tous les dépens n'a aucunement contrevenu à l'art. 130 du Code de proc. civ. :

« Par ces motifs, rejette le pourvoi, etc. »

Observons que dans l'espèce la Cour constate que les conclusions du défendeur ont été accueillies, et celles du demandeur partiellement rejetées, ce qui justifie la décision du jugement attaqué ; mais il faut convenir aussi que le refus d'accepter l'indemnité avait nécessité l'expertise, et cette expertise ayant prouvé que les offres étaient suffisantes, l'opinion que la Cour avait précédemment adoptée se trouve cependant contredite dans les considérants de l'arrêt.

**115.** En résumé, pour prétendre que la loi en matière d'expropriation, a dérogé à la disposition générale de l'art. 130 du Code de procédure civile, on dit : — Que celui qui poursuit l'expropriation doit une juste indemnité ; que nul n'étant forcé de connaître la valeur de sa propriété, l'évaluation des biens par voie d'expertise est une suite nécessaire de l'expropriation lorsque les documents versés au procès ne suffisent pas pour faire cette évaluation ; et que cette suite nécessaire doit tomber à charge de l'expropriant ; qu'enfin, en refusant de se soumettre à des offres arbitraires, l'exproprié ne soulève pas une contestation bien ou mal fondée ; il ne fait qu'user d'un droit.

**116.** Il y a dans ces motifs un point de vue vrai dont nous ferons état tout à l'heure ; mais pris d'une manière absolue, ils ne paraissent pas concluants.

Dire d'abord que le propriétaire n'est pas forcé de connaître la valeur de son bien, c'est jouer sur les mots ; il n'est pas *forcé* de la connaître, sans doute, mais il la connaît toujours. S'il s'agissait d'une vente volontaire il aurait bientôt réglé son prix ; la valeur vénale des immeubles est une chose courante, et certes le dernier qui oublie de la connaître c'est bien le propriétaire lui-même. Cette raison ne nous semble pas sérieuse.

On ajoute que l'exproprié en réclamant l'expertise ne fait qu'user

d'un droit que la loi lui accorde. Cela est vrai; mais que fait donc celui qui sollicite une enquête ou tout autre mode de preuve en matière ordinaire? Il use aussi d'un droit, et si cependant le résultat de la preuve lui est contraire, il supportera les frais.

Objectera-t-on qu'en matière ordinaire l'une des parties a mal à propos contesté un droit légitime et qu'il est juste qu'elle supporte les dépens, tandis qu'en matière d'expropriation le propriétaire est dépouillé de son droit légitime?

Mais qu'importe, si la loi autorise cette dépossession; le propriétaire ne possède que sous les conditions de l'art. 544, c'est-à-dire que sa propriété est limitée par les lois et règlements; et si la dépossession est autorisée par la loi, si celui qui poursuit l'expropriation agit en vertu d'un titre aussi respectable que celui du propriétaire, pourquoi ce dernier serait-il dans une position meilleure que ceux qui discutent sur l'exercice d'un droit ordinaire?

On allègue la juste indemnité, et l'on dit que cette juste indemnité n'est appréciable qu'en présence d'une expertise, lorsque les documents versés au procès sont insuffisants et que, par suite, c'est à celui qui doit l'indemnité à fournir les moyens de l'évaluer.

Mais c'est encore une erreur; ce n'est pas l'expertise qui constate la juste indemnité, puisque l'art. 9 de la loi du 17 avril 1855 décide formellement que l'expertise ne lie pas le juge et ne vaut que comme renseignement.

Si même on suppose que l'expertise règle l'indemnité, pourquoi décider, comme on le fait, que l'exproprié qui a réclamé au-delà du chiffre alloué par les experts, ne supportera pas les frais de cette expertise, s'il est prouvé que sa prétention était exorbitante et que les offres qui ont été faites étaient suffisantes.

Où s'arrêterait-on d'ailleurs dans cette voie?

Chaque particulier exproprié exigeant une expertise, le concessionnaire ou l'État sera surchargé de frais souvent frustratoires; et qui obligera même le propriétaire à se borner dans sa demande de preuve et pourquoi ne réclamerait-il pas aussi une seconde expertise, ou une enquête, ou tout autre moyen de preuve, toujours aux frais de l'expropriant?

Enfin il faut bien reconnaître que l'art. 150 du Code de procédure civile établit une règle générale. Il faut pour que l'on puisse s'y soustraire, une dérogation formelle ou une dérogation tacite ré-

sultant de l'incompatibilité de la loi spéciale avec le principe général; or cette dérogation ne se trouve pas dans la loi de 1835; l'arrêt de la Cour de Gand, que nous avons rapporté plus haut, nous paraît l'avoir complètement démontré.

Sous l'empire de la loi du 8 mars 1810, on le décidait ainsi; l'application de l'art. 150 du Code de procédure civile, était suivie en matière d'expropriation. C'est l'opinion de Delalleau (n° 746 et suiv.). Cet auteur rapporte également l'avis conforme de Toullier (liv. II, tit. I, chap. IV, n° 275); et il cite à l'appui les paroles bien explicites de M. Riboud, rapporteur de la loi de 1810, qui disait :

« Quant aux frais, la loi n'en parle pas, parce qu'il ne peut s'élever de doute à cet égard... Lorsqu'il y aura contestation devant les tribunaux, soit relativement au point de savoir si les formes ont été observées, soit sur les indemnités, ILS DOIVENT NÉCESSAIREMENT RETOMBER SUR LA PARTIE QUI SUCCOMBE. »

Pourquoi n'en serait-il pas de même sous la loi de 1835 qui a conservé l'esprit de celle de 1810, et qui a eu seulement pour but de mettre cette dernière en harmonie avec notre Constitution, en créant la nécessité de la consignation préalable (1). Nous ne voyons aucun motif qui s'y oppose.

Mais nous avons dit tout à l'heure qu'il y avait un point de vue vrai dans le système que nous venons de combattre comme trop absolu. Nous croyons, en l'indiquant, pouvoir arriver à une distinction rationnelle.

Il y a deux phases distinctes dans la procédure en expropriation : celle qui concerne le jugement d'expropriation et celle qui concerne l'indemnité.

Il est certain que la première procédure est une suite inévitable de l'expropriation; c'est le moyen forcé d'acquérir la propriété; les frais doivent donc être supportés par celui qui poursuit l'expropriation, tout comme les frais du contrat de vente sont à la charge de l'acquéreur (art. 1593, Code civ.). Cela résulte du reste formellement de la discussion aux Chambres législatives de l'art. 20 de la loi de 1835, discussion qui a amené la rédaction de l'art. 24,

---

(1) V. *Exposé des motifs de la loi*, par M. le comte de Theux. — *Moniteur belge*, du 9 avril 1835.



tel qu'il existe : « l'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi en possession, à la consignation et au paiement..., aura lieu gratis, » le texte démontre l'intention que les frais d'acquisition soient maintenus à charge de l'État. On le décidait ainsi sous l'empire de la loi de 1810. — DELALLEAU, n° 474.

Il est donc positif que si le jugement qui déclare accomplies les formalités prescrites est consenti ; ou si l'on s'en rapporte à la sagesse du tribunal, tous les frais faits jusqu'à ce jugement, qui opère l'expropriation, sont à la charge de l'expropriant.

Mais hors de là, si l'on conteste l'accomplissement des formalités ; si l'on dénie que le plan s'applique à la parcelle emprise ; si l'on exige l'acquisition totale d'un bâtiment dont une partie seulement est l'objet de l'expropriation ; et que la réclamation soulevée soit déclarée sans fondement, le propriétaire devra supporter les dépens. C'est ce que la Cour de Liège a spécialement reconnu, dans l'arrêt du 31 décembre 1836 en condamnant aux dépens de l'instance le propriétaire qui avait mal à propos contesté l'accomplissement des formalités, et l'application du plan à la parcelle emprise.

De même, dans la procédure en règlement d'indemnité, si nulle offre n'est faite par l'État ou le concessionnaire, si en l'absence de documents propres à l'éclairer, le tribunal ordonne l'expertise, on conçoit que les frais en soient à la charge de l'expropriant, quel que soit d'ailleurs son résultat. Mais si l'une des parties ne se rallie pas aux chiffres de l'expertise ; qu'une contestation judiciaire s'élève, celle qui succombe devra être condamnée aux dépens.

D'un autre côté, il est de toute justice que si l'État ou le concessionnaire fait des offres antérieures à l'expertise, que ces offres soient rejetées, que l'expertise soit ordonnée ensuite, et que le tribunal alloue une indemnité qui prouve que les offres étaient suffisantes, que l'on avait offert la *juste indemnité*, celui qui les a refusées, et qui a mal à propos nécessité tous les frais postérieurs, devra subir la conséquence d'un refus injuste et supporter les dépens.

117. D'après ce système qui nous semble en harmonie avec l'esprit de la loi de 1833, comme avec la règle générale de l'art. 130 du Code de procédure civile, on aurait l'avantage de voir simplifier la plupart du temps les débats sur l'indemnité, et modérer les prétentions exagérées des propriétaires, qui, s'ils s'imaginent qu'en tous cas les

frais de l'expertise sont à charge de l'expropriant, ne manqueront pas de lui susciter un procès dans le seul but de le charger des frais, s'il ne cède pas à leurs exigences.

D'autre part, l'expropriant assuré qu'il pourra éviter des frais d'expertise en faisant des offres suffisantes, sera, dans son intérêt disposé à présenter au propriétaire une indemnité qui couvrira ce dernier de tout le tort et des dommages résultant de l'expropriation.

**118.** La loi française du 3 mai 1841 a érigé ce système en loi. D'après l'art. 23, l'administration est tenue de faire notifier aux propriétaires des offres; dans la quinzaine les propriétaires ou autres intéressés sont tenus de notifier leur acceptation ou, en cas de refus, le montant de leur réclamation (art. 24). Le jury prononce; et si l'indemnité allouée est conforme aux offres de l'administration, les intéressés qui l'ont refusée sont condamnés aux dépens; si l'indemnité est égale à la demande, l'administration supporte les dépens; enfin les dépens sont compensés proportionnellement, si l'allocation est à la fois inférieure à la demande et supérieure aux offres.

Cela est parfaitement équitable.

On voit combien cette loi, aussi scrupuleuse que la nôtre sur la question de *juste indemnité*, n'a pas cru pour cela devoir toujours et quand même, imposer les dépens à l'expropriant. — On voit aussi combien peu le législateur a été touché de cette considération, que le propriétaire n'est pas forcé de connaître la valeur de sa propriété, puisqu'on l'oblige ou à accepter le chiffre de l'administration ou à en fixer lui-même un autre, et cela en dehors de toute expertise.

C'est ce système qu'il serait utile, pensons-nous, d'appliquer en Belgique et cela est possible sans l'intervention du pouvoir législatif; la jurisprudence suffirait. Non pas qu'on puisse obliger le propriétaire à fixer son chiffre, mais au moins s'il n'accepte pas à tort celui que l'on offre, il devra supporter les dépens; de la sorte on arrivera d'une part à engager l'expropriant à faire des offres pour éviter les frais d'expertise, et de l'autre, les propriétaires à se montrer raisonnables dans le même but. Le résultat serait une sage conciliation de l'art. 130 du Code de procédure civile avec la

loi de 1835, et une économie notable de frais de justice (1).

**119.** En matière d'expropriation, c'est l'intérêt public que l'on poursuit avant tout; il est donc juste aussi que les frais généraux retombent à charge du public, dans la mesure du possible; c'est pourquoi le législateur a voulu que l'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi

(1) Ces lignes étaient écrites lorsque nous avons eu connaissance d'un jugement fortement motivé du tribunal de Liège, du 14 mars 1857, que nous pouvons invoquer, dans une certaine mesure, à l'appui de notre opinion. Voici ce qu'il décide sur la question des dépens :

« Attendu qu'en principe de droit consacré par l'art. 150 du C. proc. civ. toute partie qui succombe doit être condamnée aux dépens; qu'aucun texte ultérieur de loi n'a établi une dérogation quelconque à cette règle générale et absolue, laquelle doit conséquemment recevoir son application juste et rigoureuse, aussi bien dans les procès en expropriation pour cause d'utilité publique, que dans toutes les autres instances :

• Attendu que la matière des offres est réglée par les principes du droit commun, qui s'appliquent également à la procédure tracée par les lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1835; lesquelles déclarent l'existence possible d'une convention définitive entre parties intéressées, considérant et admettant virtuellement par la nature même des choses, les offres comme étant une mesure préalable et propre à obtenir cet accord ;

« Attendu que la défenderesse n'a pas dès l'origine accepté les offres faites par l'État belge, dans l'exploit du 1<sup>er</sup> décembre 1856; que ce refus de sa part a nécessité des frais ultérieurs, et notamment une expertise qui a évalué l'emprise à un taux inférieur au prix offert comme juste indemnité par le demandeur, qui consent néanmoins encore à persister dans ses offres primitives, lesquelles sont encore aujourd'hui reconnues suffisantes par la défenderesse elle-même, qui est obligée de s'y rallier, ainsi que par le tribunal qui les octroie au profit de l'expropriée ;

« Mais attendu que c'est par la faute de la défenderesse, qui a refusé les offres du demandeur, que tous les frais du procès ont été occasionnés; qu'ainsi il est juste, en vertu du principe général et absolu de l'art. 150, C. proc. civ., que la défenderesse, qui succombe dans ses prétentions exagérées et mal fondées, supporte *exclusivement* les dépens de l'instance, sauf le coût et la signification du présent jugement qui, envisagés comme frais de vente, restent à charge de l'État belge seul, en sa qualité d'adjudicataire, aux termes de l'art. 1503, C. civ.; — Par ces motifs, etc. »

Le tribunal a condamné l'État au paiement du coût de la signification du jugement. Qu'il en soit ainsi pour le jugement qui décide l'accomplissement des formalités prescrites et qui est translatif de propriété, cela n'est que juste lorsque ce jugement est consenti ou qu'on s'en rapporte à la sagesse du tribunal; mais quant au jugement qui fixe l'indemnité, les motifs que nous avons déduits plus haut nous font croire qu'il doit rentrer en tous points sous l'empire de l'art. 150, C. proc. civ.

en possession, à la consignation, au paiement, à l'ordre à ouvrir entre les créanciers hypothécaires du propriétaire, et au ressort de l'hypothèque sur d'autres fonds, ait lieu sans frais.—Art. 24, loi de 1838.

Nous avons à examiner maintenant quels sont les effets du jugement qui prononce l'expropriation aussi bien à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers.

## SECTION II.

## DU JUGEMENT D'EXPROPRIATION ET DE SES EFFETS A L'ÉGARD DES PARTIES ET A L'ÉGARD DES TIERS.

## SOMMAIRE.

120. Sous l'empire de la loi de 1810, on admettait que la transmission de la propriété était opérée par le jugement, statuant sur l'accomplissement des formalités prescrites.
121. Il en est de même sous l'empire de la loi du 17 avril 1838. — Arrêts.
122. Conséquences relativement à la propriété.
123. *Quid* si l'expropriant refusait de payer et de consigner ?
124. L'immeuble passe aux mains de l'expropriant quitte et libre de toutes charges. — La partie de l'immeuble non expropriée continue à être grevée des droits réels qui grevaient la totalité.
125. L'effet du jugement d'expropriation n'est accompli vis-à-vis des tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.
126. Dispositions spéciales relatives aux créanciers hypothécaires.
- 127-128. Discussions sur la rédaction de l'art. 22.
129. Le propriétaire exproprié peut-il offrir à son créancier hypothécaire un supplément d'hypothèque et conserver le montant de l'indemnité consignée? — Controverse. — Arrêts. — Solution affirmative.
130. Proposition de M. Gendebien sur l'art. 22, relativement aux intérêts judiciaires.
131. C'est au propriétaire à rapporter le certificat négatif d'inscription, s'il veut toucher le prix.
132. Rétrocession des parcelles expropriées et inutiles aux travaux. — Motifs.
133. Lacunes dans la disposition de l'art. 25.
134. L'administration est juge de l'opportunité de la rétrocession.
135. Qui doit supporter les frais de l'estimation judiciaire prescrite par l'art. 25?

**120.** La loi de 1838 n'a pas spécifié expressément le moment où la transmission de la propriété est opérée. Aussi quelques doutes se sont élevés sur ce point. L'art. 13 de la loi de 1810 disposait, que le tribunal, « s'il n'aperçoit aucune infraction aux règles posées aux titres I et II, autorisera le préfet à se mettre en possession des terrains ou édifices désignés en l'arrêté. » En présence de cette énon-

ciation on admettait généralement que la transmission de la propriété était opérée par l'effet du jugement qui reconnaissait que les formalités prescrites avaient été accomplies. — FAVART, *Repert.*, v° *Expropriation*, n° 7 ; — DELALLEAU, *l. cit.*, n° 651 ; — Arrêt de la Cour de Lyon, du 16 juillet 1832.

**121.** On s'est demandé si la loi de 1835 qui n'a pas reproduit cette disposition, ni d'autre analogue, n'a pas modifié le système de la loi de 1810 sur la transmission de la propriété. On a argumenté dans le sens d'une modification, de ce que l'art. 11 de la Constitution belge a sanctionné avec une force nouvelle le principe de la préalable indemnité, et que par suite il faut reporter l'effet de l'expropriation à un acte postérieur au paiement de l'indemnité, à l'envoi en possession, par exemple.

Mais cette opinion n'a pas prévalu ; on a fait observer que l'expropriation est distincte de la dépossession, et que l'art. 11 de la Constitution est respecté par le fait que l'expropriant ne peut entrer en possession que lorsqu'il a préalablement consigné l'indemnité ; que d'ailleurs on chercherait vainement un autre acte auquel pourrait se rattacher la conséquence d'exproprier ; et qu'enfin puisque la transcription exigée par l'art. 20 de la loi de 1835 pour rendre l'expropriation publique, authentique et efficace vis-à-vis des tiers, est celle du jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités, c'est bien à ce jugement que le législateur a voulu attacher l'effet de transmettre la propriété.

Telle est la doctrine suivie par la Cour d'appel de Bruxelles dans un arrêt du 19 juillet 1844, et par la Cour suprême qui a rejeté, le 25 oct. 1845, le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour de Bruxelles. Nous les rapportons tous deux à cause de leur importance.

Voici l'arrêt de la Cour d'appel :

« La Cour ; — Attendu que c'est la divergence d'opinions sur l'applicabilité des art. 19 et 20 de la loi du 8 mars 1810, en présence de l'art. 11 de la Constitution, qui a fait naître la nécessité des dispositions de la loi du 17 avril 1835 ;

« Attendu que la loi de 1835 n'a dérogé à la loi de 1810 que quant à l'envoi en possession du bien exproprié et au règlement de l'indemnité, points sur lesquels s'étaient élevées les difficultés qu'il importait de faire cesser ;

« Attendu que sous la loi de 1810 l'expropriation pour cause

d'utilité publique se poursuivait par des formalités administratives, et se consommait de droit par la déclaration, faite par les tribunaux, que ces formalités avaient été accomplies; que dès ce moment la propriété passait de droit dans le chef de l'expropriant et l'immeuble était définitivement affecté aux travaux d'utilité publique dont l'exécution avait exigé l'emprise;

« Attendu que les mêmes principes sont maintenus dans la loi de 1835, et par conséquent que là, comme en 1810, en l'absence d'une disposition qui impose aux tribunaux l'obligation de prononcer en termes sacramentels l'expropriation des biens empris, on n'en peut trouver d'autre qui opère l'expropriation que celle qui statue sur l'accomplissement des formalités requises;

« Attendu que cette déclaration de justice doit nécessairement produire les mêmes effets que tout jugement d'expropriation qui transfère la propriété, ou tout au moins du contrat qui serait intervenu entre l'expropriant et le propriétaire, si on avait pu s'entendre, ce jugement remplaçant le consentement du propriétaire dans les contrats ordinaires de cession;

« Attendu que, si l'expropriation ne devait être considérée comme consommée en droit par le jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités (art. 4 et 7 de la loi de 1810), cet effet ne pourrait être attribué, puisque l'expropriation s'opère par autorité de justice, qu'à l'ordonnance d'envoi en possession du bien exproprié, prononcé par le président, aux termes de l'art. 12, sur le vu du certificat de dépôt de l'indemnité dans la caisse des consignations;

« Attendu qu'il est évident, tant d'après l'esprit que d'après la lettre de la loi, que ce ne peut être cette ordonnance qui consomme cette expropriation *en droit*; qu'elle ne peut avoir plus d'effet que le jugement rendu par le tribunal; qu'elle ne peut que la consommer en fait, en autorisant, sur le vu du certificat du dépôt de l'indemnité, une mise en possession qui n'est que la conséquence de la consignation d'une somme dont la hauteur a été déterminée par le jugement;

« Attendu qu'il est d'ailleurs rationnel que la cession de propriété soit certaine avant de procéder à l'évaluation de l'indemnité, puisqu'en matière d'expropriation, cette indemnité ne peut avoir, comme en matière de cession volontaire, l'effet de subordonner la transmission de propriété à son acceptation par le vendeur;

« Attendu que les motifs qui accompagnaient la présentation de

la loi du 17 avril 1835, et ceux donnés par la commission spéciale de la Chambre des représentants, ont présenté l'expropriation comme consommée en droit par le jugement qui statue que les formalités ont été observées; en supposant même que cette interprétation n'eût pas été aussi formelle, au moins aurait-elle été assez claire pour devoir provoquer l'opposition de ceux qui auraient voulu que la loi fût conçue dans un autre esprit, et qu'ainsi leur silence ne peut être considéré que comme une adhésion au sens qu'on donnait aux dispositions de la loi nouvelle;

« Attendu que, si un doute restait possible, les art. 20 et 24 de la loi de 1835 devraient le faire disparaître; qu'en effet, le premier de ces articles ordonne la transcription du jugement rendu en conformité des art. 4 et 7, en lui attribuant tous les effets des contrats translatifs de propriété d'immeubles que les tiers détenteurs veulent purger de privilèges et hypothèques (art. 2181, C. civ.), et le second transfère dès lors sur le prix tous droits en résolution, revendication, ou autres actions réelles, ce qui ne pourrait avoir lieu si la propriété n'était pas acquise à un tiers, à qui elle doit passer nécessairement dégagée de toutes charges, ou si, d'autre part, le propriétaire primitif restait encore propriétaire légal;

« Attendu que, dans une matière où la transmission ou cession ne peut être refusée, l'expropriation et l'évaluation et le paiement de l'indemnité ne peuvent être confondus; que la première peut être consommée en droit, bien qu'on ait voulu subordonner *la consommation en fait*, ou la mise en possession du bien exproprié, au paiement de l'indemnité, parce qu'alors la détention du bien jusqu'au paiement était une garantie donnée que le propriétaire exproprié n'aurait pas été privé de la chose sans l'indemnité préalable que lui assurent et l'art. 545 du Code civil et l'art. 11 de la Constitution;

« Attendu que la disposition du Code civil et celle de la Constitution sont respectées, puisque d'une part l'indemnité est juste, étant fixée par l'autorité judiciaire, et que d'autre part elle est préalable, précédant de fait l'abandon de la chose expropriée;

« Attendu que la transcription de la saisie immobilière ordonnée par l'art. 667 du Code de proc. civ. ne peut nullement être invoquée pour établir que la transcription n'est pas une preuve de translation de propriété, puisqu'il est évident que les effets y attachés par les art. 20 et 21 de la loi de 1835 sont ceux de purger entièrement la

propriété dans l'intérêt d'un nouveau propriétaire; qu'il est donc inutile de recourir à des dispositions portées dans un autre but, pour déterminer la portée d'une mesure expliquée par l'article même qui la prescrit ;

« Attendu qu'on ne peut davantage invoquer les art. 690 et 692 du Code de proc. civ. dans une matière qui a ses règles spéciales; qu'il n'y a d'ailleurs pas les mêmes motifs, puisque dans l'expropriation ordinaire, le débiteur n'étant pas dessaisi de droit de la propriété de son bien, et pouvant, par maintes circonstances, ne pas voir l'expropriation se consommer, devait seulement être placé dans une position à ne pouvoir disposer de sa propriété après la dénonciation de la saisie, tandis que, dans l'expropriation pour utilité publique, la transmission de la propriété étant certaine après l'accomplissement des formalités, aucun motif ne se présente pour ne pas donner à cette transmission ses effets ordinaires, plutôt que de frapper le propriétaire d'entraves superflues ;

« Attendu qu'en fait il est constant que la Société intimée ne se refuse à prendre le bien empris et à procéder au règlement de l'indemnité que par le motif que postérieurement au jugement qui a déclaré les formalités accomplies et ordonné de procéder à l'évaluation de l'indemnité, des dispositions nouvelles auraient changé la direction de la route et rendu inutile le bien des appelants ;

« Attendu qu'il suit des considérations ci-dessus déduites que la Société intimée avait de droit la propriété du bien exproprié, qu'il ne restait que l'indemnité à fixer; que par conséquent les changements survenus dans les plans de travaux n'en peuvent opérer dans la position des parties, dont l'une a acquis le bien, et l'autre a droit à l'indemnité ;

« Attendu que dans cette matière la loi attribue juridiction ;

« Par ces motifs, met le jugement dont appel au néant. » —  
Du 19 juillet 1844.

Sur le pourvoi, la Cour de cassation a décidé comme suit :

« La Cour; — Vu les art. 41 de la Constitution, 545, 1582, 1585 et 1551 du Code civil, les art. 1 à 13 de la loi du 8 mars 1810, ainsi que les art. 1, 4, 5, 7, 11, 12, 18, 19, 20, 22 et 23 de la loi du 17 avril 1835 ;

« Attendu qu'il est incontestable, tant d'après la loi du 8 mars 1810 que d'après celle du 17 avril 1835, que le jugement qui, en



vertu de l'art. 13 de la première de ces lois et de l'art. 7 de la seconde, reconnaît que les formalités prescrites pour parvenir à l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été accomplies, constitue un titre translatif de propriété ;

« Que cela résulte non-seulement de l'économie de la loi du 8 mars 1810, mais encore plus particulièrement des art. 2 et 13 de cette loi ;

« Que le premier de ces articles autorise les tribunaux à prononcer l'expropriation dès que les formalités prescrites par l'art. 3 ont été régulièrement accomplies ; que l'art. 13, placé sous le paragraphe intitulé *De l'expropriation*, statue en conséquence que, si le tribunal reconnaît que ces formalités ont été remplies, il autorise le préfet à se mettre en possession, à charge de se conformer aux autres dispositions de la loi, et ce n'est qu'après avoir réglé dans ce même paragraphe tout ce qui concerne l'expropriation, que la loi s'occupe dans deux paragraphes distincts du règlement et du paiement de l'indemnité, laquelle, sauf l'exception déterminée par la loi, doit être préalable à la mise en possession ;

« Attendu que le caractère et les effets du jugement déclarant que les formalités prescrites pour parvenir à l'expropriation ont été accomplies, ont été précisés d'une manière plus particulière encore par la loi du 17 avril 1835, dont l'art. 20 exige que ce jugement soit immédiatement transcrit, à l'effet de provoquer les diligences des créanciers qui peuvent avoir des hypothèques ou privilèges à réaliser ou à conserver ;

« Qu'il a été reconnu dans les discussions de la loi aux Chambres législatives que cette disposition est conforme au droit commun en ce qu'elle établit la nécessité de la transcription pour les titres translatifs de propriétés immobilières, et qu'elle a été empruntée à la loi française du 7 juillet 1833, dont l'art. 16 détermine d'une manière expresse le caractère de la formalité qu'elle prescrit, en disant que la transcription s'opère en conformité de l'art. 2181 du Code civil ;

« Attendu que cette interprétation ne présente rien de contraire à l'art. 545 du Code civil, ni à l'art. 11 de la Constitution, puisque la transmission de propriété qui résulte du jugement qui déclare les formalités pour parvenir à l'expropriation régulièrement accomplies n'en demeure pas moins, comme la mise en possession elle-même

qui en est la conséquence, subordonnée à la condition suspensive du règlement ou du paiement de l'indemnité ;

« Qu'elle ne présente non plus rien de contraire aux principes en matière de vente, ni aux art. 1582 et 1583 du Code civil, puisque, d'après l'art. 1592, le prix peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers, ce qui rend la vente conditionnelle, et que, si une vente conditionnelle ne devient parfaite, d'après la loi 7, D., *De cond. empt. vendit.*, que par l'avènement de la condition, elle n'en forme pas moins un contrat obligatoire pour les parties, et ne constitue pas moins un titre translatif de propriété, pourvu que la condition se réalise, aux termes de la loi 8, Dig., *De periculo et commodo rei venditæ.*

« Attendu en fait que la circonstance que les parties se seraient rapportées à l'époque de l'expropriation pour la fixation du prix ne serait pas de nature à enlever au contrat ou au jugement son caractère de titre translatif de propriété ;

« Qu'il résulte de ce qui précède qu'en décidant que le jugement du 5 septembre 1837 était translatif de propriété et qu'il n'était plus loisible à la société défenderesse de se délier des obligations qui en résultent pour elle, l'arrêt dénoncé n'a violé aucune des dispositions invoquées à l'appui des quatre premiers moyens de cassation... »

Ces motifs sont péremptoires ; depuis ces arrêts toute controverse sérieuse a cessé et l'on a continué de suivre la jurisprudence de la Cour suprême. — C. f., arrêt de Brux., 29 nov. 1848, et jug. du trib. de Hasselt, 27 janv. 1850. (*Belg. jud.*, 1849, p. 278 et 1850, p. 283.)

**122.** La première conséquence qui résulte de ce que le jugement qui reconnaît l'accomplissement des formalités est translatif de propriété, c'est que l'expropriant ne pourrait après ce jugement refuser de payer l'indemnité en disant que l'immeuble lui serait devenu inutile, soit parce qu'il aurait opéré l'expropriation de cet immeuble par erreur, soit enfin par tout autre motif, car il est définitivement propriétaire ; c'est précisément ce que décide la Cour de Bruxelles dans l'arrêt du 19 juillet 1844, et dans un arrêt du 16 juillet 1846 (1).

(1) *C. de Brux.*, 16 juil. 1846.

La Cour ; — Relativement à la parcelle n° 278, sect. d 3<sup>e</sup>, objet des conclusions de l'appelant :

De même la fausse indication de contenance, insérée dans le jugement conformément aux conclusions, ou la découverte faite après le jugement que l'emprise est insuffisante pour les travaux, obligerait évidemment les parties à retourner devant le premier juge et à recommencer toutes les formalités nécessaires à l'expropriation pour les parcelles supplémentaires.

Il n'en serait pas ainsi cependant, si l'erreur d'où résulte le changement de propriété était une simple erreur matérielle telle que l'indication d'un numéro ou d'un chiffre de contenance placé pour un autre et dont les plans, ou des pièces judiciaires, ou les conclusions démontreraient l'inexactitude; nous croyons qu'alors il appartiendrait au tribunal de rectifier son jugement; et que la Cour serait également compétente pour le faire sur l'appel de ce jugement.

**123.** Bien que le jugement dont nous venons de parler soit translatif de propriété, cependant le législateur a voulu faire respecter le principe de la préalable indemnité en exigeant de l'expropriant la consignation de la somme due avant toute prise de possession; ce n'est qu'après avoir rapporté la preuve du versement à la caisse des consignations, qu'il sera autorisé par ordonnance du président rendue sur requête à se mettre en possession. — Art. 12, loi de 1835.

Mais qu'arriverait-il si l'expropriant refusait de consigner la somme, ou se trouvait hors d'état de la payer? La loi n'a pas prévu ce cas. Le propriétaire exproprié pourrait-il se prévaloir de l'art. 1654 du Code civil qui décide que si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente, et demander en conséquence d'être réintégré dans la possession de son immeuble?

Bien que cette disposition n'ait pas évidemment été écrite pour le cas d'expropriation, nous pensons cependant qu'elle pourrait être invoquée par l'exproprié pour obtenir restitution de l'immeuble; car en

\* Attendu que le jugement précité du 21 avril 1843 ordonne l'expropriation de cette parcelle à raison de 5,000 fr. l'hectare, et ainsi pour six ares, porte le jugement, 500 fr.;

« Attendu qu'il n'est plus loisible aujourd'hui à l'État de forcer les anciens propriétaires de reprendre, soit les 5 ares, soit les 5 ares 40 centiares qui n'ont pas reçu la destination qui leur était assignée par ledit jugement;

« Attendu enfin que l'action en restitution d'une somme de 250 fr., qui aurait été payée indûment pour cette parcelle, n'est pas fondée, et partant qu'il n'y a pas lieu de s'occuper de l'expertise de cette parcelle ordonnée par le premier juge, etc... »

réalité l'expropriant est un véritable acquéreur, et l'objet acquis reste sa propriété privée jusqu'à ce qu'il tombe dans le domaine public par suite de l'exécution des travaux ; et s'il ne paye pas le prix, comme en définitive la possession de l'immeuble est restée à l'exproprié puisqu'il n'y a pas eu consignation, il faut nécessairement permettre à ce dernier de rentrer dans la propriété de son immeuble, et nous ne voyons guère que la disposition de l'art. 1654 qui puisse avoir cet effet.

Du reste, on le comprend aisément, ce cas sera extrêmement rare.

**134.** L'immeuble passe dans les mains de l'expropriant quitte et libre de toutes charges de quelque nature qu'elles soient ; et il n'en pouvait être autrement sans compromettre l'exécution du travail d'utilité publique, et sans maintenir indirectement dans le commerce des immeubles destinés désormais à faire partie du domaine public.

Cela résulte en ce qui concerne les droits de bail, antichrèse, usage et autres de jouissance personnelle, de l'art. 19 qui ordonne aux propriétaires d'appeler les intéressés à la cause, pour qu'ils puissent discuter l'indemnité qui leur est due, ce qui implique privation de leurs droits ; en ce qui concerne le droit d'usufruit, l'immeuble en est également affranchi puisque la loi de 1835 exige que la procédure ait été dirigée nécessairement contre l'usufruitier en même temps que contre le propriétaire. — V. n° 93.

Enfin, pour tous les droits réels quelconques, la disposition de l'art. 24 ne laisse pas de doute sur leur complète extinction au moins en ce qui concerne leur suite sur l'immeuble, sauf aux réclamants à régler avec l'exproprié.

La Cour de Bruxelles a deux fois condamné la prétention de ceux qui voulaient que l'on réservât sur l'immeuble exproprié les droits réels qui pouvaient les grever (1).

---

(1) *C. de Bruz.*, 11 déc. 1855.

La Cour ; — Attendu que le but de toute expropriation pour cause d'utilité publique est de faire entrer dans le domaine public les terrains et édifices que cette utilité réclame ; — Attendu que le domaine public est de sa nature hors du commerce, et qu'il ne peut pour ce motif être grevé d'aucune charge ou servitude, d'où il suit que la société des galeries Saint-Hubert est en droit de prétendre que le bien dont elle

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit réel dans toutes et chacune de ses parties, il est incontestable que la partie de cet immeuble qui n'est pas soumise à l'expropriation reste grevée de ce droit, ainsi un droit d'hypothèque (c. f. n° 128); comme aussi elle continuerait à jouir d'une servitude active qui existerait à son profit.

Observons encore que si l'expropriant use de la faculté accordée par l'art. 23, de rétrocéder ce qu'il aurait acquis par expropriation, mais qui ne lui serait pas nécessaire à l'exécution des travaux, l'immeuble rétrocédé sera quitte et libre de toutes charges, puisque le fait de l'expropriation l'en a complètement purgé en indemnisant de la perte qu'ils subissent ceux au bénéfice desquels elles existaient; les art. 703 et 704 du Code civ. seraient donc ici sans application.

**125.** Pour opérer un effet quelconque à l'égard des tiers intéressés qui n'ont pas été appelés par le propriétaire à concourir au règlement de l'indemnité suivant l'article 19 ou de ceux qui ont des droits réels à charge de l'immeuble, il faut que le jugement d'expropriation soit transcrit au bureau des hypothèques; et cette transcription doit avoir lieu immédiatement. En même temps, un extrait contenant la date du jugement et de la transcription, les noms des parties, la désignation de la nature et de la situation des biens dont l'expropriation est poursuivie, sera et restera affiché dans l'auditoire du tribunal, jusqu'au règlement de l'indemnité. — Art. 20, § 1.

**126.** Des dispositions spéciales ont été prises relativement aux créanciers hypothécaires dont l'immeuble exproprié était la garantie. Nous avons à les examiner.

De longues discussions ont eu lieu lors de l'examen aux Chambres

poursuit l'expropriation contre l'appelante lui soit cédé quitte et libre de toute charge; qu'ainsi la conclusion des appelants tendante à réserver les servitudes dont ledit bien pouvait être grevé en faveur des fonds voisins n'est pas fondé; — Par ces motifs, etc. »

*C. de Brux.*, 30 déc. 1845.

Arrêt confirmant par les motifs des premiers juges ainsi conçus :

« Attendu que les défendeurs demandent qu'il soit déclaré que leur propriété passera aux demandeurs dans l'état où elle se trouve, avec toutes ses servitudes actives et passives, mais qu'il résulte clairement de l'économie de la loi de 1835, révélée par le rapport présenté à la Chambre des représentants par la commission chargée de son examen, que l'immeuble exproprié passe dans le domaine de l'expropriant, quitte et libre de toutes charges généralement quelconques. »

de l'art. 20 du projet de loi. L'honorable M. Raikem y a fait introduire pour plus de clarté les mots *du jugement et de la transcription* après ceux : *un extrait contenant la date* au § 1 de l'article.

Les créanciers sont obligés d'inscrire dans la quinzaine de la date de l'affiche les privilèges et les hypothèques conventionnelles judiciaires et légales antérieures au jugement et ce sous peine de déchéance. — Art. 20, § 2.

Cette disposition est faite en vue d'un ordre de choses qui n'existe plus aujourd'hui ; elle avait surtout pour but d'appeler les créanciers ayant des hypothèques légales et judiciaires à se faire connaître. Mais d'après la loi du 16 décembre 1851, les privilèges et hypothèques n'ont de valeur vis-à-vis des tiers et de l'acquéreur de l'immeuble que par l'inscription au bureau des hypothèques ; les hypothèques accordées par la loi doivent être déterminées et inscrites comme les autres ; l'hypothèque judiciaire n'existe plus ; les privilèges sur les immeubles se constituent par la transcription du titre d'où ils procèdent (art. 30 à 33, loi de 1851). Il est donc généralement certain que tous ceux qui ont un privilège ou une hypothèque à charge de l'immeuble exproprié sont inscrits déjà avant le jugement qui opèrent l'expropriation. Cependant s'il arrivait qu'une hypothèque eût été valablement constituée avant ce jugement et ne fût pas encore inscrite, elle devrait l'être à peine de déchéance dans la quinzaine qui suit le jour où l'extrait voulu par le § 1 de l'art. 20 a été affiché.

Rappelons seulement qu'aux termes de la loi nouvelle cette hypothèque quelle qu'elle soit n'aurait rang entre les créanciers que du jour de son inscription. — Art. 81, loi du 16 déc. 1851.

S'il n'y a pas d'hypothèque inscrite, qu'il n'y ait d'ailleurs aucune saisie-arrêt ou opposition opérée entre les mains du préposé à la caisse des consignations, et si les droits respectifs du propriétaire et de l'usufruitier lorsqu'il y en a, ont été réglés par le même jugement, le propriétaire en présentant un certificat constatant qu'il n'existe pas d'hypothèque ou qu'il n'en existe plus, se fera remettre le montant de l'indemnité adjugée ; hors de là le préposé à la caisse des consignations ne pourra se dessaisir de la somme. — Art. 22, § 1 et 2.

Dans le cas où le certificat ne peut être rapporté, il est ouvert un ordre pour la distribution de l'indemnité qui a été consignée.

127. Les dispositions de l'art. 22 ont soulevé à la Chambre une

vive discussion. La rédaction du projet de loi ne contenait de l'article 22 que les deux premiers paragraphes. En cet état on opposait au projet deux objections graves.

D'abord on trouvait injuste qu'un propriétaire dépossédé par le fait d'un tiers et dont la propriété était grevée d'hypothèques, fût contraint à payer les frais de purge et d'ordre qui devaient nécessairement résulter de l'expropriation ; si en effet ces frais retombent sur le prix, c'est en définitive le propriétaire qui paie et non pas les créanciers dont la créance reste entière.

Qu'il en soit ainsi dans le cas d'expropriation forcée, on le comprend, puisque le propriétaire subit alors la conséquence de son fait ; mais cela est injuste lorsqu'il continue à jouir de la confiance de ses créanciers, qu'il pourrait désintéresser peut-être suivant ses obligations en payant dans le délai convenu le montant de sa créance.

L'honorable M. Gendebien avait par amendement proposé un nouvel art. 22 dont un paragraphe disposait : « que le Gouvernement ou le concessionnaire est seul chargé des devoirs ou des frais de purge des privilèges et hypothèques, et de l'ordre s'il y a lieu. »

Cet amendement fut repoussé. En ce qui concerne les frais de purge, on observa avec raison que par le fait même de la loi ces frais n'étaient pas à la charge de l'exproprié, puisque la purge était en réalité accomplie par les formalités de publication de l'art. 20 qui sont à la charge de celui qui poursuit l'expropriation. Mais quant aux frais d'ordre, l'honorable M. de Roo fit observer qu'ils étaient distincts des frais de purge et que le propriétaire ne pouvait équitablement y être soumis ; il proposa par amendement d'étendre la gratuité de l'enregistrement des actes de procédure aux pièces judiciaires relatives « à l'ordre à ouvrir, » ces mots furent insérés dans l'art. 24, et de la sorte on mit le propriétaire à l'abri de frais qu'il eût sans cela injustement supportés.

125. Un second reproche adressé au projet c'est qu'il exposait le propriétaire dont le bien hypothéqué était exproprié pour partie, à l'action que pourraient intenter les créanciers pour obtenir en vertu de l'indivisibilité de l'hypothèque, l'aliénation de la totalité de l'immeuble. Ainsi un créancier second ou troisième en rang ne peut couvrir intégralement le montant de sa créance avec le prix de la parcelle expropriée ; ne pourrait-il pas pour la sûreté du reste contraindre le débiteur à le rembourser sur le prix de l'immeuble ?

A cela on répondait que la jurisprudence était d'accord pour décider que le créancier ne pouvait intenter pareille action que lorsque ses sûretés avaient été diminuées par le fait du débiteur, et que le cas de force majeure ne pouvait amener pareille conséquence. Mais comme en définitive il était préférable d'éviter même la possibilité d'une contestation par une disposition formelle, M. Fallon, rapporteur de la commission, déposa dans le sens de ces observations un amendement qui a formé le § 3 de l'art. 22, et qui est conçu en ces termes :

« Le créancier qui par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité n'obtiendrait pas collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra, pour cause de morcellement de son hypothèque ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de la créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre ou pour tout autre motif. »

129. Mais depuis, la question s'est élevée de savoir si le propriétaire dont une partie de l'immeuble seulement est expropriée pourrait conserver l'indemnité qui lui est allouée en offrant pour garantie de la créance hypothécaire qui grève son immeuble un supplément d'hypothèque? — ou bien le créancier est-il en droit d'exiger le paiement de la créance en proportion du prix consigné?

Deux solutions contraires ont été données, l'une par la Cour de Liège dans un arrêt du 9 juin 1849, en faveur du droit d'offrir une nouvelle hypothèque; l'autre, par la Cour de cassation, arrêt du 2 mars 1850 qui a cassé l'arrêt de la Cour de Liège.

Voici les motifs qui ont déterminé la Cour de Liège.

« Attendu qu'il résulte de la combinaison de l'art. 2131 du Code civil, avec les art. 1188 et 1912 du même Code, que dans le cas où, comme dans l'espèce actuelle, c'est par l'effet d'une force majeure que l'hypothèque du créancier est perdue ou diminuée, le débiteur peut s'affranchir de l'obligation de rembourser la créance en fournissant un supplément d'hypothèque;

« Attendu que cette règle du droit commun, loin d'avoir été abrogée, a été explicitement maintenue par la loi du 17 avril 1835; que son art. 22, ainsi que le rapport de la section centrale sur cette loi, manifestent clairement le vœu du législateur à cet égard;

« Attendu d'ailleurs que la loi de 1835 est conçue dans le même esprit que la loi du 8 mars 1810; que cette dernière loi qui par son



art. 25 s'en réfère au droit commun, reconnaît virtuellement, dans son art. 26, la faculté de reporter l'hypothèque sur des fonds autres que les fonds expropriés, et que l'art. 24 de la loi de 1835 suppose, par ses termes mêmes, que cette loi accorde également la même faculté au débiteur ;

« Attendu que rien n'autorise à restreindre cet art. 24 au cas où, un ordre ayant été ouvert, le créancier n'a été utilement colloqué que pour une partie de sa créance, puisque si le débiteur est dispensé de rembourser le surplus de sa dette et admis à reporter l'hypothèque sur un autre immeuble, lorsque c'est par un événement de force majeure que l'hypothèque est perdue ou diminuée, on ne voit pas pourquoi il ne serait pas dispensé de rembourser la totalité de la dette dans les mêmes circonstances, alors qu'il offre de garantir suffisamment la conservation de la créance ;

« Attendu qu'à la vérité l'art. 22 prévoit le cas où un ordre sera ouvert pour la distribution du montant de l'indemnité, mais qu'il n'en résulte pas qu'une ouverture d'ordre soit toujours nécessaire, et que l'indemnité doit toujours faire l'objet d'une distribution entre les créanciers ; que cet article, en tant qu'il s'occupe d'une ouverture d'ordre, ne s'applique évidemment qu'au cas où le débiteur ne veut ou ne peut pas fournir aucun supplément d'hypothèque pour éviter le remboursement ; qu'aussi l'art. 22 se borne à défendre au préposé à la caisse des consignations de vider ses mains dans celles du propriétaire, aussi longtemps que celui-ci ne produit pas le certificat négatif des charges hypothécaires ; que bien qu'il prévoie le cas d'une ouverture d'ordre, il ne défend pas au débiteur d'exercer tous les droits qu'il peut avoir pour obliger ses créanciers à donner mainlevée des inscriptions prises ; que cet article met d'abord le prix à la disposition du propriétaire, sous la condition de produire un certificat négatif ; qu'il le laisse entier sur les moyens à employer pour obtenir la radiation des inscriptions, moyens parmi lesquels se trouve la donation d'un supplément d'hypothèque ; que ce n'est qu'en seconde ligne que l'article s'occupe de la distribution par ordre et de paiement sur ordonnance de justice, et qu'il en résulte qu'il ne peut y avoir lieu à la distribution par ordre ou au paiement sur ordonnance de justice que dans le cas où le propriétaire n'aurait pas produit le certificat constatant la levée des inscriptions au moyen du report de l'hypothèque au autrement ;

« Par ces motifs, met l'appellation et le jugement dont est appel au néant, en ce que les premiers juges ont dénié aux appelants la faculté de reporter l'hypothèque, et déclaré que les intimés ont seuls droit de toucher l'indemnité consignée; émendant, quant à ce, autorise les appelants à toucher la somme consignée pour la partie de l'emprise hypothéquée, à charge de la tenir à la disposition des hospices pour le cas où ils feraient résoudre le bail à rente, et de donner, pour garantie de la conservation de ladite somme, hypothèque suffisante sur laquelle lesdits hospices pourront, le cas échéant, exercer également les droits de privilège et d'hypothèque attachés à ladite rente; confirme ledit jugement pour le surplus, etc. » — Cour de Liège, du 19 juin 1849.

Voici maintenant les motifs sur lesquels la Cour suprême s'est fondée pour annuler cette décision.

« La Cour; — Sur l'unique moyen de cassation déduit de la violation et fausse application de l'art. 2131 du Code civil combiné avec les art. 1188 et 1912 du même Code, des art. 21, 22, 24 de la loi du 17 avril 1835, et des art. 23 et 26 de la loi du 8 mars 1810, en ce que l'arrêt attaqué décide que celui qui a été exproprié pour cause d'utilité publique, a le droit, malgré le refus du créancier hypothécaire, de conserver l'indemnité et de reporter l'hypothèque sur d'autres immeubles que ceux expropriés.

Vu la loi du 17 avril 1835;

« Attendu que cette loi spéciale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique est seule applicable aux cas qui y sont prévus;

« Vu nommément l'art. 21 de la même loi : « Les actions en résolution, en revendication ou toutes autres actions réelles ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit du réclamant sera transporté sur le prix et l'immeuble en demeurera affranchi. »

« Attendu que cette disposition est générale et qu'elle a pour effet de substituer l'indemnité à l'immeuble exproprié; de faire passer celui-ci entre les mains du gouvernement libre de toutes charges et de conférer à tous ceux qui avaient des actions réelles à exercer sur l'immeuble, et par conséquent aussi aux créanciers privilégiés et hypothécaires, le droit de poursuivre le recouvrement de leurs créances sur cette indemnité;

« Attendu en effet que cet article ne parle pas seulement des actions de nature à arrêter les expropriations commencées, mais aussi

de celles qui pourraient empêcher les effets de l'expropriation consommée, et comprend ainsi tous les droits réels existants sur l'immeuble;

« Attendu que le droit des créanciers, ainsi fixé, ne pouvait subir une nouvelle transformation, ni leur être enlevé sans une disposition formelle de la loi, que c'est cependant ce que l'arrêt attaqué a fait, en autorisant le débiteur à conserver l'indemnité tout entière et à forcer son créancier de se contenter d'une nouvelle hypothèque; que pour justifier cette décision, les défendeurs invoquent vainement l'art. 24 de la loi du 17 avril 1835, car cet article se borne à statuer que lorsqu'il y aura report, l'enregistrement des actes y relatifs aura lieu gratis, mais il ne dit pas dans quel cas le report pourra avoir lieu, ni qu'il sera au libre arbitre du débiteur; que vainement encore on prétend que le droit de report aurait été établi par l'art. 26 de la loi du 8 mars 1810, et que cette disposition n'aurait pas été abrogée depuis, car cet article n'est pas plus explicite sur le droit que sur l'exercice de ce droit que l'art. 24 de la loi du 17 avril 1835 précité, mais s'est borné à porter la même disposition fiscale pour le cas où un report aurait eu lieu; d'où il suit que lors même que cet article n'aurait pas été abrogé comme faisant partie du n° 4 de la loi du 8 mars 1810, il ne saurait justifier l'arrêt attaqué;

« Par ces motifs, casse, etc. »

Nous ne pouvons partager l'avis de la Cour de cassation, et nous pensons au contraire que la Cour de Liège a décidé d'une manière très juridique.

En effet l'esprit de la loi de 1835, tel qu'il résulte des discussions que nous venons de rapporter, n'a pas été de créer aux principes généraux une dérogation dont la conséquence serait de priver le débiteur du bénéfice du terme. Il a été bien reconnu au contraire, et c'est à cette reconnaissance que se rattache l'amendement de M. Fallon, que le cas d'expropriation devait, vis-à-vis de l'exproprié débiteur hypothécaire, être considéré comme un cas de force majeure qui n'autorise pas le créancier à exiger le remboursement immédiat de la créance. Il en est ainsi pour un remboursement intégral, et la même raison s'applique à un remboursement partiel; car l'art. 79 de la loi du 16 décembre 1851 reproduisant à peu près les termes de l'art. 2151 du Code civil dispose : « Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du

créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance. Néanmoins le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans sa faute. »

La généralité de ces termes comprend aussi bien la perte totale que la perte partielle, puisque le *supplément* d'hypothèque a spécialement ce dernier cas en vue.

Tel est le principe que le législateur de 1835 a formellement déclaré applicable en matière d'expropriation, et tel est le sens du § 3 de l'art. 22 présenté sous forme d'amendement par M. Fallon, et adopté par la Chambre.

La Cour de cassation ne s'explique pas sur ce point qui fait pendant la base du raisonnement de la Cour de Liège et qui est décisif. Toute son argumentation porte sur la disposition de l'art. 21, qui veut que les droits réels soient reportés sur le prix consigné. Elle induit de là que la loi a réglé définitivement le sort de la créance hypothécaire en cas d'expropriation, et que le débiteur n'est pas recevable à modifier ce règlement en obligeant le créancier à accepter un supplément d'hypothèque.

Mais pour que ce raisonnement fût rigoureusement vrai, il faudrait ou bien que la dérogation au droit commun qui maintient le bénéfice du terme fût formellement exprimée dans l'art. 21, ce qui n'est pas; ou bien que l'art. 21 fût inconciliable avec les principes ordinaires, ce qui n'est pas non plus.

Quel est le sens de l'art. 21; quelle est sa raison être? Mais tout simplement de déclarer que l'immeuble exproprié passera à l'État quitte et libre de toutes charges, de tous droits réels; et comme il fallait bien régler le mode d'indemniser les titulaires de ces droits, le législateur a décidé que l'indemnité porterait sur le prix consigné; cette disposition s'applique indifféremment à tout droit réel de servitude, d'hypothèque ou autre, et elle indique simplement la manière de désintéresser les ayants droit. Or il n'y a évidemment là rien qui soit incompatible avec la faculté réservée au débiteur hypothécaire de continuer à jouir du bénéfice du terme, s'il offre les sûretés suffisantes pour assurer le remboursement de la créance. Ajoutons d'ailleurs que l'art. 21 s'occupe seulement du cas ordinaire où le droit réel ne pourra plus être exercé; or il n'en n'est pas ainsi du droit d'hypothèque qui peut sans inconvénient être reporté d'un immeuble sur un autre.

L'art. 21 n'est donc pas par lui-même une raison de décider contrairement au droit commun que le débiteur hypothécaire sera déchu du bénéfice du terme par la conséquence d'un fait qui lui est étranger; et une fois cette base d'argumentation faisant défaut, le raisonnement de la Cour de cassation doit tomber.

Y eût-il doute, au surplus, c'est bien évidemment en faveur des principes ordinaires que la balance devrait pencher en présence surtout de la discussion de l'art. 22 où, nous le répétons, le législateur a spécialement manifesté la volonté de soumettre le débiteur et le créancier hypothécaires au régime commun.

Disons enfin que l'équité vient à l'appui des principes en faveur de la solution de la Cour de Liège, car la position forcée faite au débiteur par l'expropriation ne doit pas être pour lui, outre le désagrément de l'expropriation, la source d'un préjudice possible, en l'obligeant au remboursement d'un capital dont il s'était assuré la jouissance. Tandis que le créancier n'a de son côté aucune raison plausible de refuser le supplément d'hypothèque et d'attendre suivant les conventions l'échéance du terme stipulé. Nous n'hésitons donc pas à penser que le débiteur hypothécaire exproprié a le droit de conserver la somme lui allouée pour indemnité, en offrant au créancier un autre immeuble pour sûreté du remboursement de sa créance.

**130.** Une proposition avait été faite par M. Gendebien lors de la discussion de l'art. 22, en vertu de laquelle les sommes allouées devraient à mesure de leur échéance être consignées et porter intérêt de 5 p. c. à titre d'intérêts judiciaires.

Mais le rapporteur fit observer que cette disposition détruirait toute l'économie de la loi en discussion. C'était la reproduction du système de la loi de 1810 d'après laquelle le gouvernement avait trois ans pour se libérer du prix, et qui voulait naturellement que les intérêts judiciaires prissent cours à dater des échéances. Au contraire, suivant le système actuel, le paiement n'a plus lieu par échéances, la libération doit être intégrale et préalable à la prise de possession. Or la libération s'opère par la consignation; le prix alors est payé et par conséquent, il ne peut plus être question d'intérêts judiciaires jusqu'au moment où la distribution étant terminée, le propriétaire rentrerait dans la jouissance du restant du prix. Seulement les intérêts courent au profit du propriétaire tels que les donne la caisse des consignations et non pas à titre d'intérêts mo-

ratoires, mais à titre de restitution pour la jouissance de la somme par la caisse des consignations.

L'amendement de M. Gendebien fut donc rejeté.

Nous aurons occasion, en parlant du paiement de l'indemnité, de voir en quelle circonstance les intérêts judiciaires pourraient être dus.

**131.** Des termes de l'art. 22 résulte implicitement que c'est au propriétaire qui veut toucher le prix de l'immeuble à fournir la preuve ou que son immeuble est libre d'hypothèques, ou qu'il y a main-levée des inscriptions hypothécaires.

Voici ce que dit à cet égard le rapport de la commission : « L'indemnité étant mise dans un dépôt public à la disposition du propriétaire, c'était à lui qu'il appartenait de faire les devoirs nécessaires pour justifier au préposé à la caisse des consignations, que l'immeuble était libre d'hypothèques.

C'est en ce sens qu'a également décidé la Cour de Liège dans son arrêt du 13 février 1840 : « Attendu que si aux termes du droit commun, le vendeur doit délivrer la chose vendue, libre et exempte de charges, c'est aussi à eux à fournir la preuve de cette libération, et à rapporter à ses frais le certificat négatif du conservateur des hypothèques. »

**132.** Nous avons établi plus haut, qu'une fois l'expropriation opérée par le fait du jugement qui déclare que les formalités prescrites ont été accomplies, la propriété est transmise irrévocablement à celui qui poursuit l'expropriation, de telle sorte qu'il ne pourrait sous prétexte d'erreur, ou en alléguant une modification dans l'exécution contraindre le propriétaire à reprendre son terrain ou même refuser d'en prendre possession (n° 122).

Cependant il peut arriver que le propriétaire lui-même désire rentrer dans la possession de son immeuble ou de la partie de cet immeuble qui n'aurait pas été nécessaire à l'exécution des travaux; l'administration annonce la vente de ces terrains dont elle veut se défaire, de la manière indiquée à l'art. 6 de la loi de 1810; alors les propriétaires qui veulent réacquérir leurs terrains doivent l'annoncer dans les trois mois à peine de déchéance; si même l'administration néglige de publier cet avis, les propriétaires peuvent l'obliger à les leur rétrocéder si elle reconnaît qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le tribunal de la situation des biens fixera le prix de la rétrocession, si mieux n'aime le propriétaire restituer l'indemnité qu'il a reçue, et en aucun cas la fixation judiciaire ne pourra excéder le chiffre de cette indemnité.

Cette innovation fut introduite par l'art. 23 de la loi de 1855.

Le rapport sur le projet de loi indique l'étendue et les conditions de cette disposition d'une manière indispensable à connaître :

« S'il est de principe, dit l'honorable M. Fallon, que la propriété privée est essentiellement asservie à toutes les exigences légales de l'intérêt général; si c'est une obligation imposée au propriétaire de se priver de sa propriété lorsque l'utilité publique en réclame l'abandon, cette obligation rigoureuse doit naturellement cesser alors que la cause n'existe plus. Si donc le terrain exproprié n'est pas employé aux travaux pour l'exécution desquels il était destiné, il doit être rendu au propriétaire dépossédé si celui-ci le réclame. C'est là une vérité trop évidente pour qu'il soit besoin de l'appuyer par d'autres considérations.

« Les causes qui peuvent amener des changements dans l'exécution des plans sont nombreuses; des difficultés non prévues ou que l'on n'avait pu même prévoir; des améliorations que l'exécution des travaux a fait découvrir; des événements ou des obstacles inattendus, peuvent amener des changements dans la direction des plans et rendre les terrains, frappés d'expropriation, sans aucune application effective aux travaux.

« Dans ce cas, le droit de rentrer en possession doit être réservé au propriétaire. Toutefois le point de savoir quand il y aura ouverture à l'exercice de ce droit ne pouvait sans inconvénient être abandonné à l'appréciation des tribunaux; différentes causes peuvent fort bien avoir retardé, et même de plusieurs années, l'exécution des plans sur tel ou tel point, dans telle ou telle direction, sans qu'il en résulte pour cela qu'il n'y sera pas donné suite ultérieurement, et sans qu'il y ait de la part de l'administration, renonciation à employer à leur destination primitive les terrains provisoirement abandonnés.

« Pour éviter toute confusion de pouvoirs, la question de savoir si les terrains expropriés ne recevront pas leur destination, doit donc naturellement rester dans les attributions de l'administration.

« L'exercice du droit de réméré devait être combiné de manière

à ne pas laisser trop longtemps hors du commerce des biens qui peuvent rentrer dans la circulation par ce moyen. Un bref délai lui est assigné. Un avis que fait publier l'administration y donne ouverture, et s'il y a du retard dans cette publication, le propriétaire dépossédé peut anticiper et y faire statuer en justice, si l'administration ne conteste pas l'abandon de la destination d'utilité publique. S'il offre de restituer l'indemnité qu'il a reçue, il en est donné acte et la rétrocession est décrétée. S'il préfère requérir l'expertise, le prix de la rétrocession sera fixé par le tribunal, et on suit à cet égard les règles du droit commun, une procédure d'urgence ne trouvant plus à son application.

« Il est interdit aux tribunaux de dépasser, en aucun cas, le montant de l'indemnité dans la fixation du prix de la rétrocession. Le motif de cette interdiction est que, s'il est juste que le propriétaire ne souffre pas de la dépréciation que la propriété aurait pu éprouver depuis la dépossession, il serait injuste qu'il ne profitât pas d'un accroissement de valeur qu'elle eût acquis dans ses mains, s'il n'en eût pas été privé par une cause qui a cessé, et qui remet mutuellement les choses dans le même état que si la dépossession n'avait pas eu lieu.

« On remarque que l'on n'admet aucun arrangement à l'amiable entre le propriétaire dépossédé et l'administration, sur le règlement du prix de la dépossession. Votre commission a pensé que si l'on veut mettre l'administration à l'abri de tout concert frauduleux entre ses agents subalternes et le propriétaire dépossédé, il convenait que dans tous les cas où celui-ci ne ferait pas la soumission de restituer le montant de l'indemnité, le prix de la rétrocession fût fixé par le tribunal. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble qui est entré dans le domaine de l'État, cette garantie n'est d'ailleurs que l'application d'un principe d'ordre public.

« Votre commission a résumé tout ce qui a rapport au droit de réméré et à son exercice dans l'art. 22 du projet nouveau ; et outre les considérations qui précèdent, elle fera remarquer que l'un des effets avantageux de cette mesure consiste en ce que dans la prévision des pertes éventuelles que l'État pourrait supporter, en ne récupérant qu'une partie des indemnités avancées par le trésor, les agents de l'administration mettront plus de soin dans la formation des plans, n'y feront entrer que ce qui est d'une absolue nécessité,



et n'en dévieront dans l'exécution qu'alors que l'utilité publique l'exigerait impérieusement. »

**133.** Cet exposé fait ressortir diverses lacunes dans la disposition de l'art. 23. D'abord on semble n'y avoir eu en vue que le cas où l'expropriation est poursuivie par l'État et non par des concessionnaires. Il n'est pas douteux cependant que la disposition devrait être suivie dans ce dernier cas. Mais alors ne serait plus applicable la disposition qui oblige les parties à se référer à la justice dans le cas où la restitution de l'indemnité n'est pas offerte par le propriétaire; car les motifs de cette disposition sont de mettre le gouvernement à l'abri de collusions frauduleuses entre ses employés et le particulier; or, cette considération n'a pas de valeur lorsqu'il s'agit d'une société ou d'un particulier concessionnaire, qui sont libres de gérer leurs intérêts comme ils l'entendent.

Il paraît encore résulter des explications du rapport que l'art. 23 n'aurait eu en vue que la restitution de l'intégralité d'une parcelle expropriée devenue inutile; car on parle constamment de l'offre à faire par le propriétaire de rendre *le montant de l'indemnité allouée*, ce qui suppose que la rétrocession porte sur l'ensemble de l'immeuble cédé pour utilité publique. Mais il n'est pas douteux que l'on doit appliquer encore l'art. 23 au cas où une partie seulement de l'emprise deviendrait inutile et serait réclamée par le propriétaire; le prix devrait alors être proportionné d'une part à la somme entière payée pour l'indemnité et d'autre part à l'importance de la parcelle restituée.

**134.** Remarquons au surplus qu'il dépend toujours de l'administration ou du concessionnaire de conserver les parcelles qui dans le fait leur seraient inutiles, car la restitution ne peut être réclamée que lorsqu'il y a déclaration de la volonté de revendre les terrains; jamais les tribunaux ne pourraient s'immiscer dans la question de savoir si la destination des terrains a perdu ou conservé son caractère d'utilité publique. Ce n'est là qu'une conséquence logique du principe que la constatation de l'utilité publique est de compétence purement administrative; si le pouvoir judiciaire est incompetent pour la reconnaître, il doit l'être également pour déclarer qu'elle n'existe plus.

Enfin il est bien clair aussi que la réacquisition des terrains empris n'est qu'une faculté et non pas une obligation pour le proprié

taire; en cas de refus de sa part, rien n'empêcherait l'État d'en opérer la revente à tout autre.

**135.** Par qui doivent être supportés les frais d'estimation judiciaire par voie d'expertise dans le cas prévu par l'art. 23 ?

La loi ne le dit pas; mais il ressort de la nature des choses que c'est par la partie qui demande de réacquérir l'immeuble. Car cette expertise n'a lieu que lorsque l'on refuse de restituer le montant de l'indemnité allouée, et alors, les frais faits pour la fixation du prix sont un de ceux que l'art. 1593 du Code civil met à la charge de l'acheteur. C'est ainsi que l'a jugé le tribunal de Liège, le 4 juillet 1846, en faisant très-judicieusement observer qu'il ne s'agit pas ici de frais de procédure, car il n'y a ni partie qui gagne ni partie qui succombe; il n'y a pas litige, mais vente avec fixation du prix par voie d'expertise.

Il en serait autrement, bien entendu, s'il y avait contestation sur l'expertise ou sur l'usage de la faculté de réacquérir; il y aurait alors débat judiciaire et la règle générale de l'art. 130 du Code de proc. civ. devrait être appliquée.

### SECTION III.

#### DES VOIES DE RECOURS CONTRE LE JUGEMENT QUI DÉCLARE L'EXPROPRIATION ACCOMPLIE ET CELUI QUI FIXE LE MONTANT DE L'INDEMNITÉ.

136. Distinction entre le jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités prescrites, et celui qui statue sur l'indemnité.
137. Des voies de recours ordinaires. — L'opposition n'est plus recevable contre les jugements rendus en matière d'expropriation. — Art. 5 et 13.
138. L'appel n'a plus d'effet suspensif.
139. Quelle est la procédure à suivre en appel dans le silence de la loi? — Distinction entre le mode d'évaluation de l'indemnité, et la procédure proprement dite. — La procédure rentre dans les formes ordinaires; quant aux expertises et enquêtes, la Cour a le choix des formes à suivre. — Délais.
140. Le silence de la loi pour les voies de recours extraordinaires implique retour au droit commun. — Observations relativement à la tierce opposition.

**136.** Ce n'est pas sans motif que nous distinguons ici le jugement qui déclare l'expropriation et celui qui fixe le montant de l'indemnité. En effet il se peut qu'un seul et même jugement prononce sur ces deux points, mais il est bien plus habituel de voir deux jugements successifs: le premier statuant sur l'accomplissement des formalités,

en quoi il est définitif; et en même temps s'il y a lieu réglant par voie préparatoire le mode de fixation de l'indemnité par la nomination d'experts, ou de toute autre manière; puis un second jugement qui statue définitivement sur l'indemnité. Nous verrons bientôt les conséquences importantes de cette distinction.

Nous avons eu maintes fois occasion d'établir que le retour au droit commun en l'absence de disposition dérogoratoire était la règle que le législateur avait tracée en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi en ce qui concerne les voies de recours contre les jugements, nous n'avons à nous occuper que des dispositions dérogoratoires de la loi du 17 avril 1835, ou qui résultent implicitement de cette loi.

**137.** On sait que les voies de recours se divisent d'après les auteurs en ordinaires et extraordinaires. Les voies ordinaires sont l'opposition et l'appel.

Parlons d'abord de l'opposition.

On peut établir aujourd'hui en principe que la loi du 17 avril 1835 n'admet pas l'opposition aux jugements. Il résulte en effet de l'art. 3 que si la partie assignée fait défaut sur l'ajournement à fin d'exproprier, il ne sera pas pour cela rendu un jugement par défaut, mais la partie sera réassignée au jour fixé par le président par huissier à ce commis, et dans le cas où elle ne comparaitrait pas sur la réassignation, le jugement qui interviendra sera réputé contradictoire. En outre il résulte de l'art. 15 que l'instruction sera également réputée contradictoire à l'égard de ceux qui ayant constitué avoué sur l'assignation introductive d'instance, ne seraient pas représentés aux audiences, aux actes de procédure *ultérieurs*. Cette dernière expression embrasse naturellement toute la procédure devant le premier juge.

Donc plus d'opposition possible, puisqu'il n'existe plus que des jugements contradictoires ou réputés tels de droit.

Nous verrons tout à l'heure s'il en est de même en instance d'appel.

**138.** La seconde voie ordinaire de recours contre les jugements est l'appel. Tout en maintenant l'appel à la différence de la législation française qui n'admet que le recours en cassation, la législation belge a apporté à ses effets ordinaires une profonde modification, en décrétant l'exécution provisoire des jugements rendus sur les demandes en expropriation.

La rédaction vicieuse de l'art. 17 qui semble n'appliquer l'exécution provisoire qu'aux jugements incidentels, intervenant dans l'instruction de la procédure aurait pu induire en erreur. Mais le rapport de la commission dont nous avons rappelé plus haut les termes (n° 108) ne laisse pas le moindre doute; et l'art. 12 qui ordonne que l'envoi en possession sera exécutoire nonobstant appel et par provision, prouve encore que l'appel a perdu son effet suspensif; car l'envoi en possession n'est pas même subordonné à la signification du jugement mais seulement à la consignation de l'indemnité, qui peut avoir lieu avant cette signification; et comme l'ordonnance d'envoi elle-même n'est pas suspendue par l'effet de l'appel, il est clair que les jugements d'expropriation et d'indemnité sont, par le fait, exécutoires par provision et nonobstant appel.

139. La loi du 17 avril 1835 n'a pas stipulé de règle générale à suivre pour la procédure d'appel. Seulement elle s'est occupée de l'appel du jugement qui statue sur l'accomplissement des formalités, qui est définitif sur ce point bien qu'il ne soit souvent qu'interlocutoire relativement au règlement de l'indemnité.

Quant à l'appel des autres jugements, les uns veulent que la procédure soit la même que celle de première instance et conserve son caractère sommaire; ils s'appuient pour le décider ainsi sur deux motifs principaux. Le premier, c'est qu'il serait étrange de voir l'instruction se transformer complètement d'une instance à l'autre dans la même affaire, alors surtout que la célérité de la procédure est également favorable aux deux parties contendantes; le second, c'est qu'il résulte du texte de l'art. 15 que le législateur a compris tous les actes ultérieurs à l'assignation introductive d'instance dans la disposition de cet article, ce qui implique assimilation entre la procédure de chacune des deux instances, car les termes *actes ultérieurs* s'appliquent également à la procédure d'appel.

On cite en ce sens un arrêt de la Cour de Liège du 27 nov. 1837 qui a décidé que l'arrêt rendu par défaut devait être réputé contradictoire tout comme le jugement de première instance, par application de l'art. 15 (1).

---

(1) En exécution de l'arrêté du 5 décembre 1836, l'état belge provoqua l'expropriation forcée des terrains situés sur la commune de Hechtel, pour cause d'utilité

On peut encore se fonder sur un arrêt de la Cour de cassation du 10 janvier 1838 et sur un arrêt de la Cour de Bruxelles du 7 novembre 1840 qui ont décidé que l'expertise ordonnée en appel devait avoir lieu conformément aux formes spéciales tracées par l'art. 7

publique. Il en vint à cette mesure par suite des prétentions exagérées de cette commune et de la difficulté de convenir d'une indemnité.

Un jugement du tribunal civil de Hasselt, en date du 20 juillet 1837, décida que les formalités prescrites par la loi n'avaient pas été toutes observées; qu'il n'y avait pas lieu *hic et nunc* de procéder ultérieurement, et condamna le gouvernement aux dépens.

Cette décision fut motivée sur ce que l'art. 9 de la loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, requiert l'énoncé des motifs de l'opinion émise par la commission créée d'après l'art. 7; sur ce que le procès-verbal de cette commission, en date du 20 mars 1837, n'exprimait aucun motif à l'appui de l'avis donné; que l'énoncé des motifs devait néanmoins être considéré comme étant de la substance de l'avis, puisqu'à défaut de motifs, l'acte ne répond plus ni au but ni aux prescriptions claires et précises du législateur, et partant, que le défaut d'accomplissement de cette formalité vicie l'avis, et doit le faire considérer comme nul et non avenu.

L'État belge interjeta appel de ce jugement, avec assignation devant la Cour dans le délai de huitaine, conformément à l'art. 13 de la loi du 17 avril 1835. La partie intimée constitua avoué.

Le 6 octobre, la chambre des vacations porta contre la commune intimée un arrêt par défaut, confirmatif du jugement frappé d'appel.

Sur l'opposition formée à cet arrêt par la commune de Hechtel, est intervenu l'arrêt dont voici le texte :

*C. de Liège, 21 novembre 1837.*

« La Cour; — Attendu que la loi du 17 avril 1835 a eu principalement pour but de faire statuer promptement sur les difficultés qui peuvent s'élever à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique; qu'à cet effet, elle a simplifié les actes de la procédure, en a pressé la marche en la resserrant dans des bornes étroites, et a déjoué les subterfuges en prévoyant les cas où les décisions par défaut seraient considérées comme contradictoires;

« Attendu qu'il est de principe général que les règles à suivre devant les tribunaux doivent être également observées en instance d'appel; que l'application de ce principe, relativement à la loi prémentionnée, est d'autant moins douteuse, que c'est le seul moyen de ne point mettre la prévoyance du législateur en défaut, puisque s'il en était autrement, il suffirait d'interjeter appel pour rentrer dans les lenteurs ordinaires du Code de procédure en matière de défauts, et pour tenir ainsi en suspens la validité de l'expropriation, lors surtout que, comme dans l'espèce, la contestation aurait pour objet une prétendue inobservation des formalités préliminaires;

« Attendu que de ce qui précède il résulte qu'aux termes de la disposition de l'art. 15 de la loi du 17 avril, toute décision, qu'elle ait été portée en première instance ou en degré d'appel, doit être réputée contradictoire, dès qu'elle a été rendue entre parties ayant constitué avoué; d'où il suit que, cette condition se

pour les expertises en première instance, ce qui implique encore assimilation des deux procédures (1).

Disons cependant que la Cour de Bruxelles est revenue de cette opinion dans un arrêt du 27 janvier 1844, en ordonnant l'expertise conformément aux règles ordinaires du Code de procédure (2).

Cette première opinion n'est pas unanimement acceptée ; et même elle a été récemment combattue par M. l'avocat général Donny devant la Cour de Gand, qui n'a pas cependant statué sur cette question. — V. *Pasic.*, 56, II, 127.

Nous pensons qu'il faut tout d'abord distinguer entre la procédure proprement dite, et les moyens d'instruction et d'évaluation dont la Cour pourra prescrire l'emploi avant de statuer sur l'indemnité. Quant à ce dernier point, le rapport de la commission sur le

rencontrant dans l'espèce, l'arrêt de la chambre des vacations, du 6 août dernier, avait un caractère définitif, et n'était point susceptible d'être frappé d'opposition ;

« Déboute la commune intimée de l'opposition par elle formée à l'arrêt rendu par la chambre des vacations le 6 octobre dernier ; ordonne qu'il sera exécuté selon sa forme et teneur. »

(1) *C. de Cass.*, 18 janvier 1838.

« La Cour, — Sur le deuxième moyen tiré de la violation des art. 307 et suiv. du C. de proc. civ., et de la fausse application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835 ;

« Considérant, d'après ce qui vient d'être dit sur le premier moyen, que c'est avec raison que la Cour de Liège a ordonné l'expertise d'après le mode de procéder prescrit en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'où il suit qu'elle a fait une juste application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835, et n'a pu contrevenir aux art. 307 et suivants du C. de proc., relatifs aux expertises en matière ordinaire ; — Rejette, etc.

(2) *C. de Bruxelles*, 27 janvier 1844.

« La Cour ; — Attendu que, pour parvenir à la preuve à laquelle elle a été admise par arrêt du 23 juillet 1842, l'appelante a posé huit faits énumérés dans son écrit du 30 décembre suivant, avec offre d'en faire immédiatement la preuve par tous moyens de droit ;

« Attendu que ces faits, qui sont relevants, pertinents et de nature à être vérifiés par une expertise, ont été déniés par l'intimé ;

« Attendu, quant à la manière de procéder à cette expertise, qu'il n'y a pas lieu à suivre, en appel, la marche tracée par la loi du 17 avril 1835, puisque cette marche n'a d'autre but que d'accélérer la procédure en première instance, et de hâter le jugement qui doit mettre l'État ou les concessionnaires en possession des parcelles nécessaires aux travaux d'utilité publique, ce qui est suffisamment démontré tant par l'ensemble des dispositions de la loi elle-même, que par l'exposé de ses motifs et le rapport de la commission de la Chambre des représentants chargée de son examen ;

« Par ces motifs, etc. »

projet de loi démontre que le législateur a entendu laisser à la Cour le choix entre les formes ordinaires du Code de procédure civile, et les formes spéciales de la loi du 17 avril 1838. On lit en effet dans le rapport : « La nécessité d'observer dans les opérations de l'information les formalités prescrites par le Code de procédure pour les enquêtes et les expertises eût été un contre sens avec la célérité qui est le caractère distinctif de toute procédure spéciale; en conséquence l'information a été dispensée de ces formalités auxquelles il sera libre au surplus de recourir dans l'instance d'appel, si le jugement de première instance est attaqué. »

La Cour pourra donc choisir suivant les cas et suivant que dans son appréciation il y aura urgence ou non; c'est ce qui explique et concilie les différences entre les arrêts des 10 janvier 1838, 7 novembre 1840 et 27 janvier 1844.

Quant à la procédure proprement dite, il est certain que le caractère de célérité n'existe plus en appel à un aussi haut degré qu'en première instance, puisqu'après la consignation la prise de possession peut avoir immédiatement lieu, et que le travail d'utilité publique dont l'intérêt a surtout préoccupé le législateur ne demeure pas en suspens. Il n'y a donc plus de nécessité de recourir aux formes sommaires.

Dire qu'il est étrange de voir la procédure varier d'une instance à l'autre, n'est qu'une considération qui doit disparaître si l'on prouve que le législateur l'a ainsi voulu, et cette volonté nous semble résulter à la fois de l'absence de prescriptions spéciales relatives à l'appel, et du principe du retour au droit commun dans ce cas.

En effet l'art. 15 dont on argumente en faveur de l'appel et qui déclare contradictoires les audiences ou actes de procédure ultérieurs aux assignations indiquées par les art. 2 et 3, se borne évidemment à l'indication des actes et audiences de première instance, car l'art. 17 décide que les jugements qui interviendront dans la procédure réglée par les articles précédents (et tout naturellement l'art. 15 figure dans cette désignation), ne seront rendus qu'après avoir entendu le ministère public et seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution; c'est donc que les actes repris à l'art. 15 ne sont autre chose que des actes de procédure de première instance, et par suite il n'y a rien à induire du texte de cet article, relativement à la procédure d'appel.

Enfin le retour aux règles ordinaires résulte implicitement des dispositions prises par le législateur à l'art. 6 pour l'appel du jugement d'expropriation. Là une procédure spéciale et rapide est exigée, mais rien n'est dit de l'appel du jugement sur le règlement de l'indemnité. Ce silence est très-significatif si nous nous rappelons que le législateur a voulu qu'en l'absence de disposition spéciale contraire, le droit commun fût suivi en matière d'expropriation, et ces considérations outre celles qui sont tirées du rapport de la commission qui semblent moins concluantes, mais sur lesquelles M. l'avocat général Donny a basé son opinion, combattent avec avantage celles sur lesquelles s'est fondée la Cour de Liège dans l'arrêt du 7 nov. 1837. Nous croyons donc que la procédure d'appel doit être celle qui est suivie dans les cas ordinaires.

Quant aux délais d'appel, autres que ceux qui sont désignés par l'art. 6 pour le cas spécial prévu par cet article, ils doivent être les mêmes qu'en matière ordinaire. Seulement la Cour peut puiser dans les circonstances particulières de la cause un motif de hâter la solution du débat sur l'indemnité. On en a un exemple d'application dans le cas assez fréquent où l'une des parties sollicite une nouvelle expertise et lorsqu'il y a lieu de craindre que le changement des localités par l'exécution des travaux ne soit un obstacle à l'accomplissement de la mission des experts.

**140.** Quant aux voies de recours extraordinaires, la cassation, la tierce opposition, la requête civile, etc., la loi de 1835 n'en n'a pas parlé, on rentre donc dans le droit commun.

Cependant, relativement à la tierce opposition nous ferons observer qu'il résulte des dispositions du Code de procédure civile combinées avec les dispositions spéciales de la loi de 1835, que le jugement d'expropriation ne pourra jamais être attaqué par cette voie par les intéressés à titre réel ou personnel du chef de l'immeuble, car ils auraient été sans qualité pour intervenir, puisque cette partie de la procédure ne peut être poursuivie contre eux, et d'ailleurs ils sont en réalité représentés au jugement par le propriétaire en qui se résument tous les droits de propriété dont ils n'ont que des fractions plus ou moins importantes. Or le fait d'avoir été représentés, ou le défaut de qualité pour intervenir les exclut du recours par voie de tierce opposition (art. 474, C. de proc. civ.). L'usufruitier seul pourrait agir par voie de tierce opposition, parce que le jugement



devait être poursuivi contre lui, et qu'il n'est pas censé par suite être représenté par le propriétaire.

Quant au jugement qui statue sur l'indemnité, si les intéressés qui devaient y être appelés ne l'ont pas été et ne sont pas intervenus, ils ne pourront le faire rétracter en ce qui les concerne pour les indemnités qui leur sont spécialement dues. Le recours qui leur est ouvert contre le propriétaire par l'art. 19 est exclusif du droit de faire tierce opposition ; c'est ce qui résulte du rapport de la commission qui s'exprime comme suit :

« La disposition que renferme cet article (19) n'est pas nouvelle, elle se trouve dans le titre III de la loi du 8 mars 1810. Votre commission a cru qu'il était indispensable de la conserver. L'administration ne pourrait pas toujours facilement découvrir les droits divers qui peuvent affecter la jouissance de l'immeuble à exproprier, tandis que le propriétaire ne peut jamais s'excuser de les avoir ignorés. Les tiers intéressés sont d'ailleurs suffisamment avertis par les affiches et la publicité des premiers actes de procédure administrative, *pour qu'ils n'aient pas à se plaindre d'être renvoyés à débattre leurs intérêts avec le propriétaire dépossédé, s'ils ont négligé d'intervenir pour les faire régler.* »

Il en serait de même et à *fortiori* pour les titulaires des droits réels indiqués à l'art. 21, car outre qu'ils ont pu intervenir au jugement, ils y ont été représentés, car nous démontrerons plus loin que l'indemnité allouée au propriétaire comprend celle qui est due pour tous et chacun des droits qui sont un démembrement de la propriété, et c'est sur cette indemnité exclusivement que les droits réels sont reportés. Les titulaires ont donc véritablement figuré à titre de ces droits et dans la personne du propriétaire dans le débat en indemnité ; ils sont dès lors non recevables à faire tierce opposition. Et quant aux créanciers hypothécaires, s'ils sont lésés par le jugement, si le prix alloué ne suffit pas pour les désintéresser, ils puisent dans les art. 1166 et 1167 du Code civil le droit d'interjeter appel. Mais il n'y aura pas lieu à tierce opposition, car les créanciers sont représentés par leur débiteur relativement à leurs droits à charge de ce dernier. — Art. 474, C. de proc. civ.

---

---

## TITRE IV

### DES MOYENS DE PARVENIR A LA FIXATION JUDICIAIRE DE L'INDEMNITÉ.

#### SOMMAIRE.

- 141. Le législateur a montré certaines préférences rationnelles dans le choix des divers éléments qui doivent servir à fixer l'indemnité.
- 142. Quels sont les documents dont il est question à l'art. 7.
- 143. Des actes de vente et des baux.
- 144. Le juge est souverain appréciateur de la valeur de ces actes.
- 145. Leur influence dépend du reste d'une foule de circonstances qui varient à chaque pas.
- 146. Matrices de rôle. — Matrice cadastrale. — Multiplicateurs indiqués par arrêté royal du 28 juillet 1852.
- 147. L'indemnité comprenant outre le paiement de la valeur vénale, le dédommagement des conséquences onéreuses de l'expropriation, il y aura presque toujours lieu à expertise.
- 148. Comment l'expertise est ordonnée.
- 149. Formalités judiciaires.
- 150. Du juge commissaire ; ses pouvoirs.
- 151-152. Récusation des experts.
- 153. L'expertise doit être faite nécessairement par trois experts.
- 154. Information sur les lieux.
- 155. Mode de procéder des experts.
- 156. L'affranchissement du rapport des experts des formalités ordinaires ne laisse pas moins subsister certaines règles à suivre pour la bonne rédaction de ce rapport.
- 157. Influence de l'expertise sur la décision du tribunal ; diverses décisions.
- 158. Peut-il y avoir enquête ? — Des formes de cette enquête.
- 159. Pour qu'il puisse y avoir enquête, il faut préalablement expertise.
- 160. Tous autres modes de preuve sont également admissibles.
- 161. Les frais de la preuve se répartissent comme les autres, suivant la règle des articles 130 et 131 du Code de procédure civile. — Critique d'un arrêt de la Cour de Bruxelles.

**141.** Le législateur n'a pas pu indiquer aux tribunaux d'une manière absolue ce qui devait servir de base à leur appréciation pour la fixation de l'indemnité, ni l'ordre dans lequel les divers éléments de cette appréciation se succéderaient suivant leur importance. Cependant il a montré certaines prévenances rationnelles, ainsi que cela ressort clairement de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835.

Lorsqu'il s'agit d'évaluer l'indemnité, on commencera par examiner si les documents fournis à la justice ne mettent pas le juge à même de fixer tout d'abord le chiffre de l'allocation, et ce n'est que faute de documents suffisants, qu'il y aura lieu de recourir à une expertise.

**142.** Qu'entend-on par les documents dont il est question à l'art. 7 ?

Ce sont tous les actes de nature à faire apprécier la valeur de l'immeuble exproprié, et l'étendue de l'indemnité qui doit être payée.

L'art. 16 de la loi du 8 mars 1810 portait : « Le tribunal fixera la valeur de ces indemnités eu égard aux baux actuels, aux contrats de vente passés antérieurement et néanmoins aux époques les plus récentes, soit des mêmes fonds, soit des fonds voisins et de même qualité, aux matrices de rôle et à tous autres documents qu'il pourra réunir. »

Cette disposition avait une valeur purement démonstrative. (C. de cass. de Fr., 22 janv. 1829. — J. du P. à sa date.) L'art. 7 de la loi du 17 avril 1835 ne reproduit plus même l'indication spéciale de certains actes; son énonciation est tout à fait générale, et comprend tout acte qui peut servir de base à l'évaluation.

**143.** Parmi les documents indiqués se placent en première ligne, comme autrefois, les actes de vente et les baux; lorsqu'ils se rapportent à l'immeuble exproprié, ces actes sont évidemment une base d'appréciation, si les dates sont récentes, et si d'ailleurs rien n'a été changé à la destination de l'immeuble. Mais le juge ne peut jamais être obligé de s'en contenter, quelque plausibles que soient les motifs de croire à leur parfaite sincérité et à leur bonne estimation; il est souverain appréciateur de la hauteur de l'indemnité et n'a d'autre règle à suivre que sa conscience et son équité. Cette latitude était indispensable pour arriver à la saine appréciation de l'indemnité. M. Delalleau cite l'exemple de propriétaires que l'on prétendait dédommager sur le pied d'un contrat d'acquisition de l'immeuble exproprié, et qui obtinrent néanmoins une indemnité quatre fois plus élevée. Le contrat avait été en effet passé sous l'empire de circonstances qui dépréciaient considérablement la valeur de l'immeuble, et ces circonstances avaient cessé d'exister lors de l'expropriation (DELALLEAU, n° 927). C'est ainsi que nous avons vu également écar-

ter des actes de vente et des baux passés à une époque où les crises politiques (1848) réagissaient fortement sur la valeur des biens immobiliers (1).

144. Il arrive encore que les actes de vente et de bail qui sont versés au procès, pour l'appréciation de l'indemnité, sont entachés d'un caractère d'irrégularité qui rend leur sincérité suspecte, sans que la preuve d'un faux ou d'une collusion soit produite. Le juge reste maître de les rejeter sans en donner de motifs; il suffit que sa conscience s'oppose à ce qu'il en fasse état. Et l'on a pu voir également prendre en considération des baux sous seing privé ou n'y avoir nul égard, suivant les espèces particulières et suivant les caractères rassurants ou suspects dont ces actes étaient entourés (2).

145. En définitive les circonstances qui font modifier la valeur d'un acte de vente ou de bail, varient à l'infini et il serait tout à fait superflu de vouloir tracer une règle quelque peu générale. Mentionnons cependant une observation importante présentée en ces termes par M. Delalleau :

« Si l'acquisition a été faite depuis que les travaux pour lesquels ce bien est nécessaire ont été arrêtés, le contrat ne peut être pris en considération, car l'acquéreur n'a pu acheter avec l'intention de jouir. Sa convention ne serait donc qu'une spéculation dont l'État ne doit pas être victime.

« Quant aux acquisitions faites avant que les travaux aient été arrêtés, mais à des époques plus ou moins rapprochées de celle-là, on ne peut jamais considérer de plein droit comme simulés les prix qui y sont énoncés. Mais les tribunaux peuvent toujours, selon les circonstances de chaque affaire, reconnaître la simulation. La loi ne leur ferait pas une obligation de se conformer au contrat d'acquisition, il leur est libre de l'écartier et de leur préférer d'autres documents. » — DELALLEAU, n<sup>os</sup> 933 et suiv.

146. Après les actes de vente et les baux, la loi de 1810 indi-

(1) Arrêt du 24 novembre 1848 (v. n<sup>o</sup> 178).

(2) *C. de Liège*, 24 novembre 1833.

« La Cour ; — Considérant que le bail des appelants était en cours d'exécution avant la poursuite en expropriation, et qu'il est pur de tout soupçon de fraude ou de collusion, etc. »

quait encore les matrices de rôle; elles sont basées sur le revenu présumé, et en même temps les terres y sont classées suivant leur qualité, ce qui est un élément d'évaluation très-important. En Belgique, l'estimation de la valeur vénale faite par le revenu indiqué à la matrice cadastrale, multiplié par les multiplicateurs établis pour la perception du droit de succession, par arrêté royal du 20 juillet 1852, donne des résultats généralement exacts, et qui peuvent très-bien servir de guide au tribunal et figurer parmi les documents destinés à éclairer son appréciation.

Tels sont les actes que l'on rencontre le plus fréquemment; ils n'en n'excluent pas d'autres; ainsi des promesses de vente, des contrats d'antichrèse, de bail à rente, une redevance emphythéotique; une évaluation contenue dans un acte de partage, la déclaration de la valeur d'un apport dans une société, enfin toute espèce d'actes qui dans mille circonstances et sous des formes diverses, sont autant d'éléments qui servent à préciser la valeur de l'immeuble.

**147.** Il arrive que les documents dont parle l'art. 7 donnent un moyen suffisant d'estimer la valeur vénale de l'immeuble exproprié; mais, comme nous le verrons bientôt, l'indemnité ne se borne pas au paiement de la valeur vénale, elle comprend en outre la réparation de tout le préjudice qui résulte de l'expropriation; or le préjudice varie à chaque pas, dans chaque circonstance; et il est presque toujours en dehors de toute appréciation résultant des documents dont nous avons parlé; si bien que l'on peut dire en général qu'une expertise sera nécessaire, et c'est en réalité ce second mode d'évaluation indiqué par l'art. 7 auquel le tribunal se référera la plupart du temps, pour arriver à la fixation du chiffre de l'indemnité toute entière.

**148.** Lorsque le tribunal ordonne une expertise, il déclare dans le jugement même d'expropriation qu'il sera procédé dans le plus bref délai à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices par trois experts (v. n° 152).

Les experts peuvent être désignés par les parties; mais cette désignation doit avoir lieu sur-le-champ, c'est-à-dire, de manière à ce que le tribunal puisse les nommer dans le jugement d'expropriation. Ordinairement la présentation se fait par les parties à l'audience, sur une liste double dans laquelle le tribunal choisit.

Si les parties ne sont pas d'accord, c'est le tribunal qui nomme.

En même temps l'un des juges doit être commis pour se rendre avec l'expert et le greffier sur les lieux aux jour, heure et lieu fixés par le même jugement. — Art. 7.

Remarquons que l'expertise ne doit pas nécessairement porter sur l'ensemble de l'indemnité; c'est au tribunal à préciser la mission des experts, et à leur indiquer les points sur lesquels il n'est pas complètement éclairé.

**149.** Les experts sont avertis de leur mission par la signification d'un extrait du jugement contenant les conclusions, les motifs et le dispositif. Cet extrait leur est signifié dans les six jours de la prononciation du jugement; et il l'est dans les trois jours à celui qui poursuit l'expropriation. La signification aux experts est accompagnée d'une sommation de se rendre sur les lieux aux jour, heure et lieu indiqués par le jugement. — Art. 8.

Lorsque les experts sont sur les lieux, ils prêtent serment entre les mains du juge commissaire. La présence de ce dernier garantit, comme le dit le rapport de la Commission, « que l'information et l'expertise seront faites avec soin, et que rien ne sera négligé de ce qui peut servir à éclairer les experts et le tribunal; son intervention, d'ailleurs, amènera souvent des arrangements amiables. »

Cependant il a été décidé récemment avec raison qu'il n'est pas nécessaire que le juge-commissaire, après avoir visité les lieux, accompagne les experts à chacune de leurs vacations; il apprécie à son gré, la nécessité de sa présence (1).

**150.** Le juge-commissaire a été investi du pouvoir exceptionnel de remplacer les experts qui feraient défaut, ou contre lesquels on ferait valoir de justes causes de récusation; c'est lui qui apprécie la validité des causes de récusation. L'art. 9 dit en effet qu'il pourra remplacer ceux des experts contre lesquels *il admettrait* des causes de récusation. Cette mesure a été prise dans l'intérêt de la prompt solution du débat et « pour prévenir les lenteurs d'un ou de plu-

(1) *C. de Liège, 26 juillet 1853.*

« Considérant, sur la demande subsidiaire en nullité de l'expertise, que le juge-commissaire s'est rendu sur les lieux avec les experts et a procédé à une information, ainsi qu'à la visite de la propriété; qu'il n'y avait pour lui aucune obligation de visiter toutes et chacune des vacations des experts; qu'il lui a donc été loisible de se retirer quand il a jugé que sa présence n'était plus nécessaire. »

sieurs recours au tribunal pour la nomination de nouveaux experts.»  
— Rapport de la commission.

La décision du juge-commissaire sur le remplacement des experts n'est donc susceptible d'aucun recours immédiat; mais il ne s'ensuit pas qu'il puisse admettre d'autres causes de récusation que celles qui ont été prévues par la loi. L'art. 10 porte que les *formalités* ordinaires seules ont été suspendues; et la récusation n'est pas une question de forme. Ainsi il faudrait se conformer à la disposition de l'art. 310 du Code de proc. civ. qui porte que « les experts pourront être récusés par les motifs pour lesquels les témoins peuvent être reprochés; » et les causes de reproche contre les témoins sont énoncées à l'art. 283 du même Code.

C'est également l'opinion de M. Delalleau. Il est vrai que l'art. 10 de la loi de 1835 contient une modification à la loi de 1810 en affranchissant l'expertise, faite en cas d'expropriation, des formalités ordinaires; mais l'opinion de M. Delalleau n'en est pas moins applicable, puisque la dérogation ne porte que sur les formalités, et que, comme nous venons de le dire, la récusation n'est pas une question de pure formalité. On doit donc rester à cet égard, comme sous l'empire de la loi de 1810, dans les termes du droit commun.

**151.** Mais M. Delalleau va plus loin; il croit, d'accord avec Carré (question CCXLI) et contrairement à l'opinion de Pigeau (t. I, p. 268) que non seulement il faut appliquer aux experts les causes de récusation indiquées à l'art. 283 du C. de proc. civ., mais qu'il faudrait leur appliquer également les causes de récusation énumérées à l'art. 378 du même Code, et applicables aux juges. — DELALLEAU, n° 1004.

L'opinion de Pigeau nous paraît préférable; parce qu'on ne peut, en principe, étendre arbitrairement les causes de récusation et rien ne donne à penser, surtout en présence du silence de la loi, et alors que le législateur, s'il avait voulu une pareille extension, aurait pu facilement l'exprimer, qu'il faille suppléer à l'absence de disposition positive sur ce point.

Encore y avait-il, sous l'empire de la loi de 1810, un motif de décider que M. Delalleau faisait valoir et qui n'existe plus. « C'est surtout en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, dit cet auteur, qu'il est important d'écartier tout expert suspect de partialité, puisque le tribunal a la faculté de ne nommer qu'un seul expert,

lequel pourrait par un rapport inexact, induire les juges dans de graves erreurs. »

Or, aujourd'hui le tribunal ne peut plus se borner à la nomination d'un seul expert, il en faut nécessairement trois (n° 182). On a donc toute garantie d'impartialité ; ou du moins, les inconvénients résultant de relations personnelles fâcheuses ou intéressées disparaissent à peu près complètement. D'ailleurs il ne faut pas perdre de vue que l'expertise ne lie pas le tribunal et ne vaut que comme renseignement (art. 9) tout comme en matière ordinaire (art. 333 du C. de proc. civ.), et le tribunal pourra toujours apprécier l'influence sur l'avis d'un expert, des motifs à titre desquels on aurait voulu réclamer la récusation ; il y aura tel égard que de droit.

Nous nous bornons donc à rappeler les termes de l'art. 383 du Code de proc. civ. auquel renvoie l'art. 310.

« Pourront être reprochés les parents de l'une ou l'autre des parties jusqu'au degré de cousin issu de germain inclusivement, les parents et alliés des conjoints au degré ci-dessus, si le conjoint est vivant, ou si la partie ou le témoin a des enfants vivants ; en cas que le conjoint soit décédé, et qu'il n'ait pas laissé de descendants, pourront être reprochés les parents ou alliés en ligne directe ; les frères, beaux-frères, sœurs et belles-sœurs.

« Pourront aussi être reprochés, le témoin héritier présomptif ou donataire, celui qui aura bu ou mangé avec la partie, et à ses frais, depuis la prononciation du jugement qui a ordonné l'enquête ; celui qui aura donné des certificats de faits relatifs au procès ; les serviteurs et domestiques ; le témoin en état d'accusation ; celui qui aura été condamné à une peine afflictive ou infamante, ou même à une peine correctionnelle pour cause de vol. »

**152.** Nous pensons que la disposition de l'art. 308 du Code de proc. civ. qui n'admet de récusation que contre les experts nommés d'office est applicable en matière d'expropriation et cela par la raison déjà indiquée que la seule dérogation faite au droit commun est uniquement celle des formalités.

**153.** L'art. 7 de la loi de 1835 a implicitement dérogé à l'art. 17 de la loi de 1810 comme à l'art. 303 du Code de procédure, et aujourd'hui l'expertise judiciaire doit nécessairement être faite par trois experts. Cela résulte de la comparaison du texte de l'art. 7 actuel avec l'art. 17 de la loi de 1810. Ce dernier autorisait formel-



lement la désignation d'un seul expert; tandis que l'art. 7 dont nous parlons, dit qu'il sera procédé dans le plus bref délai à la visite et évaluation par *trois experts*. Cette énonciation exclusive implique évidemment le rejet de la faculté de droit commun de n'en nommer qu'un, si les parties y consentent, et à plus forte raison l'abrogation de la faculté, donnée au juge par l'art. 17 de la loi de 1810, de ne nommer qu'un expert en dehors même du consentement des parties.

**154.** La contexture de l'art. 10 semble donner à croire que ce n'est que devant le premier juge que l'expertise sera affranchie des formes ordinaires, car l'art. 9 auquel il se réfère ne s'occupe que de la procédure en première instance et ce qui confirmerait cette manière d'interpréter l'article, ce sont les termes dont le rapporteur de la commission s'est servi pour en indiquer la portée; mais nous avons indiqué plus haut les termes du rapport de la commission d'où l'on peut induire que le choix des formes est laissé à la discrétion de la Cour qui appréciera suivant les circonstances. — V. n° 139.

**155.** Lorsque les experts sont sur les lieux, ils entendent les observations qu'aurait à leur présenter le juge-commissaire, et les indications qu'il leur donne sur l'étendue de leur mission; ils prennent connaissance de tous les renseignements qu'il leur procure, soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre des parties, ainsi que de l'interrogatoire des personnes qui seraient à même d'éclairer leur décision; en un mot ils s'entourent de tous les éléments possible d'évaluation.

Le juge-commissaire dresse procès-verbal de ces diverses informations; il consigne les observations respectives des parties, pour que le tribunal puisse ensuite apprécier la valeur de ces observations et leur effet sur le résultat de l'expertise. Au procès-verbal est mentionné le jour où le juge-commissaire fait son rapport à l'audience, et l'avis des experts y est annexé. Le tout sera déposé au greffe à l'inspection des parties, sans frais. — Art. 9, l. de 1835.

**156.** Bien que le rapport des experts soit affranchi des formalités ordinaires, il faut cependant que l'on y observe certaines règles qui sont de l'essence de toute expertise; ainsi il faut que leur rapport soit motivé, qu'il indique les bases de l'estimation, ce qui peut être fait en masse ou à tant la mesure, suivant les circonstances. Il faut

encore que les experts évaluent les immeubles à leur valeur vénale et non à leur valeur intrinsèque; que s'il s'agit par exemple d'un édifice, on ne se borne pas à une simple addition de briques et de charpente. Il faut en un mot que la justice soit éclairée par le rapport; et cela n'est possible qu'autant que les experts auront convenablement répondu à leur mission en exposant leurs motifs et leurs conclusions autant de fois distinctes qu'il y a de chefs d'indemnité.

**175.** Au surplus quels que soient les résultats de l'expertise, qu'elle soit ou non unanime, elle ne lie pas le tribunal, elle ne vaut que comme renseignement. Tout comme en matière ordinaire (art. 9 de la loi de 1835 et 323 du C. de pr. civ.). Le plus souvent le rapport des experts est combiné avec les divers actes versés au procès par les parties; c'est un des éléments sur lesquels repose la décision, mais le juge n'est pas tenu de s'y référer absolument.

Il n'y a donc pas de principe fixe ni de jurisprudence en cette matière; nous nous bornons à indiquer parmi les décisions rendues, celles qui sont d'une application plus fréquente :

Il a été décidé : que l'expertise doit indiquer les motifs sur lesquels sont fondées ses conclusions (C. de Liège, 9 déc. 1844. — *Pas.*, 42, 95) : mais que cependant l'insuffisance du rapport qui omet d'indiquer les bases qui ont servi à l'estimation, n'empêche pas le juge de passer outre, s'il y a des éléments suffisants au procès pour déterminer l'indemnité. — C. de Brux., 20 juin 1853 (*Pas.*, 56, p. 188).

Qu'en l'absence de documents, une expertise unanime est la meilleure règle à suivre pour l'appréciation de l'indemnité (C. de Brux., 29 et 31 janv. 1840, 15 avril 1846. — *Pas.*, 41, p. 27, et 46, p. 355); et qu'il faut s'y conformer lorsqu'il n'existe pas de sérieux motifs de s'en écarter. — C. de Brux., 15 août, et de Liège, 22 nov. 1855 (*Pas.*, 56, p. 191 et 415).

Que l'évaluation d'un édifice doit être faite eu égard à chacun des éléments qui le composent et de manière à en donner la valeur vénale. — C. de Liège, 3 mai, 6 juin et 16 juillet 1836 (*Pas.*, 36, p. 94, 133, 194); c. f. C. de Liège, 22 nov. 1855 (*Pas.*, 56, p. 415).

Que l'expertise doit être combinée avec les autres documents versés au procès. — C. de Liège, 17 mars 1836 (*Pas.*, 36, p. 47).

**156.** Lorsque les documents fournis au tribunal sont nuls ou insuffisants, l'expertise est-elle pour la justice le seul moyen de s'éclairer sur le montant de l'indemnité?

Une enquête ou d'autres moyens de preuve sont-ils admissibles, et dans quelle limite?

La Cour de cassation a reconnu la possibilité d'une enquête, par arrêt du 8 janvier 1852, en rejetant le pourvoi dirigé contre un arrêt de la Cour de Liège qui l'avait ainsi décidé.

Déjà la Cour de Bruxelles avait adopté cette opinion dans un arrêt du 9 juin 1834 (SIR., 35, I, 57). Le dernier arrêt de la Cour suprême semble donc de nature à former une jurisprudence définitive. Les rédacteurs de la *Belgique judiciaire*, en rapportant l'arrêt de la Cour de Liège, disaient : « Si cet arrêt fait jurisprudence, il bouleversera toute l'économie de la loi de 1835, qui a pour but d'accélérer la procédure en première instance, et de hâter le jugement qui doit mettre l'État ou les concessionnaires en possession des parcelles nécessaires aux travaux d'utilité publique, ce que démontre l'ensemble des dispositions de la loi elle-même, l'exposé des motifs, et le rapport de la commission chargée de son examen à la Chambre des représentants. » — *Belg. jud.*, t. IX, p. 1154.

Voici les motifs de l'arrêt du 8 janvier 1852.

« La Cour ; — Sur le moyen de cassation tiré de la violation des art. 9, 10 et 11 de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ledit moyen résultant de ce que l'arrêt attaqué aurait reconnu virtuellement en cette matière l'admissibilité de l'enquête du droit commun, tandis que les articles cités sont exclusifs, en première instance, de tout mode de preuve testimoniale autre que celui de l'information établi par l'art. 9 précité ;

« Attendu, que si dans des vues d'intérêt public, la loi du 17 avril 1835 a eu pour but d'imprimer à la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique une célérité qui permit d'arriver promptement à l'envoi en possession définitive des parcelles expropriées et sans plus devoir recourir à un envoi en possession provisoire qui pouvait être envisagé comme contraire au principe établi par l'art. 11 de la Constitution, d'un autre côté, il est certain que le législateur a également voulu environner le droit de propriété de toutes les garanties qui lui sont dues, de sorte que toute interprétation des dispositions de cette loi qui tendrait à porter atteinte, même indirectement, au principe constitutionnel d'une juste et préalable indemnité, ne peut être accueillie ;

« Attendu que les art. 7, 9 et 10 de la loi du 17 avril 1835, qui,

outre l'expertise qu'ils ordonnent en cas d'absence de documents propres à fixer le montant de l'indemnité, laissent au juge-commissaire la faculté de procéder sur les lieux, soit d'office, soit à la demande des parties, en leur présence et en présence des experts, à une simple information dégagée de toutes les formalités prescrites par le Code de procédure civile pour les enquêtes, n'interdisent pas au tribunal de première instance de recourir à l'enquête du droit commun, lorsque, après avoir épuisé les voies d'instruction établies par la loi de 1835, celles-ci sont reconnues insuffisantes pour déterminer le montant d'une juste indemnité, et que le tribunal se trouve, sans qu'il y ait aucune faute des parties, dans une nécessité absolue de recourir à l'enquête du droit commun pour fixer en pleine connaissance de cause le taux de cette indemnité ;

« Attendu que la disposition de l'art. 11 de la même loi, portant que le jugement fixant l'indemnité sera prononcé dans les dix jours de la plaidoirie, n'est pas obstative à de nouveaux devoirs de preuve, lors même que le temps nécessaire à leur accomplissement empêcherait dans les dix jours après la plaidoirie la prononciation du jugement de l'indemnité; que cette disposition, toute de conseil, et à laquelle les tribunaux doivent se conformer autant que possible, ne saurait être considérée comme une règle invariable et absolue sans la mettre dans certains cas en désaccord avec les dispositions des art. 16 et 17 de la même loi, et surtout, ce qui est inadmissible, sans mettre obstacle à ce que le tribunal pût ordonner un supplément d'information au moyen duquel il croirait pouvoir arriver à la fixation d'une juste indemnité ;

« Attendu que les lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1835 ne contiennent aucune disposition dérogeant aux lois relatives à la compétence des Cours et tribunaux ; qu'il s'ensuit que, suivant les règles établies par la loi du 25 mars 1841, les tribunaux de première instance jugent, même en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, en premier et en dernier ressort, les questions relatives au montant de l'indemnité, lorsque la valeur réclamée ne dépasse pas les limites du dernier ressort ;

« Attendu qu'il n'est pas contesté et qu'il résulte même du rapport de la commission à la Chambre des représentants que, nonobstant les dispositions des art. 9, 10 et 11 de la loi de 1835, les Cours d'appel peuvent recourir à l'enquête du droit commun pour déter-

miner le montant de l'indemnité; qu'il faudrait une disposition formelle et précise (et qui n'existe pas) pour interdire la même faculté aux tribunaux de première instance, parfois appelés à juger en dernier ressort des contestations qu'ils ne pourraient vider en connaissance de cause sans le secours d'une enquête;

« Attendu que de tout ce qui précède il résulte que l'arrêt de la Cour de Liège, en réformant le jugement du tribunal de première instance, en tant que ce jugement avait déclaré non recevable et contraire à la loi la preuve des faits concernant la valeur du terrain, les clôtures et les raccordements, n'a pas contrevenu aux articles invoqués à l'appui du moyen de cassation;

« Par ces motifs, rejette le pourvoi, etc. »

Qu'il puisse y avoir enquête, c'est ce qui ressort à l'évidence des raisonnements inattaquables de la Cour suprême sur ce point. Le mot *enquête* figure à l'art. 10 de la loi de 1835; il figure à plusieurs reprises dans le rapport de la commission; il est manifeste que l'enquête a été autorisée par l'esprit et le texte de la loi de 1835.

Mais la question est de savoir si cette enquête doit avoir lieu dans les formes ordinaires du Code de proc. civ., ou s'il n'es'agit pas d'une enquête spéciale affranchie de ces formalités.

Nous pensons que l'enquête autorisée est prévue et réglée par l'art. 9 de la loi de 1835. Il est essentiel de bien se pénétrer du texte de cet article : « Le juge-commissaire pourra au surplus s'entourer de tous les renseignements propres à éclairer les esprits, et même soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre des parties, *procéder à une information*. » — Or quelle est cette information à laquelle le juge-commissaire est autorisé à procéder soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre des parties. Est-ce une simple demande de renseignements? Non; car l'article vient de disposer plus haut déjà que le juge peut recueillir ces renseignements; et c'est après avoir énoncé ce point qu'il ajoute que le juge pourra *même* procéder à une information; son pouvoir discrétionnaire s'étendra jusque-là. Et quand l'art. 10 dispense les opérations et informations qui viennent d'être énoncées des formalités d'expertise et d'enquête, telles que le droit commun les exige, ne démontre-t-il pas bien que l'information dont parle l'art. 9, lorsqu'elle n'est pas une expertise ordonnée par le tribunal, est une enquête à laquelle le juge-commissaire est autorisé à procéder?

Remarquons encore les termes suivants de l'art. 9 : « Dans ce cas les personnes qu'il (le juge-commissaire) trouvera convenable d'entendre seront *interrogées* en présence des experts et des parties. » Cet interrogatoire est évidemment le signe caractéristique de l'enquête ; aussi on y exige la présence des parties, garantie nécessaire dans une procédure aussi sommaire.

Voilà l'enquête que permet la loi de 1835 et qui est réservée au pouvoir discrétionnaire du juge-commissaire ; c'est l'interrogatoire qu'il pourra faire soit d'office, soit à la demande de l'une des parties, et d'une manière sommaire.

De cette manière on reconnaît l'efficacité et le caractère de l'information ordonnée par les art. 9 et 10, et de cette manière aussi se résoud l'objection capitale faite au système de l'arrêt de la Cour de Liège et de la Cour de cassation, de permettre un mode de preuve dont les formalités ordinaires entraînent des retards évidemment contraires à la célérité de la procédure d'expropriation et à l'esprit de la loi. Rappelons les paroles du rapporteur de la commission que nous avons déjà citées : « La nécessité d'observer dans les opérations de l'information les formalités requises par le Code de procédure pour les *enquêtes* et les expertises eût été un contre-sens avec la célérité qui est le caractère distinctif de cette procédure toute spéciale. »

L'enquête sera donc faite sommairement devant le juge-commissaire, et à sa discrétion ; elle aura lieu devant les experts qui en feront dans leur rapport tel état que de raison ; elle sera évidemment consignée dans le rapport du juge ; le greffier, qui doit être également sur les lieux, en rédigera la minute, et le tribunal jugera, en présence de ces éléments divers, quel doit être le montant de l'indemnité.

**159.** Il résulte implicitement de là qu'une enquête seule ne pourra être ordonnée ; il faut qu'il y ait préalablement expertise. Et tel a été au reste le vœu formel du législateur, lorsqu'il a disposé qu'à défaut de documents suffisants de la nature de ceux qui sont désignés à l'art. 7, le juge doit décider qu'il sera procédé « dans le plus bref délai, à la visite des évaluations des terrains ou édifices par trois experts. » L'expertise est donc l'élément essentiel d'appréciation à défaut des documents indiqués et dont nous avons précisé la nature. — V. nos 141 et suiv.

**140.** Tous moyens de preuves, autres que l'expertise et l'enquête, peuvent être également admis. La loi n'a pas voulu d'exclusion, et il est évident au contraire qu'elle a disposé de manière à ce que le juge pût être entouré de tous les éléments possibles d'appréciation. Mais nous pensons que jamais les nécessités de la preuve ne pourraient retarder la solution du débat, qui est d'une durée limitée par les dispositions de l'art. 11.

C'est le juge-commissaire qui fixe dans son rapport le jour auquel l'affaire doit être ramenée à l'audience pour être plaidée, et il doit être prononcé dans les dix jours des plaidoiries. On ne pourrait retarder la fixation faite par le juge-commissaire, sous prétexte de procurer des éléments nouveaux d'appréciation au tribunal; ainsi il ne pourrait être accordé de délai pour la recherche de titres égarés ou en possession d'une personne étrangère, et qu'il faudrait du temps pour recouvrer. L'expertise supplée à tout cela, et rien ne doit retarder la décision dont l'intérêt public requiert la célérité.

**141.** Quels que soient les moyens de preuve invoqués, les frais en seront supportés, comme les autres frais de la procédure, par la partie qui succombe, et cela dans la mesure réglée par les art. 130 et 131 du C. de proc. civ. — V. nos 114 et suiv.

C'est donc à tort que la Cour de Bruxelles a décidé, par arrêt du 25 juin 1842, que le propriétaire dépossédé, qui allègue une circonstance extraordinaire de nature à faire majorer l'indemnité, doit en prouver l'existence à ses frais, et sans pouvoir exiger la répétition de ces frais contre l'État, si même l'État succombe.

Pourquoi, en effet, une pareille dérogation aux principes du droit commun contre celui qui justifie de son bon droit, en faveur de celui qui avait à tort refusé de le reconnaître? — Cela est arbitraire; celui à qui l'on allègue l'existence d'une circonstance, même extraordinaire, n'est pas pour cela fondé à la dénier inconsidérément. Il devra supporter la conséquence de sa dénégation, non-seulement en payant une indemnité juste, mais encore en payant les frais qu'a dû faire pour justifier l'existence de cette circonstance, celui qui en avait argumenté.

---

## TITRE V

DE L'INDEMNITÉ, SES ÉLÉMENTS, SON ÉTENDUE. — DU MODE DE  
PAYEMENT.

### SECTION I<sup>re</sup>.

PRINCIPES GÉNÉRAUX,

#### SOMMAIRE.

162. Sens du mot *indemnité* ; il comprend non-seulement le paiement de la valeur vénale de l'immeuble, mais le dédommagement de toutes les conséquences onéreuses de l'expropriation.
- 163-164. L'art. 50 de la loi du 15 septembre 1807 est-il encore en vigueur ? — Solution négative.
165. La réparation du dommage causé se borne à ce qui est une suite directe de l'expropriation.
- 166-167-168. Comment distinguer ce qui est une suite directe de l'expropriation ? — Exemples.
169. L'indemnité consiste uniquement dans la réparation du préjudice causé, et ne peut s'étendre au préjudice éventuel.
170. Cependant le dommage éventuel peut donner lieu à des réserves.
171. Celui qui n'a qu'un droit éventuel à l'immeuble ne peut prétendre à une indemnité. — Sort de ce droit.
172. Il y a lieu à compenser le dommage causé par l'expropriation avec la plus value apportée au restant de l'immeuble par l'effet du travail d'utilité publique.
- 172 bis. Limites dans lesquelles doit s'opérer cette compensation.

**162.** Ce n'est pas sans raison que le législateur s'est servi du mot *indemnité* dans les dispositions générales ou spéciales qui régissent l'expropriation.

En effet, il n'impose pas seulement à l'expropriant l'obligation de payer un prix de vente, de rembourser la valeur vénale de l'immeuble, au propriétaire dépossédé ; il faut de plus que ce dernier soit rendu indemne de toutes les conséquences préjudiciables de l'expropriation ; qu'il soit mis en état de réacquiescer un immeuble de même valeur, et autant que possible de même convenance et de



même agrément que l'immeuble dont il est privé, et de réparer les pertes qu'il a subies de l'expropriation.

Telle est la valeur du mot *indemnité*, telle qu'elle résulte des explications qui ont successivement accompagné l'art. 545 du Code civil, la loi de 1810 et les diverses lois constitutionnelles qui ont régi la France et la Belgique. C'est ainsi que les tribunaux l'ont toujours entendue, et, outre les décisions judiciaires qui font une reconnaissance expresse de ce principe, une foule d'autres l'ont sanctionné par une constante application (1). La doctrine est également d'accord sur ce point. — DELALLEAU, éd. franç. 1843, 449; DALLOZ, nos 570 et 504; CAUDAVEINE et THÉRY, nos 322-327.

Toute disposition d'une loi spéciale quelconque qui serait con-

(1) *C. de Cass. de Fr.*, 21 février 1827.

« La Cour ; — Considérant sur la première question que l'indemnité due au propriétaire ne se borne pas seulement au prix nu de la chose, mais encore à tout ce qui peut lui occasionner quelque perte ou privation pour les parties restantes des objets morcelés ; qu'ainsi, par exemple, les parties restantes peuvent n'être plus susceptibles de culture, ou du moins exiger une culture plus dispendieuse et que le vœu de la loi est qu'il soit indemnisé de tout ce qu'il perd, etc. »

*C. de Cass. de B.*, 16 octobre 1831.

« La Cour ; — Sur le moyen unique tiré de la violation de l'art. 11 de la Constitution, ainsi que des art. 545, 1382, 1149, 1150 et 1151 du Code civil :

« Attendu qu'aucune disposition de la loi n'a défini la juste indemnité que l'article 545 du Code civil et l'art. 11 de la Constitution assurent au propriétaire exproprié ; que l'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807, en s'occupant du prix des terrains expropriés, s'est borné à statuer que ce prix serait payé à dire d'experts et sans nulle augmentation du prix d'estimation ;

« Mais attendu que la juste indemnité, qui est due au propriétaire exproprié pour cause d'utilité publique, comprend non-seulement la valeur vénale de la propriété, mais encore la réparation des différents dommages qui sont la suite immédiate et directe de l'expropriation, sans qu'il y ait lieu d'examiner si les dommages ont été ou ont dû être prévus lors de la demande en expropriation, l'article 1150 du Code civil ne pouvant recevoir son application qu'aux dommages résultant de l'inexécution des conventions ;

« Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que l'indemnité de six mois d'intérêt de la valeur vénale des terrains empris a été allouée au défendeur, comme représentant le dommage résultant pour lui de la privation de jouissance que lui occasionne sa dépossession ;

« Qu'une pareille décision ne constitue qu'une appréciation souveraine et qui ne peut être soumise au contrôle de la Cour de cassation, puisque, ainsi que le dit la loi 24, ff. de *Regulis juris*, *quatenus intersit in facto non in jure consistit* ; — Rejette, etc. »

traire à ce principe de droit constitutionnel doit être considérée comme abrogée implicitement, si elle ne l'a été expressément.

162. Cependant il y a encore difficulté aujourd'hui sur le point de savoir si l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 est resté en vigueur. Cet article dispose que lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, ou lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à une indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, et non pour la dépréciation du terrain restant, si l'alignement donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction.

Il semblerait que par suite de ce que nous venons de dire sur l'interprétation universellement donnée au mot indemnité, il ne puisse y avoir de doute sur l'abrogation de cette disposition. Cependant la Cour de cassation de France en maintient encore l'application (1). Et voici par quels motifs :

(1) *Cass. Fr.*, 21 février 1849.

« La Cour ; — Vu l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 ; — Attendu que la loi du 3 mars 1841, en déterminant d'une manière générale les principes de l'indemnité en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et la procédure à suivre pour arriver au règlement de cette indemnité, n'a abrogé ni expressément, ni virtuellement les dispositions des lois spéciales, qui, pour les cas déterminés et dans des circonstances spécialement prévues, ont établi et réglé les bases de l'indemnité due à un propriétaire dépossédé ; — Que le retranchement qui peut avoir lieu pour l'exécution d'un alignement régulièrement ordonné de rues et de voies publiques, est une conséquence de la servitude d'alignement à laquelle les propriétaires riverains sont assujettis, et que les principes en ont été réglés par la loi du 16 septembre 1807 ; — Que, pour ces propriétés, cette servitude trouve sa compensation dans les avantages du voisinage même de la voie publique ; — Que c'est par ces motifs que la loi du 16 septembre 1807, art. 50, a établi une règle particulière pour l'appréciation de l'indemnité due aux propriétaires dépossédés pour le besoin d'un alignement régulièrement ordonné ; — Que, suivant cet article, le propriétaire qui a volontairement démolé, ou qui a démolé par suite de vétusté sa propriété, ou une partie de sa propriété touchant la voie publique, n'a droit à l'indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par l'autorité compétente le force à reculer sa propriété ; — Qu'en conséquence il n'a pas droit à être indemnisé en raison de la dépréciation que pourrait avoir éprouvée la portion de sa propriété qui n'est pas atteinte par l'alignement ; — Que cette disposition de l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 n'ayant été abrogée, quant aux bases de l'indemnité, par aucune loi postérieure, ni par celle du 5 mai 1841, doit conserver toute sa force, en la restreignant dans le cas particulier qu'elle prévoit,



Elle considère que la limitation de l'art. 50 est l'effet d'une sorte de servitude légale à laquelle les propriétaires doivent se soumettre lorsqu'ils sont dans la circonstance prévue par cette disposition. Les lois postérieures ne statuant rien qui puisse faire croire que cette servitude légale est supprimée, il y a lieu d'en appliquer encore aujourd'hui les conséquences et cela sans indemnité pour le propriétaire.

**163.** Ce raisonnement serait parfaitement applicable à notre législation, qui pas plus que la législation française ne contient de dérogation explicite ou d'abrogation formelle de l'art. 50. Mais la jurisprudence constante en Belgique se prononce contre l'application de cette disposition, et c'est avec raison (1).

c'est-à-dire dans le cas de démolition volontaire ou pour cause de vétusté d'une propriété touchant la voie publique et soumise à l'alignement, et, sauf à suivre pour la procédure et le jugement à rendre, les formes de la loi de 1841; — Que c'est dans ce cas que se sont trouvées toutes les parties défenderesses au pourvoi; d'où il suit que la décision du jury d'expropriation pour la ville de Paris, en date du 26 juillet dernier... a fausement appliqué la loi du 3 mai 1841, et formellement violé l'art. 50 de la loi précitée du 16 septembre 1807; — Casse, etc. »

C. f. arrêts cass. Fr., 7 août 1829 (SIR., 29, 1, 394) et 3 mai 1841, (SIR., 41, 1, 481).

(1) *Cass. B.*, 10 janv. 1838.

« La Cour; — Sur le premier moyen : — Vu l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807, les art. 20 et 27 de la loi du 8 mars 1810, l'art. 545, Cod. civ., et les art. 11 et 138 de la Constitution;

« Considérant que l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807, en statuant que, « lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison... , il n'a droit à « l'indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est « donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction, » avait dérogé à l'art. 545 du Code civil qui porte, au contraire, que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité, » sans distinguer si l'expropriation de tout ou partie d'un fonds a lieu par suite d'alignement ou pour tout autre cause;

« Considérant que n'accorder, dans le cas donné, au propriétaire dépossédé, que la simple valeur du terrain qu'on le force à délaissé, sans avoir égard à la perte qu'il peut subir, le cas échéant, par la dépréciation de la partie du terrain qui lui reste, ce n'est pas lui accorder la juste indemnité dont parle l'art. 545; que l'indemnité, pour être juste, doit être égale au dommage éprouvé, et, par suite, doit consister non-seulement dans la valeur du fonds dont le propriétaire est évincé, mais dans la perte réelle que l'expropriation, qui ne frappe qu'une partie de son fonds, peut lui faire éprouver dans l'autre; d'où il suit qu'il faut ad-

En effet une servitude légale peut bien être imposée à la propriété, en restreindre la jouissance et la disposition. Mais ici il ne s'agit nullement d'une restriction à la propriété ; c'est l'indemnité que l'on prétend réduire par le fait d'un dédommagement partiel et incomplet. Or, cette limitation de l'indemnité est précisément ce que les dispositions constitutionnelles ont rendu impossible ; il ne peut plus y avoir expropriation à moins de *juste* indemnité, c'est-à-dire, d'indemnité complète. Sans doute l'abrogation de l'art. 50 n'existe pas en ce qui concerne le droit de fixer un alignement, ce qui est une servitude d'utilité publique à laquelle il faut se soumettre ; mais en ce qui concerne l'indemnité, à supposer même que l'on pût écarter l'influence des art. 545 du Code civil et 20 de la loi

mettre que l'art. 50 précité, en ce qui concerne la base même de l'évaluation du terrain occupé ou exproprié par l'autorité pour cause d'utilité publique est contraire à l'art. 545 du Code civil, ce dernier voulant accorder une juste indemnité, tandis que le premier, dans le cas donné, ne parle que de la simple valeur du terrain ;

« Considérant que l'art. 20 de la loi du 8 mars 1810, en disposant que « tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 545 du C. civ., » a eu pour objet spécial de remettre les choses dans le droit commun ; qu'on peut d'autant moins en douter que, par l'art. 27 de cette même loi, les dispositions de la loi du 16 septembre 1807 ou de toutes autres lois qui se trouvaient contraires ont été rapportées, et que la contrariété entre la disposition de l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 et celle de l'art. 545 du C. civ., en ce qui touche la base de l'évaluation de l'indemnité, est évidente ; d'où il suit que ledit art. 50 se trouve abrogé, sans même devoir recourir ni à l'art. 11 de la Constitution, qui répète, sans exception ni distinction, la disposition du Code civil, en ce qui concerne la juste indemnité due au propriétaire dépossédé pour cause d'utilité publique, ni à l'art. 138 de la même Constitution, qui abroge formellement toutes les lois, décrets, arrêtés, règlements ou autres actes qui lui sont contraires ;

« Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la Cour d'appel de Liège, dont l'arrêt est attaqué, en déclarant que l'expertise dont il s'agit portera non-seulement sur la valeur vénale du terrain délaissé par le défendeur, mais encore sur la dépréciation que pourrait éprouver la partie restante de sa propriété, sauf à tenir compte de l'avantage que cette partie a pu recevoir par l'ouverture de la rue où elle est située, loin d'avoir contrevenu aux lois citées par la partie demanderesse, pour établir son premier moyen de cassation, en a fait, au contraire, une juste application ;

« Sur le deuxième moyen, tiré de la violation des art. 507 et suivants du Code de proc. civ., et de la fausse application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835 ;

« Considérant, d'après ce qui vient d'être dit sur le premier moyen, que c'est avec raison que la Cour de Liège a ordonné l'expertise d'après le mode de procéder prescrit en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; d'où il suit

de 1810, il est évident que le texte de l'art. 11 de la Constitution rapproché de l'art. 138 qui abroge toute disposition antérieure contraire à celles que renferme ce Code législatif, s'oppose à ce que l'on dépouille le propriétaire placé dans les conditions de l'art. 50 de la loi de 1807, comme tout autre, sans qu'il soit *complètement* dédommagé non pas d'une partie mais de l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation. L'art. 50 doit donc rester sans effet quant à l'indemnité.

**164.** Le préjudice qui résulte de l'expropriation peut être plus ou moins étendu, et en être la conséquence plus ou moins immédiate. La réparation devra-t-elle être tellement absolue qu'elle comprenne tout le dommage quel qu'il soit? — Évidemment non. On est d'accord que la réparation ne comprend que le préjudice

qu'elle a fait une juste application de l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835, et n'a pu contrevenir aux art. 307 et suivants du C. de proc. civ., relatifs aux expertises en matière ordinaire; — Rejette, etc. »

*C. de Liège, 23 févr. 1857.*

« La Cour; — Y a-t-il lieu de comprendre dans l'indemnité due à l'appelant le dommage résultant du morcellement de sa propriété ?

« Considérant que la dépossession par suite d'alignement équivaut à une expropriation pour cause d'utilité publique; que, dans un cas comme dans l'autre, le propriétaire doit être indemnisé de la valeur réelle du terrain dont il est privé, et de la moins-value de la partie restante;

« Qu'à la vérité, l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 avait restreint cette indemnité à la valeur vénale du sol délaissé, sans égard à la dépréciation de la propriété restante; mais que cette disposition, exorbitante du droit commun, imposait au propriétaire un sacrifice que tous devaient supporter proportionnellement comme étant fait dans l'intérêt commun; qu'elle pouvait d'autant moins se concilier avec le principe d'une juste indemnité, tel qu'il est consacré par l'art. 543 du C. civ., que celui qui était forcé à reculer par alignement pouvait n'avoir plus qu'un terrain inutile et sans valeur, tandis que, s'il était obligé d'avancer sur la voie publique, il devait payer le sol d'après sa valeur intrinsèque et la contenance, aux termes de l'art. 53 de la même loi; que cette différence entre deux cas corrélatifs blessait la justice, et a cessé d'exister depuis la loi du 3 mars 1810, dont l'art. 20 porte « que tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 545 du C. civ.; » que l'esprit de cette loi et son retour aux principes conservateurs du droit de propriété, l'ont fait envisager comme étant dérogatoire à celle de 1807, sous le rapport de la compétence des tribunaux civils, pour régler l'indemnité dans le cas de l'espèce; qu'il doit donc en être de même sous le rapport des conditions constitutives de cette indemnité, qui ne peut être juste, si elle est la représentation exacte de tout le dommage réellement éprouvé, quel que soit d'ailleurs le titre de la dépossession; qu'au surplus l'art. 11 de la Constitution impose la même obligation en termes généraux et absolus, qui ne permettent aucune distinction; d'où il suit que les premiers juges ont inféré grief à l'appelant en déclara-

qui est une suite directe, une conséquence nécessaire de la dépossession.

Dans le droit ordinaire, ce n'est que lorsqu'il y a dol ou faute que la réparation s'étend aux suites indirectes du dommage; jamais lorsqu'il n'y a que préjudice involontaire. Or, il n'y a ni dol ni faute dans le fait de celui qui poursuit l'expropriation, et si la loi l'oblige à payer une indemnité, ce ne peut être que dans la limite où la réparation est due pour un fait légalement posé.

Il n'y a pas de contestation sur le principe, mais l'application est souvent difficile, parce qu'il arrive un point où la distinction entre les conséquences directes et les conséquences indirectes devient très-délicate.

rant que les experts n'auraient aucun égard, dans leur évaluation, à la dépréciation du terrain de l'appelant;

« Considérant néanmoins que la moins-value dont il s'agit doit naturellement se compenser en tout ou en partie avec l'avantage que la propriété restante a pu recevoir par l'ouverture de la rue où elle est située;

« Par ces motifs, — Met l'appellation et ce dont est appel au néant; émendant, déclare que l'expertise portera non-seulement sur la valeur vénale du terrain délaissé par l'appelant, mais encore sur la dépréciation que pourra éprouver la partie restante de la propriété, sauf à tenir compte de l'avantage que cette partie a pu recevoir par l'ouverture de la rue où elle est située, etc. »

*C. de Liège, 13 déc. 1842.*

• Il s'agit de décider si l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 a été abrogé par la loi du 8 mars 1810, et si, par suite, il y a lieu d'accueillir les conclusions du demandeur.

« Attendu que le Code civil, art. 545. avait posé en principe que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité : que cet article du Code ne distinguait pas si la cession de tout ou partie du fonds avait lieu par suite d'alignement, ou pour toute autre cause; qu'à la vérité, une loi postérieure du 16 septembre 1807, avait réglé, d'après des bases différentes, l'indemnité due au propriétaire qui souffrait une dépossession, selon que la dépossession résultait d'un alignement qui le forçait à reculement ou qu'elle était la conséquence d'une expropriation directe;

« Que, dans le premier de ces cas, l'art. 50 de la loi précitée disposait que le propriétaire n'avait droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, sans égard à la dépréciation du terrain restant; tandis que, dans le second cas, l'indemnité devait être complète et comprendre non-seulement la valeur du terrain délaissé et des constructions s'il en existait, mais aussi la dépréciation du terrain restant;

« Qu'il est manifeste, d'après ces dispositions, que l'indemnité accordée, dans le premier de ces cas, par l'art. 50 de ladite loi, au propriétaire dépossédé par suite d'alignement, n'était ni juste ni équitable, puisqu'elle ne comprenait pas tout le

On cite comme exemple de cette distinction, la circonstance d'un déménagement nécessité par l'expropriation, et dans lequel une glace, une pendule ou quelque autre objet de ce genre viendrait à être brisé. Certes, celui qui poursuit l'expropriation doit payer les frais du déménagement, qui en est une suite directe, mais nullement le prix des objets brisés dont la destruction n'était pas le résultat nécessaire de la dépossession.

Un autre exemple est rapporté encore et il est d'une fréquente application. La chose d'ailleurs peut comporter des conséquences beaucoup plus graves.

Si un meunier avait fait de grands approvisionnements de grains, et que l'expropriation de son moulin survenue quelque

préjudice souffert et résultant de l'exécution de la mesure d'utilité publique; qu'il s'ensuit que ledit article contenait une dérogation au principe posé dans l'art. 543 du C. civ.;

« Attendu que la loi du 8 mars 1810 a rétabli d'une manière expresse le principe consacré par l'art. 543 précité; que l'art. 20 de cette loi a disposé que *tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 543 du C. civ.*; que cette disposition est générale; qu'elle s'applique, dans son texte comme dans son esprit, à toute dépossession opérée pour cause d'utilité publique, soit que la dépossession soit la conséquence d'un alignement tracé par l'autorité compétente, soit qu'elle résulte d'une expropriation directe;

« Attendu que, si la loi du 8 mars 1810 avait entendu maintenir la distinction établie par la loi du 16 septembre 1807, l'on ne voit pas pour quel motif l'art. 20 de la loi de 1810 se serait référé purement et simplement à l'art. 543 du C. civ., et n'aurait pas renvoyé aux dispositions de la loi de 1807, qui, pour le cas spécial d'expropriation, accordait à l'exproprié une juste et complète indemnité;

« Que l'on doit bien admettre, en présence de la disposition générale de l'art. 20 et de l'exposé des motifs fait au corps législatif par M. Berlier, qu'il a été dans l'intention du législateur d'effacer et de faire disparaître la distinction tracée dans la loi de 1807, pour accorder, dans tous les cas, au propriétaire dépossédé pour cause d'utilité publique, une juste indemnité;

« Qu'il y a d'autant plus de raison de le décider ainsi, qu'il n'est pas méconnu que la loi du 8 mars 1810 a dérogé, même pour les cas d'alignement, aux dispositions de la loi de 1807, qui avait établi une *procédure administrative* pour la fixation des indemnités à accorder aux propriétaires qui étaient contraints de céder leur propriété, soit en vertu d'une expropriation directe, soit par le résultat d'un alignement;

« Qu'en effet, depuis la publication de la loi de 1810, l'on n'a jamais révoqué en doute la compétence des tribunaux civils pour fixer les indemnités qui étaient dues au propriétaire que l'alignement forçait à reculer ses nouvelles constructions et à abandonner une partie de son terrain à la voie publique, ce qui prouve surabondamment que la loi de 1810 ne s'est pas uniquement occupée de l'expropriation

temps après, l'obligeât de revendre ces approvisionnements à un prix inférieur au prix d'achat, devrait-il lui être tenu compte de cette perte?

Delalleau se prononce pour la négative, par cette raison que la perte dans ce cas n'est pas une suite nécessaire de l'expropriation. « C'est comme spéculateur et non comme propriétaire d'un moulin que ce particulier éprouve une perte, dit Delalleau. L'expropriation n'est donc qu'éventuellement la cause de ce dommage que mille autres circonstances auraient pu également occasionner. »

M. Dalloz en rapportant cette opinion déclare ne pas la partager :  
« Le meunier suivant lui avait incontestablement le droit de faire

expresse, mais qu'elle a aussi eu en vue l'expropriation tacite ;

« Que de ce qui précède il suit que l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 a été abrogé par la disposition contraire de l'art. 20 de la loi du 8 mars 1810; que l'art. 27 de cette dernière loi prononce formellement l'abrogation des dispositions contraires de la loi de 1807, et de toutes autres lois antérieures ; que dès lors l'indemnité due au demandeur pour la partie de son terrain, rue Haute-Sauvènière, qu'il a dû abandonner par suite d'un nouveau plan d'alignement de ladite rue, doit être réglée, conformément aux art. 545 du C. civ. et 20 de la loi du 8 mars 1810, et que les offres de la ville défenderesse, basées sur la disposition de l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807, ne peuvent être accueillies :

« Attendu que l'expertise à laquelle il a été procédé en exécution du jugement interlocutoire de ce tribunal du 15 mai 1841 a fixé à 2,580 fr. 72 c. les indemnités dues au demandeur tant pour le terrain cédé à la voie publique, que pour la moins-value de la propriété restante ; que, cette expertise n'ayant été l'objet d'aucune réclamation de la part des parties, il y a lieu de l'homologuer à cet égard, en accordant au demandeur l'indemnité ainsi fixée ; — Par ces motifs, le tribunal, sans avoir égard aux offres de la partie défenderesse, qui sont déclarées insuffisantes, condamne celle-ci à payer au demandeur la somme de 2,580 fr. 72 c., plus les intérêts à compter du jour de la prise de possession du terrain abandonné, et les dépens ; ordonne l'exécution du présent jugement nonobstant appel et sans caution.

« La Cour... — Attendu, sur la fin de non recevoir... — Adoptant au fond les motifs des premiers juges, confirme, etc. »

*C. de Brux., 12 janv. 1844.*

« La Cour ; — Sur le moyen unique de cassation, ayant pour objet la violation de l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807, et la fausse interprétation et application de l'art. 20 de la loi du 8 mars 1810 :

« Vu l'art. 545 du C. civ., le titre 11 de la loi du 16 septembre 1807, les articles 20 et 27 de la loi du 8 mars 1810, et les art. 11 et 138 de la Constitution belge ;

« Attendu que, dans la supposition qu'il fût vrai que l'art. 50 de la loi du 16 sep-



des approvisionnements, qui rentraient même jusqu'à un certain point dans les nécessités de son industrie. Et dans les circonstances normales la perte que subit le spéculateur se lie si intimement à celle que subit le propriétaire qu'il ne semble pas possible de la séparer entièrement, et qu'il faudra y avoir égard dans la fixation de l'indemnité. » — DALLOZ, n° 595.

M. Dalloz nous semble être d'autant plus dans le vrai, qu'à supposer que le meunier se fût fait spéculateur en dehors même des besoins de son industrie, ce ne serait pas une raison de lui refuser l'indemnité pour la perte qu'il subira ; en effet on ne l'exproprie pas plus en sa qualité de meunier qu'en sa qualité de spéculateur, et le dommage qu'il éprouve comme spéculateur est une

tembre 1807 eût dérogé à la maxime de droit public dont l'art. 545 du C. civ. avait renouvelé la proclamation, que celui auquel l'utilité publique impose le sacrifice de sa propriété a droit à une juste indemnité, l'exception étant contraire à l'article 20 de la loi du 8 mars 1810, lequel ordonne indistinctement que « tout propriétaire dépossédé sera indemnisé conformément à l'art. 545 du C. civ. » elle serait dès lors tombée sous le coup de l'art. 27 de la même loi, qui déclare rapportées les dispositions de la loi du 16 septembre 1807 ou de toutes autres lois qui y seraient contraires;

« Que le pourvoi combat vainement cette abrogation par la règle d'interprétation que, lorsqu'une loi générale abroge une loi générale, la loi spéciale qui a dérogé à celle-ci continue à déroger à celle-là, à moins qu'elle ne soit elle-même expressément abrogée, puisque l'art. 27 de la loi du 8 mars 1810 contient une abrogation expresse, abrogation que le pourvoi reconnaît quant à la forme de procéder à l'égard de l'expropriation tacite, par suite d'alignement, comme à l'égard de l'expropriation expresse, et que, par une conséquence immédiate et nécessaire, il faudrait aussi admettre pour les conditions constitutives de l'indemnité, s'il était vrai que la loi du 16 septembre 1807 les eût établies sur une base spéciale en ce qui concerne l'expropriation tacite;

« Que le pourvoi fait encore d'inutiles efforts pour démontrer que les discussions qui ont précédé la loi du 8 mars 1810 ne présentent aucune trace de telle abrogation; que, l'expropriation par suite d'alignement n'ayant pas plus dans les discussions que dans la loi elle-même, fait le sujet d'une mention spéciale, ni sous le rapport de l'indemnité, ni sous le rapport de la forme de procéder, si le silence pouvait tirer à conséquence, ce devrait être, quant à la forme de procéder, de même que pour l'indemnité; mais que, ne pouvant donner lieu à induction sous un rapport, il ne peut le faire davantage sous l'autre;

« Qu'après tout, si l'exception prétendument établie par l'art. 50 de la loi du 16 septembre 1807 n'avait pas été abrogée par la loi du 8 mars 1810, elle l'eût été par les art. 11 et 138 de la Constitution belge, dont le premier n'autorise en général l'expropriation pour cause d'utilité publique que sous la condition d'une juste indemnité, et le second a abrogé, à compter du jour où la Constitution a été exécutée,

conséquence directe de l'expropriation et comme telle sujette à réparation.

Faisons cependant remarquer qu'il faut que la perte soit bien réellement constatée au moment de l'expropriation, et qu'il ne suffirait pas de l'allégation d'un dommage plus ou moins certain pour donner droit à l'indemnité; car il n'y a jamais lieu à indemniser d'un préjudice éventuel. — V. n° 169.

**165.** On a voulu tracer une distinction bien nette entre les diverses conséquences de l'expropriation en disant que l'indemnité doit comprendre tout le dommage éprouvé, *damnum emergens*, mais jamais le gain que l'on a manqué de faire, *lucrum cessans*. Procédons encore par un exemple. Si un usinier se trouve par suite de l'expropriation, dans la nécessité de transporter son industrie ailleurs, il n'aura droit qu'aux frais de déplacement, de chômage, mais non pas au paiement d'une somme représentative de ce que son industrie pourra lui bénéficier en moins dans la nouvelle localité.

Mais ce système est évidemment trop absolu.

**166.** La Cour de Bruxelles a jugé (13 février 1822), il est vrai, que les profits d'une usine ne doivent pas entrer en ligne de compte pour fixer le chiffre de l'indemnité, mais elle a motivé sa décision sur ce que « le gain n'était pas nécessairement attaché à la possession de l'usine expropriée. » M. Dalloz fait suivre cette décision d'une réflexion très-juste. « Nous croyons, dit-il, qu'il y a à cet égard une distinction à faire. Sans doute, les profits que le propriétaire retirait de l'usine ne devront pas être pris en considération en tant

toire, les lois qui y étaient contraires, ces dispositions dominant toute la législation et embrassant dans leur étreinte le droit spécial comme le droit général;

« Attendu que, pour être juste, l'indemnité ne peut se borner à la valeur de la partie délaissée du fonds, considérée isolément, mais doit comprendre la valeur qu'elle a dans ses rapports avec l'ensemble du fonds;

« D'où il suit qu'en décidant que l'indemnité due au défendeur pour le terrain qu'il a, en reconstruisant sa maison, été forcé d'abandonner à la voie publique, en vertu de l'alignement arrêté par l'autorité municipale de la ville demanderesse, comprend non-seulement la valeur de ce terrain considéré isolément, mais encore la moins-value du terrain restant, l'arrêt dénoncé, au lieu de contrevenir aux dispositions invoquées à l'appui du pourvoi, a, au contraire, fait une juste application des lois sur la matière;

« Rejette, etc. »

qu'ils étaient le résultat de ses qualités personnelles, de son travail, de son activité, de son intelligence, etc. L'expropriation ne lui enlève pas cette source de revenus; mais il devra en être tenu compte en tant qu'ils influent sur la valeur vénale de l'usine, car considérés sous ce point de vue ils constituaient une richesse acquise, une valeur positive dont la privation doit être compensée par une indemnité. — DALLOZ, n° 572.

107. C'est dans le sens de cette distinction que la Cour de Bruxelles et la Cour de Liège ont refusé d'allouer une indemnité pour déplacement et perte de clientèle, lorsqu'il était certain que cette clientèle tenait plutôt aux talents personnels de l'exproprié qu'à la situation de l'immeuble (1).

(1) *C. de Liège, 29 déc. 1844.*

« Attendu qu'on ne saurait tenir compte de l'industrie personnelle de Themnon pour élever le chiffre de l'indemnité; qu'en effet, aux termes de la loi, on ne doit avoir égard qu'à la valeur réelle de l'immeuble, sans prendre en considération les bénéfices que peut réaliser le propriétaire par l'exercice d'un commerce qui n'est pas la conséquence nécessaire et immédiate de la possession. »

*C. de Bruw., 13 avril 1846.*

La Cour; — Sur l'action principale; en ce qui concerne l'indemnité due pour l'emprise de la maison sise Marché-aux-Herbes, n° 40; — Attendu que les experts ont unanimement attribué à la maison dont s'agit, une valeur de 47,000 francs; que la contenance étant de 90 centiares, cette estimation donne une somme de 522 fr. 22 cent. le centiare; — Attendu que cette moyenne est conforme à celle des deux immeubles que la défenderesse invoque comme point de comparaison, en ayant égard toutefois à la différence des contenances et à la profondeur des terrains; — Attendu, en outre, que le capital alloué, majoré d'une partie des frais d'appropriation distraits au profit de l'intervenant Buls, se trouve dans un juste rapport avec le produit de la maison expropriée, et qu'ainsi la conclusion en majoration que la défenderesse a uniquement fondée sur les deux moyens prémentionnés ne peut être accueillie; — Attendu, d'autre part, qu'il est établi par la moyenne admise pour toutes les propriétés sises dans le voisinage de celle dont s'agit, notamment pour celles des sieurs Anciaux, Vandestraten et T'Serstevens, que le chiffre proposé par les experts n'excède pas la juste indemnité que la défenderesse doit obtenir; qu'il ne peut donc y avoir lieu non plus de s'arrêter à la demande en réduction faite par les demandeurs.

« En ce qui concerne la maison n° 44: — Attendu qu'il résulte de l'inspection des lieux que cette maison se trouve dans un état de délabrement complet; que les demandeurs n'étant tenus que de la valeur réelle de l'emprise au moment de l'expropriation, les experts ont dû avoir égard à cet état de délabrement; que cette circonstance explique suffisamment pourquoi ils n'ont alloué que 52,000 fr. pour la maison dont s'agit, tandis qu'ils ont alloué pour la propriété voisine du sieur Vandestraten, laquelle présente la même contenance, une somme de 59,000 francs;

Et d'autre part l'indemnité a été allouée pour le *lucrum cessans*, c'est-à-dire pour la privation du bénéfice, lorsque le bénéfice tenait spécialement à la position avantageuse d'un immeuble, et que cette position ne pouvait plus être retrouvée à la suite de l'expropriation. Cela peut être vrai surtout pour des aubergistes, des cabaretiers, etc., dont la propriété se trouvait dans une localité en vogue et dont les bénéfices étaient moins le résultat de leur talent qu'une suite

— Attendu que la défenderesse invoque encore son acte d'adjudication avenu devant les notaires Verhaegen et Dedoncker, le 25 juillet 1837, dûment enregistré, mais qu'il en résulte que, défalcation faite que la somme de 2,000 fr. que la défenderesse a retenue devers elle à titre de mille enchères, le prix d'acquisition réellement payé n'atteint que 31,000 fr., et qu'ainsi l'évaluation des experts n'inflige aucunement grief à la défenderesse; — Attendu que le chiffre de 52,000 fr. présente une moyenne de 450 fr. 70 cent. le centiare, et que, d'après ce qui a été dit ci-dessus, cette moyenne, eu égard à l'état des constructions, représente la valeur vénale de l'immeuble exproprié; que dès lors la conclusion des demandeurs tendante à faire réduire ce chiffre n'est pas fondée.

En ce qui concerne l'indemnité spéciale réclamée pour non-jouissance de cette maison depuis le 8 mars 1845 : — Attendu qu'il est de principe que l'exproprié doit obtenir l'équivalent de la perte que l'expropriation occasionne; qu'en fait il n'est pas dénié que dès le 8 mars dernier, la défenderesse a été informée que sa propriété allait être emprise, et qu'il est évident que depuis lors la défenderesse s'est trouvée dans l'impossibilité de la louer, ou en tout cas, la défenderesse eut-elle pu louer sa maison, elle a fait chose utile pour les demandeurs en ne la louant pas et en épargnant ainsi aux demandeurs la nécessité de payer une indemnité au locataire; que vainement encore l'on objecte que, dans l'état actuel de délabrement de la maison, sa mise en location était impossible, puisqu'en s'abstenant de faire des réparations qui, augmentant la valeur de l'immeuble, fussent nécessairement tombées à charge des demandeurs, la défenderesse a également agi dans les intérêts de ceux-ci; — Attendu, d'après ce qui précède, qu'il est juste de tenir compte à la défenderesse des intérêts légaux du capital auquel elle a droit pendant toute la période indiquée dans ses conclusions; — Attendu que le montant de ces intérêts s'élève à la somme de 1,200 francs.

En ce qui concerne l'immeuble situé rue Saint-Hubert n° 2, comprenant l'ensemble des appartements de la défenderesse : — Attendu que le procès-verbal d'expertise, ainsi que les procès-verbaux déposés dans les causes pendantes entre les demandeurs et les sieurs Anciaux et Vandestraten, évaluent cet ensemble à 25,000 francs; — Attendu que la défenderesse ne produit aucun titre pour combattre l'opinion des experts, et qu'il n'existe aucun procès, aucun document sur la valeur locative; — Attendu que, dans ces circonstances, l'expertise est le moyen d'évaluation que la loi du 17 avril 1835 indique elle-même au juge comme la base la plus sûre à suivre; que dans l'espèce il y a d'autant moins lieu de dévier de l'évaluation proposée, qu'elle est le résultat de l'opinion unanime d'experts dont le tribunal a été souvent à même d'apprécier les connaissances spéciales et contre lesquels aucun reproche n'a été élevé; qu'il y a donc lieu, sans avoir égard aux

de la possession de l'immeuble ; cela peut être vrai encore pour des industriels. Mais il faut remarquer que cette allocation ne doit pas faire double emploi avec celle qui est accordée pour la valeur vénale, sur laquelle la situation de l'immeuble peut également influencer et qui aurait déjà été majorée de ce chef. — V. n° 175.

**168.** Il importe de remarquer que la réparation ne peut être exigée que pour un préjudice matériellement appréciable. Ainsi l'affec-

soulevements respectifs des parties, de décréter purement et simplement l'entérinement de l'expertise.

En ce qui concerne la maison sise rue Saint-Hubert n° 4 : — Attendu que la valeur de cette maison se trouve établie, tant par le rapport des experts que par l'acte d'acquisition venu devant le notaire Schoeters, à Bruxelles, le 50 novembre 1833, enregistré ; — Attendu que pour faire majorer le chiffre de 12,000 fr., la défenderesse s'appuie uniquement sur le contrat d'adjudication venu devant le notaire Valentyns le 14 septembre 1829, aussi enregistré ; — Mais, attendu qu'aux termes de l'art. 16 de la loi du 8 mars 1810, le tribunal doit s'attacher aux actes de vente passés aux époques les plus récentes ; qu'il s'ensuit que le contrat de 1829 étant détruit par celui de 1833, dont la défenderesse n'a pas même tenté de prouver la simulation, il ne peut exercer aucune influence dans la cause.

En ce qui concerne le tantième dû pour frais de remploi : — Attendu que les parties sont d'accord, qu'il doit être alloué sur pied de 10 p. c. ; que les quatre immeubles sont évalués, en principal, à 116,600 francs, et que partant, il revient de ce chef à la défenderesse 11,660 francs.

En ce qui concerne les frais de déménagement : — Attendu que les experts ont pris en considération la nature toute spéciale du mobilier de la défenderesse, et que la somme de 30 francs 30 cent. qu'ils ont allouée pour le transport constitue une indemnité équitable.

Sur l'intervention de Buls ; — Attendu qu'il est en aveu entre parties que ledit intervenant occupe la maison n° 40 depuis le 15 juillet 1842 ; que son occupation devait durer jusqu'au 15 juillet 1887, et que le prix locatif était de 2,100 francs outre toutes les contributions et la charge de faire toutes les réparations généralement quelconques ; — Attendu qu'aucune loi n'ayant déterminé sur quelles bases doit être calculée l'indemnité due au locataire dépossédé de son droit de bail, il paraît juste de prendre en considération le préjudice réel et direct que l'expropriation occasionne ; — Attendu que dans l'espèce, le prix du loyer, avec toutes ses charges, n'est pas inférieur à la valeur locative, et que partant, l'intervenant trouve dans l'extinction même des loyers, l'indemnité due à raison de sa cession forcée de son droit d'occupation ; — Attendu que le préjudice réel qu'éprouve l'intervenant consiste : 1° en ce qu'il est privé, pour la durée du restant de son bail, des frais d'appropriation et d'embellissements qu'il a faits ; 2° qu'il est tenu de déménager ses meubles et marchandises ; 3° que, pour s'assurer une autre habitation, il est tenu de payer un double loyer depuis le 15 octobre 1843 jusqu'au 15 avril prochain ; 4° qu'il est forcé de transporter le siège de sa fabrique dans une maison, laquelle n'offre pas, pour le service des ateliers, les mêmes avantages que la maison qu'il doit délaisser ; 5° finalement que sa fabrica-

tion que l'on peut porter à une propriété, tout comme les raisons de convenance personnelle qui la font préférer à une autre, soit à titre de propriété, soit à titre de location ou de tout autre mode de jouir, ne peuvent entrer en ligne de compte dans la fixation de l'indemnité. Cette sorte de préjudice est d'une nature si éventuelle et si relative, qu'elle n'est pas évaluable en chiffres. On ne peut donc, pour obtenir une indemnité plus forte, faire valoir la circon-

tion et son industrie subiront une interruption pendant le temps nécessaire au déménagement ; — Attendu qu'en présence desdites bases et en prenant en considération que l'intervenant ne pourra utiliser dans sa nouvelle demeure les rayons, cases et armoires, de son magasin actuel, l'indemnité à allouer peut être équitablement fixée à la somme de 9,000 francs ; — Attendu que l'intervenant ne peut rien réclamer du chef de la prétendue augmentation de son loyer ; que le nouveau bail n'ayant pas été produit, il n'est pas prouvé que le loyer nouveau excéderait l'ancien majoré de toutes les charges que le bail actuel imposait à l'intervenant, et qu'en tous cas, il n'est nullement justifié que le prix de 3,000 francs, ne serait pas la valeur locative réelle de la maison que l'intervenant a prise en location ; — Attendu que le montant de l'appropriation nouvelle ne peut non plus entrer en ligne de compte, en premier lieu parce que la dépense de la première appropriation est remboursée à l'intervenant, défalcation faite, toutefois, du chiffre que représente pour l'intervenant la jouissance qu'il en a eue pendant plus de trois années, ensuite parce que l'intervenant trouve dans la jouissance immédiate de la nouvelle appropriation la compensation de la dépense ; — Attendu que c'est avec tout aussi peu de fondement que l'intervenant réclame pour prétendue perte de clientèle une somme de 40,000 francs ; que pareille perte est purement éventuelle, et que d'ailleurs la clientèle de l'intervenant n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, elle ne serait pas le résultat direct de l'expropriation ; — Attendu, au surplus, en fait, que l'intervenant ne subira aucune perte dans sa clientèle ; que ses rapports au dehors ne seront certes pas altérés par le déplacement de la fabrique, et en ce qui concerne la clientèle de la ville de Bruxelles, il résulte suffisamment des explications fournies par les parties qu'elle n'est pas une clientèle de passage, mais le produit du talent éminent de l'intervenant, le résultat du fini de ses ouvrages et du prix favorable de ses marchandises ; d'où la conséquence qu'il peut être tenu pour certain qu'une clientèle aussi solidement assise ne désertera pas, parce que le magasin de l'intervenant aura été transféré de la maison sise Marché-aux-Herbes n° 40, dans une autre maison de la même localité.

En ce qui concerne les dépens : — Attendu qu'aucune offre satisfaisante n'ayant été faite, les demandeurs doivent rester passibles des dépens ; — Par ces motifs...

*C. de Brux., 17 juillet 1847.*

« La Cour ; — Attendu, quant aux frais de remploi des sommes ci-dessus, que l'intention manifestée par l'appelant devant le premier juge au sujet de la destination qu'il se propose de donner à son indemnité n'affaiblit en rien les motifs d'après lesquels une jurisprudence constante accorde à la partie expropriée des frais de remploi, motifs également prépondérants pour faire allouer, dans l'espèce, un dédommagement accessoire ; qu'une indemnité de déplacement refusée par le

stance que l'on est exproprié contre son gré. La propriété est limitée par les lois, et l'on ne saurait considérer l'exécution des ces lois comme constituant par elle-même un préjudice soumis à réparation (1).

**169.** L'indemnité doit consister uniquement dans la réparation du préjudice constaté, et non pas en outre du préjudice qui peut éventuellement se produire comme une conséquence plus ou moins directe de l'expropriation. Ce principe repose sur une considération d'équité. Il arriverait très-souvent que l'exproprié s'enrichirait au détriment de celui qui poursuit l'expropriation si l'on permettait d'allouer pour la réparation d'un dommage plus ou moins probable, une indemnité préalable à la dépossession. « Il ne faut pas, dit Delalleau, confondre l'indemnité due pour la propriété même avec celle qui ne s'appliquerait qu'à un simple dommage éventuel. Nul ne peut être privé de sa propriété, même pour cause d'utilité publique, que moyennant une indemnité préalable. La valeur du sol doit donc toujours être fixée et payée avant l'exécution des travaux. Mais celui qui craint d'éprouver un dommage par suite de travaux d'utilité publique n'a pas droit à une indemnité préalable. Si l'administration trouve moyen d'empêcher que le dommage ait lieu, pourquoi devrait-elle payer une indemnité? »

Le principe de non indemnité pour un dommage éventuel, est au

premier juge contre l'avis des experts est également due à l'appelant, si on considère que, malgré ses démarches pour éviter de s'éloigner du point où était situé son ancien domicile, il n'a pu s'établir qu'à une assez grande distance de cet endroit où il exerçait, sur une route fréquentée et au centre de la circulation de la commune, son industrie de messenger-commissionnaire.

*C. de Liège, 27 avril 1886.*

« Considérant que par sa disposition et sa situation la maison dont il s'agit convenait à la profession de boucher, d'aubergiste et de cabaretier que l'appelant y exerçait conjointement; que, par suite, l'indemnité doit le mettre à même d'acquiescer une autre maison dans les mêmes conditions, etc. »

(1) *C. de Brux., 15 juin 1831.*

« Attendu que la juste indemnité que peut réclamer l'intimé s'étend sur la privation réelle qu'il éprouve et sur tout le préjudice qu'il souffre; d'où il suit qu'elle comprend toute la valeur et toute la moins-value qu'a éprouvée la partie restante; que c'est au juge, en suivant cette règle, d'avoir soin que l'indemnité soit complète, mais qu'on ne peut admettre comme base d'une expertise la fixation d'une valeur, pour avoir été exproprié contre son gré.

Décisions en termes identiques du 25 janvier 1835.

surplus consacré par une jurisprudence constante (1). — DALLOZ, n<sup>os</sup> 588, 653.

Disons toutefois que s'il est juste de refuser à l'exproprié une indemnité actuelle lorsqu'il n'allègue qu'un dommage éventuel, il a cependant un droit incontestable à ce que des réserves soient actées en sa faveur pour le cas où le préjudice qu'il allègue

(1) *C. de Liège*, 29 déc. 1841. — V. n<sup>o</sup> 167.

*C. de Brux.*, 13 avril 1846. — V. n<sup>o</sup> 167.

*Cass. Fr.*, 6 février 1854.

« La Cour : — Vu l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841 ; — Attendu que si le passage du chemin de fer de l'Ouest à travers la propriété de Berset de Vaufléury, peut exposer le propriétaire à l'interdiction d'une partie du droit qui lui appartenait d'extraire la pierre calcaire existante dans son terrain, l'étendue et les conséquences de cette interdiction, ainsi que la mesure du dommage qui pouvait en résulter, se trouvaient dans l'espèce subordonnées à des circonstances restant éventuelles et incertaines ; — Attendu que le jury n'a mission que pour évaluer les indemnités dues à raison des expropriations judiciairement prononcées, ou dues par suite de faits actuels résultant de ces expropriations et susceptibles d'une appréciation définitive ; — Attendu que le jury ne s'est pas borné à considérer, ainsi qu'il en avait le droit, comme un des éléments à faire entrer dans l'indemnité la dépréciation pouvant actuellement résulter de l'établissement du chemin de fer restant au propriétaire ; qu'il a déclaré en termes exprès, que l'expropriation s'étend au droit d'exploiter les carrières qui pouvaient exister dans le terrain qui reste, et qu'il a fixé le montant de l'indemnité en conséquence de cette déclaration ; — Attendu que non-seulement le jury n'avait pas le pouvoir de prononcer par lui-même l'expropriation du droit d'exploiter les carrières du terrain restant, mais qu'il ne pouvait pas non plus considérer l'expropriation totale comme un fait acquis au procès, ni surtout comme un fait actuel, certain, déterminé, et susceptible de former dès à présent un élément fixe de l'indemnité définitive ; — Attendu qu'il a été surabondamment fait offre à Berset de Vaufléury de lui accorder toutes réserves, pour le cas où l'administration userait du droit d'empêcher dans la distance légale, l'ouverture d'une carrière dans la portion de terrain restante, et que toute question d'interdiction d'exploitation de deux zones de 60 mètres parallèles au chemin de fer, ou d'une partie de ces zones, ainsi que toute appréciation du dommage à intervenir demeuraient entières entre les parties.... Casse. »

*Cass. Fr.*, 3 janvier 1855.

« La Cour : — Vu les art. 38 et 39 de la loi du 3 mai 1841 ; — Attendu que le jury n'a mission que pour évaluer les indemnités dues à raison des expropriations judiciairement prononcées, ou dues par suite de faits actuels résultant de ces expropriations et susceptibles d'une appréciation définitive, mais non à raison de la propriété d'un dommage à naître d'un événement ultérieur et incertain ; que dans ce dernier cas, les bases d'une appréciation légale ne se rencontrent pas ; — Attendu qu'on ne peut considérer comme un litige sur le fond du droit pouvant donner lieu à la fixation d'une indemnité éventuelle, l'allégation de la possibilité d'un dommage futur et incertain ; — Attendu que dans la cause, l'indemnité conditionnelle de



viendrait à se réaliser; et il pourrait se prévaloir de ces réserves pour obtenir des dommages-intérêts en réparation de ce préjudice. Mais encore devrait-il être prouvé d'une manière indubitable que le préjudice est le résultat direct, quoiqu'ultérieur de l'expropriation.

170. Celui qui n'a qu'un droit éventuel à l'immeuble exproprié ne peut prétendre à une indemnité. Si son droit est soumis à une condition, et que la condition vienne à se réaliser postérieure-

20,000 francs accordée pour le cas où le passage de la voie ferrée rendrait impossible la continuation de l'exploitation de leur blanchisserie, n'avait pas pour objet la dépréciation certaine et immédiate de la portion de la propriété non-atteinte par l'expropriation; — Que dans ces circonstances, il y avait incertitude sur l'étendue du dommage et même sur son existence; et qu'en allouant alors une indemnité de ce chef, le jury a excédé ses pouvoirs, etc... Casse. »

N. B. — Bien que cet arrêt et celui du 6 févr. 1834 soient fondés sur la violation d'un texte spécial de la loi française, il est certain qu'ils sont applicables à la législation belge; car les art. 38 et 39 de la loi du 3 mai 1841 se bornent à énoncer, le premier: « la décision du jury fixe le montant de l'indemnité, elle est prise à la majorité des voix; » le second, « qu'il est prononcé une indemnité distincte en faveur de chacune des parties à qui indemnité est due. »

La rédaction des textes auxquels recourent les décisions ci-dessus rapportées, démontre que c'est plutôt une violation de principes généraux résultant de la nature des choses en matières d'indemnité, que la violation d'une disposition spéciale, que les jurys avaient commise, et qui a motivé la cassation. Or, ces principes généraux sur l'indemnité sont les mêmes dans la législation belge et dans la législation française; toutes deux procédent de la loi du 8 mars 1810, dont elles ont conservé l'esprit.

C. f. Cass., Fr., 16 juillet 1844. (DALLOZ n° 634); 7 avril et 17 décembre 1845; et 2 décembre 1846 (DALLOZ 45, 1, 208; 46, 150; 47, 4, 247.).

Cass. Fr., 29 avril 1856.

« La Cour; — Vu l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841; — Attendu que le jury appelé à statuer en matière d'expropriation forcée, ne peut accorder l'indemnité que par un dommage actuel et certain causé par le fait de l'expropriation; — Que, dans les faits de la cause, Guisquet demandait qu'il fût accordé 160,000 fr. comme indemnité de l'interdiction qui lui serait faite d'ouvrir à l'avenir une carrière nouvelle plus près que 60 mètres de la ligne du chemin de fer, sans permission de l'autorité administrative; — Que la question de savoir si l'administration userait ou n'userait pas du droit d'empêcher l'exploitation d'une carrière, dans la zone déterminée, dépendait d'un fait éventuel et incertain, qui ne pouvait être connu au moment de l'expropriation... Casse. »

C. de Brux., 6 avril 1842.

« La Cour; — Attendu que le propriétaire, dont le bien est emprisé pour cause d'utilité publique doit recevoir une juste et complète indemnité pour le préjudice causé, soit à sa propriété, soit aux droits qui y sont attachés, mais qu'il ne peut

ment à l'expropriation, c'est vis-à-vis du propriétaire déjà dépossédé et indemnisé qu'il devra réclamer s'il y a lieu, puisque le prix payé à ce dernier comprend l'intégralité des droits de propriété, sans déduction du chef des droits étrangers qui pouvaient la grever. Le propriétaire devra donc supporter seul la conséquence de la limitation de son droit; et l'État ou le concessionnaire resteront libérés.

Du reste l'art. 21 dispose formellement que les droits réels qui pourraient grever l'immeuble sont reportés sur le prix et que l'immeuble en demeurera affranchi. Cela s'appliquerait évidemment par parité de motifs à un droit réel éventuel qui se réaliserait après l'expropriation. S'il s'agissait d'obligations personnelles éventuelles dues du chef de l'immeuble, ce serait à plus forte raison au propriétaire dépossédé seul à y satisfaire dans le cas où elles se réaliseraient par l'accomplissement de la condition.

171. Une disposition formelle de la loi du 16 septembre 1807

rien prétendre pour les avantages ou bénéfices éventuels dont il jouissait de cette propriété, sans y avoir un droit acquis.

*C. de Liège, 8 août 1853.*

Le tribunal civil de Liège avait rendu le jugement qui suit :

« Attendu que le défendeur réclame 25,000 fr. à titre d'indemnité pour le préjudice qui doit, selon lui, résulter de l'anéantissement de son industrie et de son commerce, ainsi que 10 p. c. à titre de emploi de toutes sommes qui lui seront adjugées ; — Attendu, sur le premier chef, qu'il est inexact de prétendre qu'en détruisant la distillerie du défendeur, on anéantit l'industrie et le commerce auquel il se livre actuellement, puisqu'il pourra les rétablir ailleurs, s'il le juge convenable ; qu'il est seulement vrai de dire que si, en transférant son industrie dans une autre localité et en y continuant son commerce, il essuie quelque perte qui soit la suite immédiate et directe de l'expropriation, il pourra alors lui être dû une indemnité en réparation de ce préjudice, mais que ce déplacement lui-même est, quant à présent, douteux dans l'espèce ; — Que l'intention du défendeur ne paraît pas être de continuer la profession de distillateur, puisqu'il a exigé que l'expropriation comprît tout le matériel et les ustensiles de son usine, que les experts ont considérés comme aussi bons que neufs ; — Attendu, d'ailleurs, que le défendeur n'a communiqué ni aux experts ni au tribunal des documents propres à faire apprécier l'étendue des dommages-intérêts auxquels il aurait droit, quoique l'art. 9 de la loi du 17 avril 1835 lui en fit un devoir ; que si deux des experts ont respectivement alloué, l'un 10,000 fr., l'autre 8,000 fr., ils n'ont fourni aucun motif, aucune base pour appuyer leurs évaluations à ce sujet ; qu'enfin la justice n'a aucun moyen de contrôler les calculs que le défendeur a produits à l'audience pour porter cette indemnité à 21,000 fr. ; — Attendu qu'à la vérité l'indemnité doit être préalable, aux termes de la loi civile et constitutionnelle, et que, dans l'espèce, il faut

avait érigé en principe de loi cette règle d'équité qui veut que l'on établisse la hauteur de l'indemnité en ayant égard à la plus-value apportée par l'exécution des travaux d'utilité publique à la partie de la propriété qui n'est pas soumise à l'expropriation. Cette disposition n'ayant rien de contraire à celles qui se sont succédées depuis sur la matière, doit être encore appliquée aujourd'hui.

Mais la loi de 1807, contenait en outre à cet égard certaines prescriptions spéciales. L'art. 30 qui établissait le principe en subordonnait l'exécution à l'avis d'une commission spéciale ; et d'après l'art. 32, ensuite du rapport du ministre de l'intérieur, l'administration statuait sur l'application de la disposition de l'art. 30 et l'opportunité de compenser la plus-value avec l'indemnité. Enfin l'art. 54 indique comment s'opérait la compensation et prévoyait même le cas où c'était au propriétaire non pas à recevoir une indemnité, mais à payer à l'administration une sorte de soulte pour la plus-value

draît peut-être, pour concilier les exigences de cette loi avec l'éventualité des faits, ordonner à la ville de consigner une somme suffisante pour répondre du dommage s'il venait à se réaliser, mais que le défendeur n'a pris aucune conclusion de ce genre ; que force est bien, en rejetant sa demande principale, de lui réserver tous ses droits pour l'avenir, comme il y conclut du reste subsidiairement ; — Attendu, sur le second chef, que le remploi constitue un fait postérieur à l'expropriation, purement éventuel et non obligatoire pour le défendeur, qui peut replacer ses fonds sans être assujéti à des frais de cette nature ; que d'ailleurs le chiffre élevé de l'expertise prouve suffisamment que, dans leurs appréciations, les experts ont, comme c'est l'usage, évalué la valeur vénale et relative des immeubles empris et non pas seulement leur valeur matérielle et intrinsèque ; que l'indemnité accordée est donc juste et suffisante pour dédommager le défendeur, même des frais dont il s'agit ;

Par ces motifs, etc. »

Sur l'appel la Cour a confirmé le 8 août 1853 en ces termes :

« La Cour ; — Considérant que l'interruption de l'industrie exercée par l'exproprié ne suffit pas pour donner ouverture à une indemnité ; que pour y avoir droit l'appelant aurait dû justifier d'une perte quelconque, ou d'un dommage qui serait le résultat direct de la dépossession de sa distillerie, tels que la responsabilité d'un marché contracté qu'il ne pourrait plus exécuter, la détention ou commande de choses et matières dont il ne saurait plus tirer le même parti ; que n'ayant rien justifié ni allégué de semblable, il ne lui a été infligé aucun grief par la disposition du jugement qui lui réserve tous les droits à cet égard ;

Par ces motifs et ceux des premiers juges, met l'appellation à néant.

que son immeuble retirait de l'exécution des travaux d'utilité publique.

En présence de ces dispositions on s'est demandé d'abord si la compensation qui est de toute justice, était encore soumise aux formalités indiquées, et ensuite, s'il pouvait jamais y avoir lieu à compenser complètement et même au-delà l'indemnité due au propriétaire, au point d'obliger celui-ci à effectuer un paiement en retour.

Que les formalités spéciales de la loi de 1807 ne doivent plus être aujourd'hui la condition de la compensation, cela n'est pas douteux. La Cour de Bruxelles a cependant deux fois décidé le contraire (1); mais c'est méconnaître le principe même de la juste in-

(1) *C. de Brux.*, 29 janvier 1840.

« La Cour; — Attendu qu'il résulte de la combinaison des divers articles de la loi du 16 septembre 1807, que l'indemnité de plus-value que des propriétés privées peuvent acquérir par suite de travaux publics de la nature de ceux dont il s'agit au procès, ne peut être exigée que conformément au prescrit des art. 30 et 32 de la même loi, c'est-à-dire que lorsque la part contributive des propriétés avantagées a été réglée et fixée à l'intervention d'une commission spéciale, et que lorsqu'un règlement d'administration publique a été porté ;

« Qu'en effet, l'expression *propriétés privées* dont se sert l'art. 30, embrasse dans sa généralité, toutes les propriétés particulières qui jouissent d'une augmentation de valeur, sans distinguer s'il a ou non été fait des emprises sur les propriétés ;

« Que l'expression de *fonds voisins* employée dans l'art. 32 n'a rien de contraire à cette interprétation, puisque les propriétés, dont une partie a été emprise, restent *fonds voisins* pour le surplus ;

« Attendu que l'art. 34 est placé au titre qui traite des indemnités dues aux propriétaires pour occupation de terrains ;

« Que cette circonstance et la contexture de l'article se réunissent pour démontrer que dans cet article la loi n'a eu d'autre but que d'établir un mode de paiement, en admettant la compensation, tout en se référant à ce qui avait déjà été établi par les art. 30 et suivants, qui contiennent le principe de cette indemnité, le mode par lequel elle peut être imposée, le taux qu'elle peut atteindre et les formes suivant lesquelles elle peut être réglée ;

« Qu'en entendant différemment l'art. 34, il s'ensuivrait qu'une catégorie de propriétés privées ne participerait pas aux garanties que la loi a établies pour le règlement de l'indemnité, et qu'il manquerait une base pour fixer le montant de l'indemnité de plus-value ;

« Attendu que, dans l'espèce, les conditions et formalités prescrites par les articles 30 et 32 susdits n'ont pas été accomplies, et que par conséquent les dispositions invoquées de la loi du 16 septembre 1807 sont sans application à la présente cause, etc. »

demnité que de se borner à l'estimation du dommage et de négliger la plus-value, faute d'une constatation dans certaines formes, alors que le juge est à même d'apprécier l'existence et d'évaluer l'importance de cette plus-value. Et ces décisions sont d'autant plus difficilement explicables en Belgique, qu'on ne peut se conformer à ces prescriptions, puisque l'administration n'a aucune sorte de compétence judiciaire et que le règlement de l'indemnité est du ressort exclusif des tribunaux.

Aussi, dans l'usage les cours et tribunaux ont constamment égard à la plus-value apportée par les travaux aux propriétés riveraines, indépendamment de toutes les formalités prescrites par la loi de 1807; et il y a même peu de circonstances où la facilité des communications résultant de la création de routes et de voies ferrées ne soit prise en considération dans une certaine mesure pour la fixation de l'indemnité (1).

*C. de Brux., 31 janvier 1840.*

« La Cour; — Attendu que l'art. 30 de la loi du 16 septembre 1807 exige comme formalité préalable à toute demande d'indemnité du chef de la plus-value, comme condition *sine qua non* de sa recevabilité, que le tout soit réglé par estimation dans les formes déjà établies par cette loi, jugé et homologué par la commission qui aura été nommée à cet effet;

« Attendu encore que l'art. 32 de la même loi veut que cette indemnité ne soit due par les propriétaires voisins qu'après que l'applicabilité de ce principe aura été décidé par un règlement d'administration d'utilité publique; que les mêmes motifs militent pour soumettre à cette formalité la demande formée dans les circonstances actuelles;

« Attendu qu'il résulte de ce qui précède qu'en admettant que les dispositions de la loi du 16 septembre 1807, relatives à la plus-value, fussent encore en vigueur, et que ce fût le cas de l'appliquer, la demande ne serait pas recevable à défaut d'accomplissement des formalités préalablement exigées;

« Attendu que si, dans les circonstances actuelles de la cause, la plus-value ne peut être prise en considération, la juste indemnité à laquelle la loi donne droit au propriétaire exproprié, ne peut souffrir aucune réduction de ce chef, et qu'elle doit comprendre tout ce qui est nécessaire pour le tenir complètement indemne de ce que lui enlève l'expropriation et du préjudice qui est la suite directe de celle-ci.

(1) *C. de Gand, 6 février 1840.*

« La Cour; — Attendu qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expertise n'est qu'un moyen subsidiaire d'arriver à l'appréciation de l'indemnité due au propriétaire dépossédé, et que le premier juge, en ayant paru puiser principalement ses motifs de conviction dans les documents nombreux et concluants existants au procès, sans avoir égard à l'évaluation évidemment erronée des experts, n'a fait que se conformer à la loi; — Attendu qu'en présence de

**172.** Mais s'il est vrai que l'on doive en tout cas avoir égard à la plus-value, ce serait tomber dans une exagération manifeste, que de prétendre compenser complètement l'indemnité due et surtout d'obliger le propriétaire à reconnaître l'existence de cette plus-value par un paiement en retour à l'administration ou au concessionnaire. La disposition de la loi de 1807 qui l'exige ainsi était déjà considérée par M. Delalleau comme tombée en désuétude sous l'empire de la loi de 1810. — DELALLEAU, n° 1475.

Lors de la discussion aux Chambres françaises des lois de 1833 et de 1841, la manière dont se sont exprimés les législateurs sur cet effet de la loi de 1807, prouve aussi que dans l'esprit de la loi de 1810, continuée par les dernières lois spéciales en France, il n'est

pareils documents servant de base si solide à l'estimation de la valeur vénale de l'emprise, l'expertise ne peut avoir été ordonnée par le premier juge que dans le but d'être éclairé sur le préjudice que l'appelant aurait pu éprouver, soit par la dépréciation de la portion de propriété qui lui reste, soit par la dépense qu'il aurait pu devoir faire pour coordonner cette portion restante au nouvel état des lieux ; — Attendu que si, sous ce dernier rapport, les experts Michels et Bovyn sont d'avis qu'il y a dépréciation sur les bâtiments, en ce que, par le morcellement du terrain sur lequel ils se trouvent, ils deviennent impropres à différentes destinations qu'on aurait pu leur donner, cette dépréciation, qu'ils évaluent à 400 francs, se trouve amplement compensée par la plus-value résultant pour ces bâtiments du voisinage de la station ; d'où il suit que l'indemnité due à l'appelant, se borne ici à la valeur vénale du terrain emprisé avant l'établissement du chemin de fer, et que le premier juge, en prenant en considération non-seulement cette valeur vénale, mise en rapport avec celles des terrains avoisinants, mais encore la dépréciation que les parties restantes devront subir, et en fixant sur ce pied l'indemnité à raison de 11,000 francs l'hectare, est loin d'avoir infligé grief à l'appelant ;... »

*C. de Liège, 13 décembre 1845.*

« Attendu que les premiers juges ont omis de statuer sur le second chef des conclusions de l'appelant, tendant à faire déterminer par les experts l'indemnité qui peut être due à l'appelant pour la dépréciation que la partie restante a subie par suite du nouvel alignement tracé par l'administration des travaux publics ;

« Mais attendu qu'il est de principe que la moins-valeur qui peut être résultée du rétrécissement du terrain doit être compensée jusqu'à due concurrence avec les avantages procurés à la partie restante par les travaux faits à la même époque, par l'État sur la partie du terrain cédée.—Par ces motifs, etc. »

*Cour de Gand., 24 juin 1853.*

« La Cour ; — Attendu que l'appel de la partie Hebbelynecx n'a pour but que de voir déclarer par la Cour, qu'aucune dépréciation n'est due à l'intimée pour le domaine de Ghysseghem du chef du morcellement de diverses parties de terre, et

plus possible d'invoquer utilement la lettre des articles 50 et 52 rappelés plus haut ; et à cet égard l'exposé de la discussion est utile à connaître pour l'interprétation de notre législation.

L'art. 51 de la loi française du 7 juillet 1833 est ainsi conçu : « Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation pourra être prise en considération. »

Certains membres de la législation française ne voulaient pas que l'effet de la plus-value pût jamais être pris en considération pour réduire l'indemnité, et ils faisaient valoir un motif assez plausible ; c'est qu'il n'y avait pas de raison pour faire payer les effets de la plus-value plutôt à l'exproprié qu'à un riverain quelconque non

de l'interruption du passage par l'avenue du château, au moins que c'est à tort que le premier juge a majoré les indemnités allouées sur l'avis unanime des experts ; que l'appel incident de l'intimée tend à voir majorer par la Cour les indemnités allouées de ce chef, et que les parties s'en réfèrent sur les autres points litigieux à la décision du premier juge ; — Attendu que ce domaine, que traverse partiellement le chemin de fer, à une distance assez grande du château et des jardins, au milieu de terres labourables, ne cesse de former un ensemble qui réunit tous les avantages d'une propriété considérable, laquelle conserve tous ses points de vue, le chemin de fer passant dans la propriété, et notamment dans l'avenue, à niveau et partie avec un faible déblai ; — Attendu que si le morcellement peut offrir quelques difficultés pour l'exploitation, elles ne paraissent, d'après le rapport des experts, que de peu d'importance et ne peuvent diminuer la valeur vénale du domaine entier ; qu'il faut d'ailleurs, dans l'évaluation de cette dépréciation, tenir compte des avantages qui résultent, pour ce domaine, de l'établissement d'une station du chemin de fer, à proximité du château ; — Attendu que l'interruption de communication par l'avenue, lors du passage des convois, peut présenter quelque inconvénient et nécessiter des précautions gênantes ; que partant il y a lieu d'allouer, de ces chefs, une indemnité à l'intimée.

Par ces motifs, statuant sur les appels respectifs des parties, rejette l'appel incident de la partie Surmont, et faisant droit sur l'appel principal, *Met* le jugement dont appel au néant, en ce qui concerne les points litigieux déferés à sa décision ; émendant, *Condamne* l'appelant à payer, de ces chefs, à l'intimée, à titre d'indemnité, la somme de trois mille francs, etc. »

*Cour de Liège, 1<sup>er</sup> décembre 1833.*

« Considérant (sur la litt. B) que les propriétés riveraines de la Grande-Montagne sont toutes traversées par le chemin de fer, et séparées de la rivière avec laquelle elles n'ont plus de communication que par les viaducs ; que les détours et les fausses manœuvres qui en sont la suite, rendent plus lents et plus coûteux les transports vers la Meuse ; qu'il y a donc dommage de ce chef pour la société appelante ;

« Considérant que la société de la Grande-Montagne avait besoin d'une auto-

exproprié, dont la propriété augmente également de valeur et qui profite de cette augmentation sans aucune restriction. D'ailleurs, ajoutait-on, combien n'est-il pas difficile d'évaluer même approximativement les résultats de la plus-value ?

Mais le commissaire du Roi répondit à ces objections : « Si les particuliers ne venaient réclamer que la valeur intrinsèque des terrains nécessaires aux travaux, de notre côté nous pourrions renoncer à notre droit de plus-value. Mais lorsque indépendamment de cette valeur ils réclament une foule d'indemnités accessoires, en opposant une foule de causes de moins-value, comment n'aurions-nous pas la faculté de faire valoir à notre tour la plus-value. Ce que nous voulons c'est que l'indemnité se compose de la valeur du terrain d'abord, puis de la balance des inconvénients et des avantages que l'opération peut apporter au reste de la propriété. »

Ces mêmes commentaires accompagnèrent la rédaction de l'art. 51 de la loi du 3 mai 1841 qui fut substitué à l'art. 51 de la loi du 7 juillet 1831. Il fut de nouveau reconnu que la plus-value ne pouvait jamais être opposée qu'à la moins-value, et non pas venir en déduction de la valeur vénale. Le nouvel art. 51 disposait dans les

risation toujours révocable d'ailleurs pour déverser les cendres sur les bords de la Meuse ; qu'à défaut de titre à cet égard, elle n'a aucun droit à une indemnité, mais que par contre elle éprouve un préjudice plus sensible de la dépossession de ses terrains, comme lui étant alors nécessaires pour le dépôt des résidus de son usine ;

• Considérant que les chemins de fer présentent des avantages notables pour les communications et les transports ; que tous les grands établissements créent des embranchements pour en profiter, et que la nouvelle société de la Grande-Montagne a fait aussi construire un chemin de raccordement avec le rail-way de la compagnie intimée ; que c'est donc à tort que les experts n'ont pas fait état de ces avantages comme atténuant d'autant les causes de dépréciation qu'ils ont indiquées ; qu'en l'absence d'autres données, on peut admettre que la voie ferrée procure à l'établissement de Flône un bénéfice équivalant à la perte du chef des abords de la Meuse ; qu'en vain l'on objecte que d'autres usiniers jouissent du même bénéfice sans être expropriés ; car ceux-ci ne demandant aucune indemnité, la compagnie n'a rien à leur opposer, ni à réclamer en termes de défense ;

« Considérant que la compagnie intimée n'a pas appelé du jugement qui l'a condamnée aux dépens, et qu'en consignat les sommes allouées pour indemnité par ce jugement, elle en est pleinement libérée ; qu'il n'y a donc lieu de réclamer les intérêts réclamés (intérêts légaux depuis la prise de possession) que pour les allocations subséquentes... »

Par ces motifs, etc.



mêmes termes que l'ancien à cette différence près qu'au lieu des mots : *pourra être pris en considération* figurent ceux-ci : *sera pris en considération* — DALLOZ, 598-599.

Si nulle disposition de notre loi de 1835 n'a eu à s'occuper de cette partie de l'indemnité, il n'est pas moins vrai que le principe formulé par la loi française avec les commentaires qui y sont donnés n'est que la conséquence naturelle du principe sainement entendu de la *juste* indemnité, et que par suite, dans l'application, ce n'est pas la disposition littérale des art. 30, 32 et 54 de la loi de 1807 qui devra être suivie, mais que le juge, en même temps qu'il appréciera souverainement la réalité de la plus-value, de quelque manière qu'elle soit établie, devra prendre soin de ne jamais la compter en déduction de la valeur vénale de la parcelle expropriée.

## SECTION II.

### DES RÈGLES SPÉCIALES RELATIVES AUX DIVERSES INDEMNITÉS.

#### § 1. — De l'indemnité due au propriétaire.

##### SOMMAIRE.

- 175. L'indemnité doit comprendre le remboursement de la valeur vénale et le dédommagement du préjudice qui résulte directement de l'expropriation.
- 174. I. — Ce que l'on entend par valeur vénale.
- 173. Il faut éviter de confondre les avantages inhérents à la possession de l'immeuble avec les avantages personnels qu'en retire actuellement le propriétaire.
- 176. Les servitudes passives dont l'immeuble est grevé ne doivent pas venir en déduction de la valeur vénale de l'immeuble exproprié dans l'estimation de l'indemnité due pour la valeur vénale.
- 177. L'indemnité pour valeur vénale comprend tous les objets attachés à l'immeuble à perpétuelle demeure.
- 178. La valeur vénale doit être estimée telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. — Observation relative aux travaux exécutés en connaissance de l'expropriation. — Art. 49 de la loi du 16 septembre 1807.
- 179. Lorsqu'il se trouve dans un terrain exproprié *des carrières* ou *des minières* qui peuvent être exploitées sans concession, doit-il en être tenu compte, en tous cas, pour la fixation de l'indemnité due pour la valeur vénale ? — Controverse ; arrêt de la Cour de cassation.
- 179 *bis*. Quand une carrière est-elle considérée en état d'exploitation ?

- 180 et 181. Les *mines*, proprement dites, sont-elles un élément de l'indemnité due pour valeur vénale? — Solution négative.
182. Lorsqu'il existe une redevance du propriétaire de la mine en faveur du propriétaire du sol, l'indemnité doit la comprendre si l'effet de l'expropriation en prive ce dernier.
183. Le propriétaire qui aurait fait des travaux d'exploration n'aurait droit à aucune indemnité si le fait de l'expropriation l'empêche d'obtenir par la suite la concession.
184. II. — Des dommages qui résultent directement de l'expropriation. — Morcellement; dépréciation, etc.
- 185 et 186. Le morcellement d'un édifice donne droit à son propriétaire d'exiger que l'expropriant en opère l'acquisition intégrale. — Art. 31 de la loi du 16 septembre 1807; Limites de ce droit.
187. Lorsque la partie de l'immeuble qui n'est pas expropriée est grevée de servitudes légales par suite de l'expropriation, le propriétaire n'a pas droit à une indemnité de ce chef. — Opinion de M. Leclercq. — Jurisprudence constante.
188. Remarque sur le sens de l'art. 5 de la loi du 15 avril 1843.
189. Autres conséquences dommageables accessoires.
190. Est-il dû des frais de remploi et des intérêts d'attente au propriétaire exproprié? — Jurisprudence contraire des Cours de Bruxelles et de Liège. — L'une et l'autre sont trop absolues. — Solution.
191. Lorsqu'il est alloué des frais de remploi, ils ne doivent porter que sur la somme représentative de la valeur vénale. — Les intérêts d'attente portent sur la somme entière. — *Quantum* des frais et intérêts.

**173.** Nous avons vu que l'indemnité due pour cause d'expropriation doit comprendre un double élément : le remboursement de la valeur vénale, et le dédommagement du préjudice qui résulte directement de l'expropriation.

#### I. — *Valeur vénale.*

**174.** La valeur vénale d'un immeuble représente, ainsi que le mot l'indique, la valeur commerciale, marchande, de cet immeuble; c'est le prix de vente tel qu'il serait obtenu dans des circonstances normales. Mais ce prix, on le conçoit, ne peut être indiqué d'une manière en quelque sorte abstraite; une foule de circonstances favorables ou défavorables inhérentes à l'immeuble lui-même, modifient à chaque pas ce qu'il pourrait y avoir d'absolu dans les évaluations. Ainsi deux maisons sont construites de la même manière dans la même ville; sont-elles nécessairement pour cela de même valeur? Nullement; si l'une est située dans un quartier populeux et industriel ou commercial, tandis que l'autre se trouve dans un quartier écarté et abandonné,

la différence de valeur sera très-considérable. Deux pièces de terre sont de même qualité; mais si l'une est cultivée dans une localité où les communications fréquentes et les facilités commerciales permettent de se défaire avantageusement des produits agricoles, tandis que l'autre sera privée de ces bonnes conditions, la différence de valeur pourra être très-notable encore quoique la valeur intrinsèque soit la même.

Il faut donc prendre en considération tout ce qui peut donner à la valeur nue, intrinsèque de l'immeuble exproprié, un accroissement ou une diminution résultant d'un état de choses permanent et rattaché à la possession de l'immeuble lui-même.

Citons comme exemple, l'annexion d'un jardin à une maison; la bonne nature du sol et les facilités d'exploitation à la campagne; l'existence de carrières et minières; la jouissance d'un cours d'eau pour une usine; l'avantage attaché à la possession d'un fonds d'exercer certains droits de servitude, tels que le passage, le puisage, à charge d'un fonds voisin; la proximité pour une industrie de fabrication ou toute autre, de débouchés faciles et de moyens de communication; enfin même les conditions avantageuses dont l'immeuble est doté pour l'avenir (1). En sens inverse, l'éloignement de grands centres de population, les difficultés d'exploitation; le voisinage d'établissements insalubres ou incommodes; la vétusté ou le mauvais état d'entretien d'un bâtiment; l'effet de crues d'eau qui dévasteraient fréquemment une propriété, etc.

Des circonstances de simple agrément doivent être également prises en considération alors surtout qu'il s'agit de propriétés de luxe. Ainsi des vues, des plantations indépendamment même de leur revenu, des pièces d'eau, la circonstance même qu'une propriété se rattacherait à des traditions historiques. — DELALLEAU, n° 929.

En un mot, nous croyons ne pouvoir mieux résumer le sens et l'étendue de ce qu'on appelle la valeur vénale, qu'en disant qu'elle représente ce que le propriétaire serait en droit d'exiger, suivant

(1) V. *Cass. Fr.*, 9 juillet 1856.

« La Cour; — Attendu que le jury, en fixant la valeur des travaux expropriés à 4 francs le mètre, n'a fait et ne devait faire aucune distinction entre la valeur actuelle et la valeur éventuelle; que celle-ci rentre dans la première, et que pour fixer une juste indemnité, il n'est pas interdit au jury de prendre en considération la situation des immeubles expropriés et leur destination future... »

C. f. cependant, *C. de Brux.*, 24 nov. 1848. — V. n° 178.

l'estimation commune, pour prix de la cession de la partie de sa propriété soumise à l'expropriation.

**175.** Du reste, il faut éviter de confondre les circonstances qui tendent à accroître la valeur d'un immeuble, notamment sa bonne situation industrielle ou commerciale, et qui sont inhérentes à sa possession, avec les avantages personnels qu'en retire actuellement le propriétaire. Ce sont là, en effet, deux choses distinctes. Nous avons déjà indiqué dans quelle mesure il fallait l'une et l'autre les prendre en considération. — N° 166 et suiv.

Notons seulement qu'il faut éviter de faire double emploi; si par exemple une indemnité a été allouée pour la privation de bénéfices que l'exproprié ressentira inévitablement par suite de la perte de l'immeuble, il n'aura plus droit alors à faire entrer en ligne de compte, dans l'estimation de la valeur vénale, les circonstances favorables résultant de la situation avantageuse ou de tout autre fait auquel se rattacherait le bénéfice exceptionnel qu'il retirait de la possession de l'immeuble.

**176.** Il y a une observation importante à faire relativement aux servitudes passives dont l'immeuble exproprié pourrait être grevé. Il semble au premier abord qu'elles doivent avoir pour effet de faire réduire l'indemnité allouée; mais il n'en n'est cependant pas ainsi. En effet, il faut bien remarquer que ceux qui avaient à charge de l'immeuble un droit réel quelconque, ne sont pas appelés à débattre l'indemnité qui leur est due, vis-à-vis de l'expropriant, mais bien vis-à-vis du propriétaire lui-même, sur la somme consignée (art. 21, loi de 1835). La somme consignée ne reviendra au propriétaire que réduite dans la proportion de la valeur de ces droits; or, si déjà l'indemnité allouée au propriétaire avait été diminuée en considération de l'existence de la servitude passive qui greève l'immeuble, il y aurait double réduction du même chef, ou bien il aurait fallu équitablement que l'ayant droit à la servitude eût été dédommagé par l'expropriant; et si l'on a voulu qu'il le fût par le propriétaire sur la somme consignée, c'est que nécessairement cette somme devra représenter l'intégralité des droits de la propriété; sans aucune déduction du chef des droits étrangers servitude ou autres qui pourraient grever l'immeuble. — V. n° 206.

Cette observation s'applique au cas où le tiers intéressé à titre de droit réel n'aurait pas jugé à propos d'intervenir au règlement de

l'indemnité; s'il a usé du droit d'intervention, son droit et celui du propriétaire seront réglés d'une manière distincte, et alors l'indemnité allouée à ce dernier ne représentera la valeur de la propriété que déduction faite de la valeur du droit de servitude estimé distinctement.

177. Rappelons que dans l'expropriation de l'immeuble et par suite dans l'estimation de la valeur vénale, doivent être compris tous les objets qui y sont attachés à perpétuelle demeure suivant ce que nous avons établi plus haut. — V. n° 38.

178. Suivant l'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807 la valeur vénale doit être estimée telle qu'elle existait avant l'entreprise des travaux; il ne peut être pris égard aux circonstances ultérieures qui auraient modifié cette valeur, surtout à la plus-value apportée par l'exécution des travaux (1).

(1) *C. de Brux.*, 13 avril 1846. — V. n° 167.

*C. de Brux.*, 8 février 1848.

« La Cour; — Sur l'appel principal; quant à la valeur de l'emprise :

• Attendu que l'indemnité, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, doit être juste non-seulement pour le propriétaire dépossédé, mais encore pour l'État qui le dépossède ;

• Attendu que, pour assurer l'impartiale application de ce principe, le législateur a soumis à des règles spéciales l'estimation des indemnités auxquelles l'expropriation peut donner lieu; — Qu'ainsi il a voulu : 1° par la loi du 16 septembre 1807, que les terrains nécessaires à l'exécution des travaux publics fussent payés, à dire d'experts, d'après la valeur qu'ils avaient avant l'entreprise des travaux, et sans nulle augmentation du prix d'estimation (art. 49), et 2° par les lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1836, que la valeur en fût fixée, eu égard aux baux actuels, aux contrats de vente *passés antérieurement*, mais *aux époques les plus récentes*, soit des mêmes fonds, soit des fonds voisins et de même qualité, aux matrices de rôle, et à tous autres documents que l'on pourra réunir, que si ces actes étaient insuffisants, le juge ordonnât une expertise, sans être lié toutefois par l'avis des experts ;

• Attendu que la première de ces règles, en tant qu'elle interdit de s'arrêter à la valeur que l'emprise pourrait éventuellement avoir après l'exécution des travaux, n'a pas été abrogée, et que dès lors il n'y a pas lieu de prendre en considération cette éventualité, ni aucune autre qui pourrait se réaliser par suite de travaux publics non encore décrétés, en un mot, qu'il n'y a lieu d'avoir égard qu'à la valeur vénale de l'emprise au moment de l'expropriation actuelle ;

• Attendu que ce motif suffit pour écarter de l'évaluation du terrain empris au présent procès l'hypothèse que les faubourgs peuvent se réunir un jour à la ville et celle d'un chemin de ronde qui pourrait être établi le long du Jardin Botanique, avec ouverture d'une nouvelle porte sur le boulevard ;

• Attendu... — Par ces motifs, etc. »

C. f. ci-après, *C. de Brux.*, 29 nov. 1848.

Les expressions *avant l'entreprise des travaux* doivent être restreintes dans une certaine limite et comprises en ce sens équitable que l'effet de l'entreprise d'utilité publique ne pourra être pris en considération pour établir une majoration d'indemnité.

Ce n'est qu'au moment où s'opère la transmission de la propriété qu'il faut se rapporter pour l'évaluation, c'est-à-dire, qu'il faut considérer la valeur de l'immeuble lors du jugement d'expropriation (1). Mais les travaux d'amélioration que le propriétaire aurait exécutés depuis qu'il a eu connaissance de l'expropriation décrétée ou imminente, et dans le but de spéculer sur ces impenses pour grossir le chiffre de l'indemnité qu'il réclame au moment du jugement d'expro-

(1) *C. de Brux.*, 29 novembre 1848.

« La Cour ; — Attendu que l'indemnité du propriétaire exproprié destinée à réparer toute la perte qu'il éprouve par la privation de sa propriété doit, pour être juste, représenter la valeur de celle-ci d'une manière absolument complète ;

« Attendu que cette valeur se compose le plus souvent d'éléments complexes et aussi variés que la nature, la situation des propriétés elles-mêmes et les autres avantages qu'elles offrent à leurs détenteurs ; — Que c'est d'après tous ces éléments que se détermine le prix vénal, seule règle certaine de l'évaluation de la juste indemnité ; — Qu'ainsi cette règle d'évaluation doit comprendre non les seuls produits de la propriété, mais encore ne peut négliger les conditions avantageuses dont celle-ci est dotée pour l'avenir, surtout si des faits, ayant déjà reçu quelque commencement d'exécution, permettent de supposer dès aujourd'hui ce que cet avenir offre de favorable à un accroissement de valeur ;

« Attendu...

« Quant aux reproches adressés aux experts et aux premiers juges pour s'être refusés à prendre en considération les causes particulières de dépréciation invoquées par les appelants ;

« Attendu que les perturbations politiques qui démontreraient prétendument, d'après les appelants, l'exagération de l'expertise, sont survenues après le 12 février 1848 ; — Que cette date est celle du jugement qui, en reconnaissant accomplies les formalités de l'expropriation, décide qu'il y a lieu de passer outre au règlement de cette indemnité ; — Que dès lors c'est à cette date, époque de la transmission de la propriété et de l'ouverture du droit du propriétaire à en obtenir le prix, qu'il faut se reporter aujourd'hui pour établir le prix, sans égard à des événements postérieurs ; — Que ces mêmes circonstances ou d'autres aussi désastreuses, mais également temporaires, se fussent-elles même déjà produites au moment de la mutation de la propriété, encore ne pourraient-elles être de quelque prépondérance dès qu'il s'agit d'évaluer le taux normal de valeurs immobilières, et surtout de contraindre les propriétaires à s'en dessaisir à un moment précis, et qu'il n'est pas maître de différer, comme agirait celui qui serait demeuré libre de régler à son gré le sort de ces intérêts ;

« Par ces motifs, met l'appel à néant. »

priation tomberaient évidemment sous la disposition générale de l'art. 49. — C. f. Art. 52 de la loi française du 3 mai 1841.

Par contre, cette disposition resterait sans effet relativement à la plus-value que l'immeuble aurait acquise à la suite de travaux d'utilité publique, dans le cas où de nouvelles expropriations viendraient à être opérées plus tard. La plus-value résultant des premiers travaux serait définitivement acquise et il devrait en être tenu compte lors d'une nouvelle expropriation (1).

Autrefois, dans plusieurs circonscriptions judiciaires de la France, il était d'usage de majorer d'un cinquième ou d'un quart le chiffre de l'indemnité allouée; c'est spécialement pour abroger cet usage que l'art. 49 a décidé que l'indemnité sera payée « sans nulle augmentation du prix d'estimation. »

**179.** Lorsqu'il se trouve dans un terrain exproprié des carrières ou des minières qui peuvent être exploitées sans concession, doit-il en être tenu compte, en tous cas, dans la fixation de l'indemnité due pour la valeur vénale?

(1) *C. de Brux.*, 13 juillet 1855.

« La Cour; — En ce qui touche le premier moyen relatif à la valeur des emprises;

« Attendu que la maison et le jardin dont il s'agit ont été compris dans le plan primitif dressé en 1843 pour la construction du canal de la Campine;

« Attendu qu'en 1847 l'État a trouvé utile, après la confection de cette voie de navigation, d'exécuter des travaux supplémentaires et d'exproprier, pour l'établissement d'un contre-fossé et la construction d'une habitation au préposé du pont tournant, les deux parcelles ci-dessus indiquées;

« Attendu que l'indemnité due de ce chef doit être calculée, eu égard à la valeur vénale, telle qu'elle existait au moment de l'expropriation; que dès lors on doit prendre en considération la valeur que la propriété a acquise depuis la construction du canal, et non celle, comme le jugement à quo l'a erronément décidé, que la propriété a pu avoir avant l'existence du canal;

« Attendu que s'il est vrai que les travaux ont été exécutés en vertu de la loi du 10 février 1843, qui a décrété la construction du canal, il est également vrai que c'est par suite d'une nouvelle expropriation que les appelants ont été privés de leur propriété; — Que cette nouvelle expropriation s'est accomplie par jugement du 9 octobre 1847, qui a déclaré que les formalités prescrites par la loi ont été observées; que, ce fait posé, il devient évident que c'est à la date du jugement qui constate l'accomplissement des formalités, que c'est au moment de l'expropriation actuelle qu'on doit avoir égard pour fixer la valeur des emprises;

« Attendu que l'emprise n'a pu enlever au propriétaire les droits qu'il avait antérieurement acquis, que dès lors on doit tenir compte aux appelants des avantages dont la propriété a été dotée depuis l'achèvement complet du canal;

« Attendu, etc. »

Lorsque l'exploitation des carrières ou minières est commencée au moment de l'expropriation, la nécessité d'indemniser ne fait pas l'objet d'un doute; mais il y a divergence sur la question de savoir si l'indemnité doit comprendre la valeur de la carrière ou mine, alors que le propriétaire n'y avait encore opéré aucuns travaux de recherche ou d'extraction.

Voici comment l'on soutient le système contraire à l'indemnité :

L'art. 545 du Code civil, comme l'art. 44 de la Constitution disent bien qu'il faut qu'il y ait *juste* indemnité, mais le législateur s'est en certaines circonstances réservé de prononcer ce qui constitue la juste indemnité, et il l'a fait notamment en ce qui concerne les carrières dans la loi du 16 septembre 1807.

L'art. 49 de cette loi veut que l'indemnité ne soit jamais allouée pour l'immeuble que tel qu'il existe au moment de l'expropriation; et rien de plus *juste*, car le mode d'exploitation du fonds indique la manière la plus avantageuse dont le propriétaire puisse en tirer parti, et s'il n'exploite pas une mine ou une carrière, c'est que bien certainement cette exploitation serait sans profit pour lui.

En outre l'art. 55 confirme cette manière de voir, puisqu'il ne permet de faire entrer dans l'estimation les matériaux que contient le fonds exproprié, que lorsque l'exploitation n'en n'était pas encore commencée; et ce serait le violer ouvertement que de tenir compte de ces matériaux. Cet article ne parle pas seulement du cas spécial d'occupation temporaire, il est général, puisqu'il donne à l'État le droit d'exproprier complètement le terrain, et que néanmoins il sera dispensé de payer les matériaux qui n'étaient pas en exploitation. — V. DALLOZ, n° 583, où il rapporte l'opinion de MM. Herson et Delalleau.

Enfin, quoi de plus arbitraire que l'évaluation du bénéfice que l'on peut retirer de l'exploitation d'une carrière, et quoi de plus injuste que d'indemniser le propriétaire d'une valeur dont il n'eût peut-être jamais profité ou dont l'exploitation difficile lui eût rendu le travail plus onéreux que productif.

Ces motifs sont ceux d'un pourvoi qui a précédé un arrêt de la Cour de cassation belge du 8 juin 1844, et qui nous a paru résumer le mieux l'argumentation en faveur du système exposé.

Mais à cela on répond :

Que d'abord si la difficulté d'évaluation existe, elle n'est guère



plus considérable pour une carrière non exploitée, mais dont les experts constateront l'existence, que pour une carrière en exploitation dont il s'agit d'estimer la partie non exploitée. On peut également vérifier la qualité des produits, et tenir compte des obstacles que pourra rencontrer l'exploitation. Que s'il est démontré qu'il n'y a pas de bénéfice possible, nulle indemnité ne devra être allouée, car il n'y aura pas de dommage causé, et c'est ce qui arrivera très-souvent lorsque le propriétaire n'exploitait pas par lui-même.

Quant aux dispositions des art. 49 et 55 de la loi du 16 septembre 1807, elles n'ont rien de commun avec le cas qui nous occupe.

L'art. 49 dit que l'on ne doit avoir égard qu'à la valeur vénale telle qu'elle existe au moment où les travaux ont commencé; cela signifie tout simplement qu'il ne faut pas tenir compte de la plus-value donnée par les travaux. Quant à l'art. 55, quoi que l'on prétende, il a été écrit en vue d'un cas tout spécial, celui qui concerne l'exercice du droit de fouiller et d'extraire des matériaux, mais il ne s'occupe pas du règlement de l'indemnité en cas d'expropriation ordinaire.

Enfin, le texte des art. 545 du Code civil et 41 de la Constitution belge est absolu. Toute personne privée de sa propriété mobilière ou immobilière doit être indemnisée, sans qu'il y ait à considérer, en principe, l'usage plus ou moins complet, plus ou moins avantageux qu'elle faisait de sa propriété. La généralité de cette règle de droit constitutionnel ne permet pas d'exclure de l'indemnité certaines catégories de biens; tout ce qui a une valeur quelconque doit être payé à concurrence de cette valeur, et la considération de l'inutilité actuelle d'une propriété mobilière ou immobilière peut bien peser dans une certaine mesure sur l'évaluation de l'indemnité, mais ne peut jamais être admise comme un motif de déroger à la nécessité de l'indemnité.

La Cour de cassation de Belgique a consacré ces principes dans un arrêt du 8 juin 1844 en rejetant le pourvoi contre une décision de la Cour de Bruxelles conforme à une jurisprudence établie par un arrêt du 23 juillet 1842, et confirmée encore par un arrêt du 2 août 1851 (1).

---

(1) *C. de Brux.*, 2 août 1851.

La Cour; — Au fond, en ce qui concerne la violation des art. 49 et 55

**179 bis.** Dans le cas où l'on croirait devoir distinguer pour l'allocation de l'indemnité, entre une carrière exploitée et une carrière inexploitée, on est amené à se demander ce qui constitue l'état d'exploitation. M. Labye dans son *Traité du domaine public et*

de la loi du 16 septembre 1807 et la fausse application ou violation de l'art. 545 du Code civil ;

« Attendu que, suivant l'art. 545 du Code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, disposition qui a été consacrée comme une règle fondamentale par l'art. 11 de la Constitution belge ;

« Attendu que, pour être juste, l'indemnité doit équivaloir à toute la perte que l'expropriation fait éprouver à celui qui la subit : qu'aux termes de l'art. 552 du C. civ., la propriété du sol emportant celle du dessus et du dessous, la valeur de l'un doit entrer en ligne de compte à l'égal de la valeur de l'autre, et qu'il est indifférent que l'exploitation dont l'un ou l'autre est susceptible n'eût pas été commencée ; que, s'il fallait n'avoir égard qu'à la destination actuelle de l'héritage pour estimer l'indemnité à laquelle l'expropriation donne lieu, comme le soutient le pourvoi, souvent des pertes réelles demeureraient sans réparation, ce qu'il est impossible d'admettre ;

« Attendu qu'en statuant que les terrains nécessaires à l'exécution des travaux d'une utilité générale seront payés à leurs propriétaires « d'après leur valeur avant l'entreprise des travaux et sans nulle augmentation du prix d'estimation, » l'art. 43 de la loi du 16 septembre 1807 entend exclure de l'évaluation l'accroissement de valeur que donnerait aux terrains l'établissement des travaux, ainsi que le supplément, qui avait été introduit par la jurisprudence admise dans quelques parties de la France, mais non, comme le prétend le pourvoi, l'extension de produit qu'eût amené un changement d'usage qu'ils auraient comporté entre les mains des propriétaires ;

« Attendu que l'art. 53 de la loi du 16 septembre 1807 a pour objet non d'établir le droit d'occupation de terrains à l'effet d'en extraire des matériaux, mais d'en régler les suites relativement à l'indemnité ;

« Que ce droit est établi par des lois antérieures, notamment par les arrêts du conseil du 22 juin 1706 et du 7 septembre 1755, par les lois du 12 juillet, du 28 septembre-6 octobre 1791 et 28 pluviôse an VIII ;

« Qu'il résulte de ces lois que le droit d'occupation de terrains à l'effet d'en extraire des matériaux n'est qu'un droit de dépossession temporaire ;

« Qu'il résulte également de l'exposé des motifs présenté à l'appui de l'art. 53 de la loi du 16 septembre 1807, que cette disposition a été introduite, non pour déroger à la législation antérieure sur l'étendue du droit d'occupation, mais seulement pour faire cesser les contestations auxquelles cette législation avait donné lieu, qui étaient exclusivement relatives au règlement de l'indemnité ;

« Que de là il suit que ledit art. 53 est étranger à une expropriation définitive ;

« Que c'est ce qui résulte encore de l'ensemble des dispositions de la loi du 8 mars 1810 et de la discussion du conseil d'État de France sur cette loi ;

*des choses communes*, s'exprime comme suit à l'occasion du droit de fouille :

« Une carrière ne peut être réputée en exploitation dans le sens de la loi et par suite il n'y a lieu à indemnité pour le propriétaire,

« D'où il suit qu'en adjugeant au demandeur l'exception de non-recevabilité qu'il avait opposé à la déclaration de la majoration d'indemnité formée par la défenderesse à raison de bancs de granit qu'elle prétendait se trouver dans l'un des terrains dont elle a eu à subir l'expropriation, bien que ces bancs ne fussent pas en exploitation, mais dans la circonstance où la défenderesse se chargeait d'en constater la réalité à ses frais comme à ses risques, la Cour d'appel de Bruxelles n'a contrevenu à aucune des dispositions invoquées à l'appui du pourvoi ;

« Par ces motifs, rejette, etc. »

*C. de Brux.*, 2 août 1851.

« La Cour ; — Attendu qu'aux termes de l'art. 545 du C. civ., nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité, disposition qui a été consacrée comme une règle fondamentale par l'art. 11 de la Constitution belge ;

« Attendu que pour être juste l'indemnité doit équivaloir à toute la perte que l'expropriation fait éprouver à celui qui la subit ; que, suivant l'art. 552 du C. civ., la propriété du sol emportant celle du dessus et du dessous, la valeur de l'un doit entrer en ligne de compte à l'égal de la valeur de l'autre, et qu'il est indifférent que l'exploitation dont l'un ou l'autre est susceptible n'eût pas été commencée ; car, s'il fallait n'avoir égard qu'à la destination actuelle de l'héritage pour estimer l'indemnité à laquelle l'expropriation donne lieu, souvent des pertes réelles demeureraient sans réparation, ce qu'il est impossible d'admettre ;

« Attendu que les experts qui ont procédé en exécution de l'arrêt de cette Cour du 28 juillet 1849, ont été unanimes pour déclarer, dans leur procès-verbal du 11 février 1851, qu'en réunissant les parcelles de terrain désignées au plan terrier sous les nos 59 et 68, on pouvait aisément ouvrir une carrière sur ces parcelles, et que les bancs de pierre qui se trouvent dans ces terrains sont susceptibles d'être exploités avantageusement ;

« Attendu que l'expertise ordonnée par l'arrêt précité a été faite par trois maîtres de carrière qui, avant de se prononcer sur la possibilité ou l'impossibilité d'ouvrir une carrière sur les parcelles de terrain dont s'agit, ont visité les lieux, ont parcouru et exploré lesdites parcelles, ainsi que les carrières entre lesquelles ces parcelles se trouvent, et que c'est après avoir rempli ces devoirs préalables et fait un rapprochement entre les terrains dans lesquelles des carrières sont ouvertes et l'étendue ou contenance des parcelles de terrain appartenant à l'appelant, que les experts ont émis leur opinion, qui est pleinement justifiée ;

« Attendu que les experts appelés à se prononcer sur la qualité de la pierre renfermée dans les parcelles nos 59 et 68, et à déclarer si les bancs qui se trouvent dans ces terrains sont susceptibles d'être exploités avantageusement, ont agi dans cette occurrence comme des hommes d'expérience, se sont conformés aux règles de l'art et de la prudence, puisqu'il se voit de leur rapport qu'après avoir reconnu l'existence de la pierre exploitable à la profondeur de 7 mètres 53/100 dans la par-

à raison des extractions de matériaux qui y ont été faites pour des travaux publics, qu'autant que l'exploitation a eu lieu pour le compte ou au profit du propriétaire. Ainsi, s'il s'agissait d'une carrière déjà ouverte précédemment par l'administration elle-même ou

celle n° 59, et à celle de 6 mètres 10/100 dans la parcelle n° 68, profondeurs auxquelles on extrait ordinairement la pierre dure, la pierre exploitable, ils se sont assurés, par des puits qu'ils y ont fait creuser, de l'existence de bancs de pierre exploitable, qu'ils ont reconnus avoir la même inclinaison, et la pierre la même qualité que ceux exploités dans les carrières qui entourent lesdites parcelles; que c'est donc avec raison qu'ils ont été d'avis que la pierre contenues dans ces parcelles pouvait être exploitée avantageusement;

« En ce qui touche l'indemnité :

« Attendu que les experts, en prenant pour base de leur estimation la valeur de la pierre exploitable dans l'état brut où elle se trouvait à l'époque de la prise de possession par l'état des deux parcelles de terrain exproprié, et en la réunissant à la valeur vénale du terrain, laquelle a été fixée à raison de 9,000 fr. par l'arrêt précité, se sont conformés au prescrit de cet arrêt;

« Attendu que, pour déterminer la valeur de la pierre dans son état brut, les experts ont eu recours au prix des terrains de même nature qui ont été vendus à proximité des carrières de la localité, et aux conventions qui ont été passées pour l'extraction de la pierre calcaire dans les environs de Tournai, qui se trouvent, à peu de chose près, dans les mêmes conditions que ceux de Maffles;

« Attendu qu'en prenant ces considérations et faits pour base de leur évaluation, les experts ont estimé la valeur de la pierre exploitable dans lesdites parcelles dans son état brut, et à l'époque où les emprises ont été faites, à raison de 18 centimes le mètre cube, et, pour servir de base au règlement de l'indemnité due à l'appelant, ils ont, en réunissant la valeur de la pierre exploitable à la valeur vénale du terrain, évalué l'hectare du terrain dont s'agit à raison de 36,000 fr.;

« Mais attendu que la propriété de l'appelant n'est pas placée dans de meilleures conditions que celle du sieur de Marbais qui y touche; que ces deux propriétés, qui sont enclavées, renferme la même qualité de pierre, dont les bancs ont la même inclinaison; que dès lors il n'y a pas lieu d'accorder à l'appelant une indemnité supérieure à celle qui a été allouée audit sieur de Marbais par arrêt de ce siège du 28 juillet 1849;

« Attendu que, l'indemnité qui a été accordée audit sieur de Marbais ayant été fixée à raison de 30,000 fr. l'hectare, y compris la valeur vénale du terrain, il y a lieu, dans l'espèce, d'admettre ladite somme de 30,000 fr. par hectare comme base de l'indemnité à allouer à l'appelant;

« Attendu que les emprises que les parcelles n° 59 et 68 ont subies, ainsi que la prohibition de faire aucune ouverture ou construction dans le rayon longeant le chemin de fer qui traverse la propriété de l'appelant, empêcheront désormais toute ouverture de carrière et toute exploitation, et entraîneront ainsi, sur toute l'étendue de ces parcelles, la perte de toute la valeur exploitable qu'elle renferme;

« Attendu que, l'appelant ne conservant dans toute la partie qui lui reste qu'une

par un entrepreneur autorisé par elle, et ensuite abandonnée, il ne pourrait y avoir lieu à indemnité en faveur du propriétaire pour la valeur des matériaux (1).

« Mais il n'est pas nécessaire que l'exploitation, opérée par le propriétaire ou pour son compte, soit régulière et actuelle (2); il aurait donc abandonné ses travaux depuis quelque temps que l'indemnité lui serait encore due (3); pourvu toutefois que cet abandon ne fût pas définitif, comme dans le cas où l'exploitation aurait été suspendue par les ordres du ministre de la guerre, en vertu des servitudes militaires (4).

« Pour que le propriétaire ait droit à la valeur des matériaux, il faut que l'exploitation de la carrière soit antérieure aux travaux pour lesquels on se propose de la faire servir (5). Il faut même qu'il prouve que la carrière était ouverte avant l'approbation du devis des travaux (6). Cette règle est fondée sur l'équité et elle doit servir à empêcher toute fraude de la part des propriétaires. On conçoit, en effet, combien il serait préjudiciable aux entrepreneurs que les propriétaires, sachant que leur terrain est désigné par le devis pour être fouillé, y fissent eux-mêmes un semblant d'exploitation dans la

terre labourable valant 9,000 fr. l'hectare, au lieu du terrain exploitable, qui eût valu 50,000 fr. l'hectare, il en résulte pour l'appelant un dommage que l'expropriation occasionne et qui doit lui être bonifié;

« Attendu que les intimés ont reconnu qu'il y avait lieu à accorder à l'appelant 10 p. c. pour frais de emploi;

« Attendu que l'appelant, qui recevra en une fois la valeur de la pierre exploitable, tandis qu'il ne pouvait l'obtenir que partiellement et dans un nombre d'années plus ou moins éloignées, est non fondé à demander l'allocation d'une indemnité d'un et un quart pour cent de la somme représentant l'indemnité totale, pour perte de revenu pendant le temps nécessaire au placement de cette somme;

« Par ces motifs, etc. »

(1) Cons. d'État, 15 avril 1850; S. V. C., 1850, 2-492.

(2) Cons. d'État, 21 mai 1852. Ann. P. et Ch., 1852. VI, 285.

(3) Cons. d'État, 30 nov. 1841; Ann. P. et Ch., 1841, 3-437; 21 déc. 1849, Ann. P. et Ch. XXX, 348. V. encore Cons. d'État, 15 juillet 1825; 1<sup>er</sup> mars 1826; 24 oct. 1834; 27 avril 1838 citées par M. Et. Dupont, *Traité pratique de la jurisprudence des mines*, 2 vol. in-8°. Paris, 1835, t. II, p. 246.

(4) Cons. d'État, 21 déc. 1849. Ann. P. et Ch. XXX, 348; 21 mai 1852, Ann. P. et Ch., 1852, VI, 285.

(5) Cons. d'État, 15 juillet 1841. Ann. P. et Ch. III, 502.

(6) Cons. d'État, 9 déc. 1843. Ann. P. et Ch. XII, 48.

vue d'être indemnisés plus largement et de se faire payer des matériaux qu'en réalité ils n'avaient jamais eu jusque là l'intention d'exploiter.

« Cette règle est aussi fondée sur le strict droit, puisque, du moment où le terrain est désigné dans le devis, comme susceptible d'être fouillé pour l'extraction des matériaux, la servitude y a pris naissance et toute exploitation de ce terrain est interdite au propriétaire. » (LABYE, n° 127.) Nous ne pouvons que nous rallier à cette opinion.

**180.** L'arrêt de la Cour de cassation du 8 juin 1844, cité plus haut, a été rendu dans une espèce où il s'agissait d'une carrière. La parité de motifs doit faire étendre l'autorité de cette décision aux minières. Mais en est-il de même pour les *mines* proprement dites, dont l'exploitation ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un octroi de concession?

Certains auteurs paraissent enseigner l'affirmative; et s'ils ne s'occupent pas spécialement de la question, leur opinion n'en résulte pas moins de leur manière de s'exprimer en comprenant dans une même décision, les carrières, mines et minières, indistinctement.

Delalleau après avoir dit que l'art. 55 de la loi de 1807, s'oppose à ce que l'on tienne compte au propriétaire de la valeur de la pierre exploitable dans une carrière non ouverte au moment de l'expropriation, ajoute que cette décision doit être strictement interprétée.

« Il n'en doit pas être de même du propriétaire d'un terrain dans lequel on sait qu'il existe une *mine* de fer, de cuivre ou de tout autre métal, ou de houille ou une carrière de marbre ou même une matière tourbeuse. Ce propriétaire pouvait obtenir la permission d'exploiter la mine, et même dans le cas où il aurait dû céder cette exploitation à un concessionnaire, il aurait reçu une indemnité bien supérieure à la valeur intrinsèque du terrain, considéré comme pré, terre à labour, etc.; même en gardant son fonds, il eût obtenu une indemnité plus ou moins considérable pour la mine. » M. Dalloz en rapportant sans observation cette opinion et celle de M. Herisson qui y est conforme, semble les partager. — DALLOZ, n° 583.

**181.** Il est cependant facile de se convaincre que cette opinion n'est pas exacte en ce qui concerne les mines dont l'exploitation est soumise à un octroi de concession; c'est-à-dire que tant que la concession n'aura pas été donnée, il n'y aura pas lieu de tenir compte de la valeur des mines pour estimer la hauteur de l'indemnité due

pour la valeur vénale du sol. Et cela par la raison très-simple que l'on ne peut dire à qui appartiendra la mine; si elle sera au propriétaire du sol, ou à l'inventeur, ou à tout autre; parce qu'en un mot le propriétaire n'a qu'un droit éventuel à la mine, et qu'un droit éventuel ne donne pas titre à l'indemnité. — N° 170.

L'art. 552 du Code civil commence bien par dire que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Mais il ajoute que si le propriétaire a le droit de faire toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, c'est sous les modifications résultant des lois et règlements *relatifs aux mines*, et des lois et règlements de police.

Or, l'art. 5 de la loi du 21 avril 1810 dispose que les *mines* proprement dites par opposition aux *minières et carrières* ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'un acte de concession, et l'art. 16 réserve souverainement et exclusivement le choix du concessionnaire au gouvernement. Donc tant que le concessionnaire n'est pas désigné, personne n'a droit acquis à la propriété de la mine.

Par suite aussi il ne peut y avoir lieu plutôt pour le propriétaire du sol que pour tout autre demandeur en concession à l'obtention d'une indemnité. Ce n'est donc que pour autant que la concession soit accordée, bien que l'exploitation n'ait pas encore commencé qu'il peut être alloué une indemnité; et elle le sera alors non pas spécialement au propriétaire du sol, mais au concessionnaire quelqu'il soit.

**183.** En ce qui concerne la redevance à laquelle a droit le propriétaire de la surface lorsqu'il n'est pas concessionnaire, si l'effet de l'expropriation est de l'en priver en tout ou en partie il doit en être indemnisé, à condition que le droit lui fût acquis lors de l'expropriation. Mais s'il n'y avait à ce moment qu'une éventualité soumise à l'obtention d'un octroi, et que postérieurement à l'expropriation la concession fût accordée sous tous les terrains même empris, le propriétaire ne pourrait prétendre être indemnisé du chef de la privation de la redevance, car il n'y avait aucun droit acquis.

Nous avons bien dit plus haut qu'un droit conditionnel pouvait faire l'objet d'une réclamation ultérieure; mais il n'en est pas de même d'un droit purement éventuel et qui n'est pas acquis au moins en germe, au moment de l'expropriation.

**183.** Si le propriétaire avait fait des travaux d'exploration pour la recherche de la mine, nous ne pensons pas encore qu'il aurait

droit à une indemnité à moins que les travaux eux-mêmes ne vinssent à être détruits. Hors de là, si même l'effet de l'expropriation était de rendre ces travaux inutiles pour une partie de la concession qu'ils recherchent, nous ne voyons pas à quel titre les auteurs de ces travaux, propriétaires ou non, seraient fondés à réclamer, puisque l'obtention de la concession n'était encore pour eux qu'une éventualité.

Au surplus il n'arrivera jamais que le travail d'utilité publique qui nécessite l'expropriation occupe toute l'étendue d'une concession; et d'ailleurs, même dans la partie emprise, il n'y a que les travaux à ciel ouvert qui seraient interdits dans le rayon indiqué à l'art. 2 § 1 de la loi du 15 avril 1843, ou ceux qui n'auraient pas la profondeur voulue sous le remblai des chemins de fer, art. 2 § 2. — En sorte que d'ordinaire l'octroi de la concession n'en sera pas moins très-possible, et que les travaux de recherche n'en auront pas moins leur utilité et leur résultat à ces restrictions légales près.

## II. — *Domage qui résulte directement de l'expropriation.*

**184.** Nous avons à examiner maintenant quelles sont les indemnités qui peuvent être dues au propriétaire pour le dommage qui est une suite directe de l'expropriation, dans la limite que nous avons tracée ci-dessus. — V. n° 164.

Parmi les effets dommageables qui sont la conséquence directe et ordinaire de l'expropriation, et qui sont du reste très-multiples, figure d'abord la dépréciation de la partie de l'immeuble qui n'est pas emprise pour l'expropriation. Il est très-rare que l'expropriation de l'ensemble d'un immeuble soit nécessaire; une parcelle plus ou moins étendue suffit ordinairement; mais par suite le restant se trouve presque inévitablement déprécié, soit par le simple effet du morcellement, soit par le résultat des constructions entreprises sur la partie expropriée.

Par l'effet du morcellement, l'exploitation d'une propriété peut devenir moins commode et plus onéreuse qu'elle ne l'était auparavant; la surveillance plus difficile; ou bien la partie de l'immeuble qui n'est pas emprise peut se trouver trop réduite pour procurer quelque avantage; ou encore l'ensemble d'une propriété patrimoniale peut perdre une grande partie de la valeur qui résultait du fait même de



son unité (1) : une maison se ressentira notablement de la privation de son jardin (2). Il est encore vingt autres circonstances

(1) *C. de Brux., 2 août 1854.*

• La Cour — Attendu qu'il résulte de la combinaison du rapport des premiers experts et de la majorité des derniers experts que la propriété subira dans son ensemble, par suite de l'expropriation dont il s'agit, une diminution notable dans la valeur vénale et réelle, et que cette diminution doit être attribuée au morcellement qui en diminuant la facilité d'exploitation des terres et de la surveillance préjudicie également à la situation même et à l'aspect de la ferme et de la maison de campagne ;

« Attendu (sur les chiffres)...

« Que vainement on objecte qu'aucune indemnité n'est due du chef qui précède parce que la propriété ne subira aucune moins-value locative, et qu'ainsi la valeur vénale ne subira pas non plus d'altération ; qu'en effet, s'il est vrai en règle générale, que la valeur locative doit servir de base à l'appréciation de la valeur réelle d'un immeuble, dans beaucoup de cas particuliers, cette base unique conduirait à l'erreur et à l'injustice ; qu'il en est ainsi dans l'espèce, où il s'agit d'apprécier la diminution de valeur que subit dans son ensemble une ferme de 60 hectares environ ; qu'un remblai énorme d'un aspect rien moins que flatteur, comme le constate ce dernier rapport des experts, vient traverser en les morcellant, les terres et les prairies dont le fermier pouvait surveiller les travaux du seuil même de sa porte ; qu'au surplus il est loin d'être démontré que la valeur locative même ne subira pas une atteinte, alors que les inconvénients des travaux du chemin de fer encore inachevés, seront mieux constatés par l'expertise ;

« Qu'il est inexact également de soutenir que la loi limite les indemnités dues à la valeur vénale et réelle de l'emprise et aux seuls dommages matériels qu'éprouve l'exproprié ; que la Constitution, en constatant que l'indemnité doit être juste, a voulu que non-seulement elle comprit la valeur vénale, mais encore la réparation des différents dommages qui sont la suite immédiate et directe de l'expropriation ;

Qu'on objecte vainement que la propriété dans son ensemble ne sera nullement dépréciée, parce que divisée en lots pour être vendue, elle ne perdrait rien de son prix ; que c'est là une observation qui est juste, dans la plupart des cas, et sans valeur dans l'espèce, par la raison que la propriété dont il s'agit, qui n'est située ni à proximité d'une grande ville, ni d'une grande agglomération d'habitants, ne se trouve pas dans les conditions requises pour pouvoir être divisée en lots, mais pour être présentée en masse en cas de vente, comme on l'a fait récemment pour d'autres grandes propriétés dans la même qualité ;

« Par ces motifs, etc. »

(2) *C. de Liège, 21 juillet 1855.*

La Cour — Considérant que le jardin de la maison de l'intimé, outre sa valeur propre, a une valeur en rapport avec celle de l'habitation dont il fait partie ; qu'il ne comporte donc pas d'assimilation avec des terrains isolés ou en pleine campagne ; qu'il n'est pas de propriétaire qui ne payât trois à quatre fois au delà du prix réel un terrain joignant ses bâtiments, à raison de l'utilité et de la valeur qu'il procure à sa maison ;... que la dépréciation peut être fixée à cinq cents francs,

de ce genre dont le résultat peut parfois être plus dommageable que ne l'est en elle-même l'expropriation.

Cependant le simple fait du morcellement ne donne pas droit à une indemnité lorsqu'il n'est pas d'ailleurs constaté qu'il entraîne des conséquences préjudiciables (1).

Indépendamment du morcellement, les travaux d'utilité publique peuvent encore avoir des résultats nuisibles pour la partie de la propriété qui n'est pas emprise; ainsi, obstruer l'entrée d'une maison, la rendre humide, supprimer des jours, couper les communications, élever des remblais rapprochés, former des enclaves, etc. Ce sont là autant de causes d'indemnité (2).

**185.** Lorsque le morcellement s'opère pour un édifice dont une

avec d'autant plus de raison, que les experts ont pris en considération la défense de bâtir le long du chemin de fer, tandis que cette prohibition est une servitude légale, qui modifie le droit de propriété et ne donne ouverture à aucune indemnité;

« Considérant que le remploi n'est pas obligatoire, et que l'indemnisé est complètement désintéressé par les indemnités qui lui sont accordées ;

« Par ces motifs, etc. »

(1) *Gand*, 25 juin 1855. Conforme à la notice suivante.

Il n'y a lieu d'allouer aucune indemnité pour dépréciation résultant du morcellement d'une donation, alors qu'il n'en résulte pas de graves difficultés pour l'exploitation, et que la dépréciation est compensée par les avantages qui naissent de l'établissement d'une station de chemin de fer à proximité.

Lorsqu'une voie ferrée coupe une avenue, il y a lieu d'allouer une indemnité pour les inconvénients que présente l'interruption de l'avenue lors du passage des convois, et les précautions gênantes que cet état de choses nécessite. P. 55, p. 360.

(2) *C. de Liège*, 11 décembre 1851.

« La Cour ; — Considérant.....

« Considérant que l'emprise dont il s'agit, réduit considérablement le jardin de la maison de campagne de l'appelant; que le chemin de fer traverse le jardin obliquement et en remblais de plus de quatre mètres de hauteur; que l'entrée de l'habitation auparavant commode et facile, est aujourd'hui plus éloignée et dans une ruelle peu accessible aux voitures; que ce sont là des causes réelles de dépréciation qui permettent de majorer l'indemnité allouée pour la moins-value de la propriété restante;

« Par ces motifs, etc. »

*C. de Brux.*, 24 janvier 1852.

« La Cour — Attendu qu'il est incontestable que le propriétaire exproprié, pour être justement indemnisé, doit être payé de tout le dommage que l'expropriation entraîne et produit sur sa propriété;

« Attendu que ce qu'on doit entendre par effet dommageable résultant directement de l'expropriation n'est pas et ne pouvait être défini et déterminé par une

partie seulement est nécessaire à la construction des travaux, le préjudice causé à la partie de l'immeuble qui n'est pas emprise a été considéré comme tellement grave qu'une disposition spéciale de la loi du 16 septembre 1807 permet au propriétaire d'exiger que l'expropriation comprenne l'ensemble de l'immeuble. L'art. 51 de cette loi dispose : « que les maisons et les bâtiments dont il serait nécessaire de démolir ou de faire enlever une portion pour cause d'expropriation légalement reconnue seront acquis en entier si le propriétaire l'exige. » Cette disposition n'a pas été abrogée et elle

disposition *précise*; qu'il se caractérise donc par une appréciation des faits et circonstances diverses ;

« Attendu que, sans doute, les demandeurs (ici intimés) ne sauraient justifier leur droit à une indemnité du chef de ce que le chemin de fer passe sur un chemin public, ou toute autre propriété qui n'est pas la leur ;

« Mais considérant, dans l'espèce, d'après les éléments contenus en l'expertise, que c'est au moyen de l'emprise faite sur la propriété des demandeurs, dite le Champ-d'Asile, et de la réalisation qui devait avoir lieu dans cette même emprise, de la cause ou l'objet d'intérêt public forçant lesdits demandeurs à subir cette emprise, que devait se produire, et s'est en effet produit, un état de choses essentiellement dommageable et dépréciant le restant de la propriété en question, puisqu'il est évident que l'emprise rapprochait nécessairement tous les inconvénients et dangers que cette cause réalisée devait entraîner, en rasant et barrant en quelque sorte, dans la traverse même de l'emprise, la limite du restant de la propriété des intimés propre et destinée à la bâtisse, laquelle propriété, sans cette emprise et sa transformation, avait un accès naturel, sûr et facile, à la voie de ronde ; que, dans un tel état de choses et de faits, il est rationnel et juridique de dire que le dommage ou la dépréciation du restant de la propriété des appelants incidemment est un effet d'une conséquence directe de l'expropriation, et dont l'expropriant doit donc la réparation...

*C. de Brux., 15 août 1855.*

« La Cour — Sur l'indemnité réclamée pour entrave apportée à la circulation par le placement d'une barrière ;

« Attendu qu'il n'est pas méconnu que l'avenue traversée par le chemin de fer, sert de chemin d'exploitation pour une partie des propriétés de l'appelant ; que le placement d'une barrière y sera nécessaire ; que c'est là une entrave inévitable lors de l'approche des convois, entrave qui entraînera des pertes de temps, qui gênera la culture des terres, le transport des produits, et deviendra par suite la source de dommages réels et certains ;

« Attendu que le mode de parer à ces inconvénients, proposé soit par les experts soit par le premier juge, ne saurait être admis ;

« Attendu, en effet, qu'une voie ferrée par les dangers qu'elle présente souvent oblige les exploitants à une surveillance de chaque instant, et à une responsabilité que commande la sûreté publique ; que cette responsabilité ne peut être répartie sur des tiers, qu'ainsi ce n'est pas à titre de salaire à accorder à un garde préposé par

est restée en vigueur sous le régime actuel de l'expropriation (1) ; mais elle est de sa nature, exceptionnelle et doit être restreinte au cas spécial pour lequel elle a été faite.

Ainsi tout d'abord elle ne s'applique pas au simple morcellement du sol ; le texte de la loi est précis.

Ensuite le propriétaire dont la maison souffrirait du voisinage des constructions d'utilité publique ne pourrait prétendre que l'expropriant devrait acquérir son immeuble ou lui donner indemnité pour reconstruire dans un autre endroit (2).

l'appelant, qu'une indemnité doit être accordée ; que la responsabilité serait également déplacée par le mode indiqué par le tribunal, qui propose de confier les clefs de la barrière au propriétaire ou à ses fermiers ; que dans ce cas même, l'entrave à l'exploitation n'en n'existerait pas moins ;

« Attendu, etc. »

(1) *C. de Liège, 19 mai 1841.*

« La Cour — Y a-t-il lieu, sans avoir égard à la fin de non-recevoir opposée par le gouvernement, de lui ordonner d'acquiescer en entier les bâtiments et usines, y compris le coup d'eau, appartenant à l'appelant ?

« Vu l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, portant : « Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue seront acquis en entier, si le propriétaire l'exige ; »

« Attendu que l'emprise opérée par le gouvernement a pour objet une portion notable des bâtiments qui font partie de l'usine de l'appelant ;

« Attendu que tous les bâtiments qui servent à l'exploitation de cette usine sont des dépendances réciproques ; qu'ils forment un ensemble, un tout indivisible, ou qui du moins n'est pas susceptible d'une division commode ;

« Attendu que, dans cet état de choses, l'appelant se trouve précisément dans le cas prévu par l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, et attendu qu'il a déclaré formellement vouloir user de la faculté que cet article lui accorde ;

« Attendu qu'il n'y a aucun motif pour le faire déclarer déchu de son droit ; qu'il n'y a renoncé ni expressément ni tacitement ; qu'il a même, dès les débats de l'instance, suffisamment annoncé sa résolution d'exercer ce droit lorsqu'il a provoqué l'expertise de toutes les parties de son usine sans exception ;

« Par ces motifs, sans avoir égard à la fin de non-recevoir opposée par l'État belge, le Condamne à faire en totalité l'acquisition des bâtiments et usine de l'appelant, y compris le coup d'eau, etc. »

(2) *C. de Liège, 1<sup>er</sup> mars 1843.*

« La Cour — Y a-t-il lieu de réformer le jugement dont appel et d'ordonner une nouvelle expertise ?

« Attendu qu'aux termes de l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, le gouvernement ne peut être contraint à opérer l'expropriation totale d'une maison ou bâtiment que dans le cas où il faut en démolir une portion pour cause d'utilité publique ;

« Attendu dans l'espèce, qu'aucune partie du four dont il s'agit n'entre dans

L'art. 51 serait également sans application au cas où il s'agirait de bâtiments dépendants de l'édifice exproprié, mais séparés (1).

Encore s'il s'agissait de supprimer des moulins, des mines, ou de modifier l'élévation de leurs eaux, alors bien entendu que l'expropriation n'atteindrait pas les bâtiments sur lesquels les moulins ou mines reposent (2).

l'emprise opérée pour la construction du chemin de fer ; que dès lors on ne peut contraindre le gouvernement à l'exproprier ; que tout ce qui résulte des actes de la cause, c'est que, par suite des travaux à exécuter, l'accès du four sera plus difficile, et que le terrain environnant ne suffira plus pour le dépôt du minerai ; qu'ainsi l'indemnité qui doit être allouée, doit uniquement porter sur la dépréciation résultant de ce double chef ; d'où il suit qu'il y a lieu d'ordonner une nouvelle expertise à l'effet de la déterminer ;

« Par ces motifs ; — *Met* l'appellation et ce dont est appel au néant ; — Émendant, *Dit* pour droit que, l'emprise opérée pour la construction du chemin de fer n'affectant pas le four à calciner dont il s'agit, l'état ne peut être contraint à l'acquiescer ou à en payer la démolition et la reconstruction en un autre endroit, et que l'intimé n'a d'autre droit que de recevoir une indemnité pour dépréciation, etc. »

(1) *C. de Brux.*, 15 juillet 1854. — Arrêt confirmant un jugement du 13 août 1853 par les motifs des premiers juges ainsi conçus :

« Considérant que les cases ou loges en maçonnerie dont il s'agit, destinées à recevoir les bouteilles fabriquées à l'établissement du demandeur sont isolées de toutes autres constructions ; qu'à supposer donc qu'elles puissent être considérées comme bâtiments dans le sens de l'art. 15 de la loi du 16 septembre 1807, encore le défendeur ne serait-il pas fondé à conclure, comme il le fait, à ce que son établissement soit acquis en entier par les demandeurs ; que l'article précité n'accorde cette faculté au propriétaire que relativement à la maison ou au bâtiment même dont partie est réellement emprise ; que cela résulte de la rédaction de cette disposition et notamment de ces expressions bien claires : « sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan » lesquelles démontrent bien que dans l'esprit du législateur, il ne peut être question d'acquiescer des bâtiments entiers dont aucune portion ne serait nécessaire à l'exécution de l'ouvrage d'utilité publique, lors même que des bâtiments voisins faisant partie d'un établissement tomberaient dans l'emprise ; que quelle que puisse être l'analogie, on comprend aisément néanmoins que la loi a pu faire une différence entre les deux cas, et il serait contraire aux règles les plus élémentaires du droit d'étendre à des cas non prévus par disposition exceptionnelle exorbitante du droit commun, telle que celle qui autorise à forcer le gouvernement à acquiescer les parties de sa propriété non emprise pour les travaux publics ;

« Considérant, etc. »

(2) *Cass. B.*, 19 décembre 1840.

« Sur le moyen dirigé contre l'arrêt du 29 juin 1839, tiré de la violation des

Mais d'un autre côté, lorsqu'il s'agit de morcellement de constructions formant un ensemble, et qu'une partie quelconque est emprise, il n'y a pas lieu de distinguer si cette partie a été ajoutée après la construction du corps principal; il suffit que les bâtiments

art. 48, 49 et 51, de la loi du 16 septembre 1807, 545, 1382 et 1149 du Code civil, et 20 de la loi du 8 mars 1810 :

« Attendu que les art. 545 du Code civil, 20 de la loi du 8 mars 1810, 47 de celle du 16 septembre 1807, qui fixent les principes en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne soumettent l'État envers le propriétaire déposé qu'à une juste et préalable indemnité ;

« Attendu qu'il est vrai que sous ces mots, d'après les principes du droit commun consacrés par les art. 1382 et 1149 du Code civil, l'on doit comprendre non-seulement la valeur de l'objet exproprié, mais encore la réparation du tort que l'expropriation partielle d'une propriété occasionne à la partie restante comme de celui que des prises d'eau d'une rivière peuvent occasionner à une usine légalement établie, d'autre part il est également certain que l'État, qui n'a besoin que d'une partie de la propriété, ne peut être forcé à, prendre le tout que lorsqu'une disposition exceptionnelle et expresse le soumet à cette obligation ;

« Attendu que la seule disposition de cette nature que l'on trouve est celle congnée dans l'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807, portant : « Les maisons et « bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir ou d'enlever une portion « pour cause d'utilité publique légalement reconnue seront acquis en entier si le « propriétaire l'exige ; »

« Attendu que cette disposition, uniquement relative aux maisons et autres bâtiments dont l'expropriation entame une partie, étant exceptionnelle, ne peut recevoir d'application qu'au seul cas qu'elle prévoit ;

« Que c'est sans fondement que l'arrêt attaqué décide qu'il résulterait de la combinaison de l'art. 48 de la même loi avec l'art. 51 précité que l'obligation imposée au gouvernement ou aux concessionnaires d'acquérir la totalité du bien ne serait pas restreinte au seul cas dont parle le dernier de ces articles, mais qu'elle s'étendrait encore à celui où il est question de supprimer des moulins et usine, de les déplacer, de les modifier ou de réduire l'élévation de leurs eaux, lorsque le déplacement, la modification ou la réduction, opèrent une dépréciation notable dans la valeur de l'établissement ;

« Qu'il est incontestable au contraire que l'art. 51 limite au seul cas qu'il prévoit l'obligation qu'il impose, et que les termes de l'art. 48 ne peuvent davantage donner lieu à la distinction que fait l'arrêt entre le cas d'une dépréciation notable et celui d'une dépréciation peu importante, quand du reste l'expropriation laisse les bâtiments intacts ;

« Que l'art. 48 plaçant sur la même ligne le cas où il s'agit de supprimer ou de déplacer des usines, et celui où il n'est question que de les modifier ou même de réduire l'élévation de leurs eaux pour soumettre le gouvernement à la même obligation, c'est-à-dire, à payer le prix de l'estimation qu'il ordonne de faire, il en résulte que le législateur n'a pas entendu parler de l'estimation de toute la propriété, puisqu'il serait déraisonnable de supposer que telle aurait été son intention dans

soient adhérents pour que le propriétaire puisse invoquer le bénéfice de l'art. 51 (f).

186. Il faut noter, que de l'interprétation restrictive de l'art 51 résulte cette conséquence que l'exproprié a le choix de conserver la partie restante du bâtiment ou de l'édifice, en réclamant même une dépréciation, ou d'obliger l'expropriant à acquérir la totalité, tandis

l'hypothèse d'une simple réduction dans l'élévation des eaux d'une usine quelque minime qu'elle fût, ce qui démontre que l'estimation dont il est parlé dans cet article ne doit s'entendre que de celle du préjudice ou de la moins-value causée à l'usine par l'un ou l'autre des moyens qu'il prévoit, si d'ailleurs l'établissement de l'usine est reconnu légal ;

« Qu'à la vérité l'indemnité due de ce chef au propriétaire, devant toujours être proportionnée au tort souffert, peut, dans certains cas, être considérable, mais qu'il n'est pas moins vrai que le gouvernement ou les concessionnaires qui n'exproprient qu'une partie d'une propriété ne peuvent être forcés de la prendre en entier et d'en payer toute la valeur, s'ils ne se trouvent pas dans le cas exceptionnel prévu par l'art. 51 de la loi précitée ;

« Attendu qu'en fait il est constant au procès, et d'ailleurs reconnu par l'arrêt attaqué, qu'aucune partie des bâtiments de l'usine des défendeurs ou de la maison du meunier n'a été comprise dans l'expropriation dont il s'agit, ni démolie pour la confection du canal de Charleroi ; que les défendeurs conviennent même que leur moulin, malgré la modification notable qu'il peut avoir subie par suite des travaux exécutés par les demandeurs, a néanmoins continué de fonctionner, puisque, d'après l'arrêt attaqué, ils ont offert de laisser diminuer de la somme qui devrait leur être payée celle de 600 francs annuellement à laquelle ils disent que se trouve réduite la location de leur moulin depuis l'expropriation ;

« Que dans ces circonstances l'arrêt attaqué, en condamnant les concessionnaires, demandeurs en cassation, à acquérir tant l'usine des défendeurs que l'habitation du meunier et les propriétés en dépendantes, sur le fondement que l'expropriation des quatre parcelles de terrain dont il s'agit au procès, et les prises d'eau faites à la rivière du Piéton pour alimenter le canal, auraient occasionné une dépréciation notable dans la valeur de l'établissement des défendeurs, considéré dans son ensemble, a faussement interprété et en même temps violé les art. 48, 49 et 51 de la loi du 16 septembre 1807, les art. 545, 1582 et 1149 du Code civil, et l'art. 20 de la loi du 8 mars 1819 ;

« Par ces motifs, etc. »

(1) *C. de Toulouse*, 22 novembre 1855.

« La Cour — Attendu que l'art. 50 de la loi du 8 mai 1841, qui donne au propriétaire de bâtiments, dont une partie doit être acquise pour cause d'utilité publique, le droit de les faire acheter, doit être entendu en ce sens, que si les constructions, quoique contiguës sont indépendantes l'une de l'autre, peuvent s'isoler et être séparées sans nuire à un usage qui est le même pour toutes celles à qui elles appartiennent, il doit subir l'expropriation pour la partie que réclame l'intérêt public ; — Mais que si ces constructions sont unies et incorporées de manière à ne former qu'un tout destiné au même service, le propriétaire peut user du bénéfice

que ce dernier n'a à cet égard aucun droit, et ne pourrait de son côté forcer le propriétaire à lui vendre la partie restante du bâtiment pour se soustraire au payement de la moins-value.

**187.** L'une des conséquences dommageables les plus directes résultant de certains travaux d'utilité publique tels que constructions militaires, routes, chemins de fer et autres analogues, c'est d'imposer

que lui ouvre la loi de 1844; qu'il ne peut point, en ce cas, avoir égard au peu d'importance de la portion qu'il doit perdre relativement à celle qui lui reste; qu'il y a en effet une différence complète entre ce cas et celui que prévoit le second paragraphe de l'article invoqué;

\* Qu'il faut donc rechercher s'il y a unité entre la petite construction nécessaire au chemin de fer et les autres qui dépendent de l'auberge des époux Pautard; qu'en examinant leur état intérieur, on est conduit à reconnaître qu'elles sont liées ensemble, et mises en rapport par les communications qui font pénétrer aisément de l'une dans l'autre; que ce sont les mêmes bâtiments divisés en trois compartiments; que le plus petit forme une troisième écurie, comme il y en a une première et une seconde dans les deux autres; qu'ils servent donc tous à la même destination; qu'on ne peut pas en distraire une sans déranger les agencements de l'établissement auquel elles sont affectées; que l'étable dont il s'agit complète les deux précédentes; puisqu'elle comprend un puits utile pour les animaux qui sont renfermés dans les trois; qu'il y a aussi une buanderie nécessaire dans une auberge;

« Que l'on se prévaut, il est vrai, de la forme du toit, de l'état des murs pour soutenir que la petite écurie a été construite après les deux autres dont elle forme l'extrémité; qu'alors même qu'il ne faudrait pas admettre, comme le prétend l'intimé, que la toiture a dû affecter l'inclinaison en sens inverse de la précédente, à cause de l'obstacle que présentait la montagne, il serait sans importance que la construction ait eu lieu à des époques différentes; qu'elle n'aurait été faite en ce cas que pour pourvoir à des besoins qui se seraient manifestés; qu'elle a une origine de longtemps antérieure à la cause de l'expropriation; qu'elle ne fait qu'un corps avec celles qui existaient antérieurement; que cette incorporation, par suite même de l'unité qu'elle a formée dans les bâtiments, a créé en faveur du propriétaire un droit que le tribunal a eu raison de consacrer; — Que l'appel est donc mal fondé... — Par ces motifs, etc.

N. B. — Cette décision est de tout point applicable à la législation de 1807. L'art. 50 de la loi du 3 mai 1841 invoqué dans l'espèce, jugée par la Cour de Toulouse, porte : *Les bâtiments dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent, par une déclaration formelle adressée au magistrat directeur du jury dans les délais énoncés aux art. 24 et 27.*

L'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807 dit : *Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, seront acquis en entier si le propriétaire l'exige.* — A part une légère différence de rédaction, les deux dispositions sont les mêmes.



désormais aux propriétaires dont les immeubles avoisinent ces travaux certaines restrictions dans l'usage de la propriété ; ces restrictions constituent des servitudes légales dont nous avons analysé les plus importantes. Les propriétaires ont fréquemment réclamé des indemnités de ce chef, mais une jurisprudence constante s'accorde à les leur refuser, et c'est avec raison (1).

Nous ne saurions mieux faire pour le démontrer, que de rap-

(1) *Cass. B.*, 25 juin 1848.

« La Cour — Attendu que le moyen ainsi restreint présente la question de savoir si l'établissement de la servitude défensive dans le rayon stratégique des places de guerre donne droit à une indemnité, soit comme prix d'une expropriation partielle, soit en vertu d'une disposition spéciale des lois sur la matière, soit comme prix des droits acquis dont le propriétaire serait dépouillé, soit enfin comme réparation d'un dommage causé ?

« Attendu que l'art. 544 du Code civil dispose que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements, et que l'art. 545 ajoute « que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause « d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

« Attendu qu'il résulte du rapprochement de ces deux dispositions, qui ont pour but de définir et de limiter le droit de propriété, que le législateur n'a pas voulu confondre avec le cas d'expropriation la simple défense de faire un usage déterminé de sa chose dans l'intérêt de l'ordre public ; que si, par l'un de ces articles, il a proclamé d'une manière absolue le principe de l'indemnité pour toute cession forcée de la propriété, il s'est expressément réservé par l'autre, et ce sans promesse de dédommagement, d'ordonner ou de faire ordonner par l'autorité compétente les restrictions au mode de jouir que l'intérêt général pourrait commander ; qu'ainsi le droit à une indemnité qui, dans l'un de ces cas, constitue la règle, ne peut exister dans l'autre que par exception et en vertu d'une disposition spéciale de la loi ;

« Attendu que l'art. 11 de notre Constitution ne fait que reproduire, sauf quelques changements dans les termes, l'art. 545 du Code civil ; qu'il laisse intacte la disposition de l'art. 544 ; qu'il en était de même de l'art. 164 de la loi fondamentale de 1815 qui, en garantissant la libre jouissance de possession de ses propriétés à chaque habitant, n'a proclamé le principe de l'indemnité que pour la privation de la propriété, et nullement pour la modification à apporter à son usage ; qu'il ne différait de l'art. 545 du Code civil, qu'en ce que l'indemnité ne devait pas être préalable ;

« Attendu que la défense de bâtir dans le rayon réservé autour des places fortes ne peut être assimilée à une expropriation, puisqu'elle n'opère pas de mutation dans la propriété, dont aucune partie n'est transférée à l'État ; qu'elle en restreint seulement l'usage dans l'intérêt de la défense du pays ; que l'indemnité de moins-value ne pourrait donc être réclamée qu'en vertu d'une disposition spéciale de la loi ;

« Attendu que les lois sur la matière ne contiennent pas de pareille disposition ;

porter les termes dans lesquels M. Leclercq, procureur général près la Cour de cassation, s'est prononcé sur ce point dans un réquisitoire qui a été suivi de l'arrêt du 25 juin 1845.

Disons d'abord que, dans l'espèce, il s'agissait de la servitude qui frappe les terrains situés dans un certain rayon des travaux militaires.

« La propriété dit M. Leclercq, est un droit de disposition et d'usage des choses, droit absolu, dépendant du libre arbitre de la personne du

que l'art. 30 de la loi des 8-10 juillet 1791, organique en cette matière, défend au contraire, d'une manière absolue et sans condition, de bâtir dans le rayon déterminé autour des places fortes, et ordonne, en cas de contravention, de démolir les ouvrages aux frais des contrevenants; que cette défense exclut toute idée d'indemnité, et ce d'autant plus que la loi prend soin d'énoncer, pour tous les cas de possession ou de dommage matériel, qu'une indemnité est due, et d'indiquer le mode de la régler; que la volonté de la loi ressort d'ailleurs à l'évidence du paragraphe de l'art. 30 et des deux articles suivants qui, modérant la rigueur de la défense, autorisent certaines constructions, mais sous la réserve expresse de démolition sans indemnité en cas de guerre, ainsi que de l'art. 33, qui restreint le droit à l'indemnité pour démolition, aux ouvrages qui, lors de leur construction, ne se trouvaient pas frappés de la servitude;

« Attendu que le décret du 9 décembre 1811, qui avait donné plus d'étendue au rayon stratégique, est rédigé dans le même sens; qu'il avait même étendu le principe de la loi de 1791, en décrétant, par son art. 3, que les constructions ne pourraient être ni restaurées, ni réparées, sauf les modifications qui seraient jugées n'être pas contraires à la défense, et que, dans ce cas même, et à compter de la publication du décret, les propriétaires ne pourraient prétendre aucune indemnité pour démolition en cas de siège, qu'on ne peut nullement induire de ces mots « à compter de la publication du présent décret, » que les constructions élevées dans le rayon stratégique avant cette publication, et depuis la loi de 1791, dont le décret maintient expressément les dispositions, ne pouvaient être démolies sans indemnité, mais uniquement que les nouvelles charges imposées par le décret n'auraient effet que pour l'avenir;

« Attendu que le même principe ressort encore de l'arrêté-loi du 4 février 1815, qui rappelle la défense de l'art. 30 de la loi de 1791, pour empêcher des reconstructions, comme le dit son considérant, dans l'intérêt des individus même qui s'exposent à voir détruire des propriétés sans en recevoir d'indemnité; que l'art. 2, qui autorise la construction d'ouvrages existants jusqu'à ce que les circonstances du service exigent leur destruction ne fait qu'apporter à la rigueur de la défense le tempérament que comporte l'intérêt du service; mais que, loin de reconnaître qu'une indemnité est due pour l'établissement de la servitude, il ne réserve le droit à l'indemnité que pour le cas où il y a lieu, ce qui, d'après les lois précédentes, ne peut s'appliquer qu'à la démolition d'ouvrages construits avant l'existence de la servitude;

« Attendu que, s'il est vrai qu'avant la construction de la citadelle de Gand, le demandeur ou son auteur avait le droit de bâtir sur sa propriété, ce droit ne constituait qu'une pure faculté qui a pu lui être interdite pour l'avenir, sans effet ré-

propriétaire, mais seulement vis-à-vis de toutes autres personnes. Il n'est point tel vis-à-vis de la loi et des règlements, et il cesse, quelle que soit la diminution que cette défense puisse apporter à la valeur des choses, car pareille diminution en est l'accompagnement inévitable. Le domaine de propriété est donc renfermé dans la ligne que les diverses défenses de la loi et des règlements tracent autour des choses; hors de cette ligne, il n'existe plus : à l'intérieur de cette

troactif; qu'il n'y avait droit acquis à son profit qu'à l'égard des constructions élevées avant que la défense de bâtir eût atteint sa propriété;

« Attendu enfin que l'établissement de la servitude défensive, étant le fait de la loi, ne peut donner ouverture à l'action en dommages-intérêts, en vertu des articles 1382 et suiv. du Code civil;

« Attendu qu'il suit de ce qui précède que l'arrêt dénoncé, en déniant au demandeur le droit à une indemnité du chef de la servitude défensive dont la propriété se trouve frappée, loin d'avoir contrevenu à aucun des textes invoqués, a fait une juste application des lois sur la matière;

« Par ces motifs, et sans s'occuper du 1<sup>er</sup> moyen, qui devient sans objet, — *Rejette* le pourvoi; condamne le demandeur à l'amende de 150 francs, à une indemnité de pareille somme envers le défendeur et aux dépens. »

*C. de Brux., 2 mars 1880.*

« La Cour; — Attendu qu'aucune indemnité ne peut être allouée aux intervenants pour l'interdiction légale dont la partie restante de leur terrain se trouve frappée par le voisinage du chemin de fer en question; qu'en effet la loi du 15 avril 1843 qui défend de planter, de bâtir, ouvrir des carrières, etc., à une certaine distance des chemins de fer en général sans l'autorisation du gouvernement, est une loi de police et de sûreté, et que les lois de cette espèce obligent sans indemnité tous les habitants de territoires quelque restriction qu'il puisse en résulter pour leurs droits personnels ou réels, principe doublement incontestable puisque d'une part l'existence des États suppose, par elle-même, que chacun a fait d'avance le sacrifice volontaire de tout ce que l'ordre public peut exiger de lui, et que de l'autre côté, le Code civil dans les art. 5, 537, 544 à 552, etc., a positivement commandé le sacrifice en subordonnant l'exercice du droit même de propriété aux lois et règlements de police; qu'à la vérité un dédommagement serait dû si par suite de la loi du 15 avril 1843 les intervenants se trouvaient obligés de démolir des constructions légalement faites avant l'établissement du chemin de fer en question, mais que cette exception formellement consacrée par l'art. 5 de ladite loi pour un cas qui n'est pas celui du présent litige, confirme au lieu d'affaiblir la règle ci-dessus posée;

« Attendu que vainement on prétendrait appliquer ici l'art. 1382 du Code civil, puisque cet article suppose que le dommage causé soit le résultat d'une faute, ce qui ne peut jamais se dire d'une loi qui prescrit des mesures d'ordre public;

« Attendu que vainement encore on prétendrait que l'indemnité promise par la loi aux propriétaires dépossédés pour cause d'utilité publique, ne serait pas juste si elle ne comprenait toutes les dépréciations ou non-values qui peuvent résulter de la construction ou du voisinage des travaux publics; qu'en effet la cause de moins-value

ligne seulement; il peut donc y avoir expropriation et sujet d'appliquer l'art. 545.

« Ce n'est pas à dire que parfois, en dehors de cette ligne, l'État ne puisse accorder une indemnité, apportant ainsi à la rigueur du droit les tempéraments conciliables avec les besoins et les charges du trésor public; mais alors l'indemnité n'est ni une obligation d'une part, ni un droit de l'autre, elle n'est que l'expression de

dont les intervenants réclament l'indemnité, n'est pas dans l'expropriation ou dans les travaux qui ont nécessité cette expropriation, mais dans la loi qui apporte au droit de propriété en général des modifications ou restrictions commandées pour la sûreté des personnes, restrictions qui ne portent pas plus sur le terrain des intervenants que sur les autres terrains non expropriés qui longent toutes les voies ferrées de la Belgique. »

*C. de Brux., 24 janvier 1852.*

« La Cour; — En ce qui concerne la somme de 2,000 francs que les intimés par leur appel incident réclament encore du chef de prohibition de la loi sur les chemins de fer; — Attendu que certaines prohibitions de cette loi tiennent nature de prescriptions de police, et obligent en général sans indemnité; que telle est celle de ne bâtir à futur qu'à certaine distance; qu'au surplus la conclusion ne justifie pas, notamment par rapport au bien susdit, d'un préjudice spécial, actuel et réel;...

*C. de Liège, 21 juillet 1853. C. f. Liège, 27 avril 1854 (Pas., 56, p. 216).*

La Cour; — Considérant que pour évaluer la dépréciation du pré n° 403 et 392 du plan, il a été fait état dans l'expertise de la défense de bâtir le long du chemin de fer; mais qu'il n'est dû aucune indemnité de ce chef, parce qu'il s'agit d'une servitude légale qui frappe les héritages et modifie le droit de propriété dans l'intérêt de la sécurité publique; qu'il y a donc lieu de réduire à 200 fr. la somme de 400 fr. allouée pour la moins-value.

« Considérant que l'emprise dans le pré n° 509 a été évaluée à 360 fr. l'an, comme terrain propre à un jardin par la qualité du sol et à la bâtisse par la situation à la rue dans le centre d'un village; qu'eu égard à ces circonstances l'évaluation n'a rien d'exorbitant.

« Considérant que le emploi n'est pas obligatoire, et que d'ailleurs l'intimé est complètement indemnisé par les sommes qui lui sont allouées.

*C. de Gand, 30 novembre 1855. C. f. Gand, 25 juin 1856 (Pas., 56, 2, 77).*

« La Cour; — Attendu que pour arriver à un chiffre aussi élevé, les experts ont pris en considération que d'après la loi du 15 avril 1843, il est défendu de planter des arbres têtards à moins de dix mètres de distance ou franc bord des chemins de fer, de bâtir ou de déposer des matériaux à moins de huit mètres et de planter des arbres de haute futaie à moins de vingt mètres, les experts tirant de cette disposition la conséquence que le reste du jardin sera grevé de ces servitudes légales, et subira ainsi une dépréciation qu'ils évaluent à...

« Attendu néanmoins que si la Constitution et les lois assurent une juste indemnité au citoyen exproprié pour cause d'utilité publique, aucune disposition ne prescrit de l'indemniser du chef de servitudes légales établies dans l'intérêt général; que sous ce dernier rapport l'indemnité ne lui est pas plus due qu'à son voisin non

cette modération avec laquelle un gouvernement humain doit toujours exercer ses pouvoirs ; elle n'est due par suite qu'en vertu d'une disposition expresse (1). En l'absence de pareille disposition, le droit conserve tout son empire ; le domaine de la propriété n'existe pas à l'encontre d'une loi ou d'un règlement qui interdit l'usage ou la disposition des choses dans une circonstance déterminée. Dans ce sens il n'y a pas expropriation, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 545 du Code civil, l'art. 544 est formel. Et qu'on ne dise pas que ce dernier article ne peut s'entendre que des défenses qui frappent à la fois toutes les choses, et non de celles qui n'en frappent que quelques-unes, sacrifiant par là quelques citoyens à l'utilité de tous, et donnant lieu à un arbitraire destructif de la propriété. Les termes dans lesquels il est conçu sont contraires à cette distinction que condamnent d'ailleurs les principes sur lesquels il repose. »

M. Leclercq fait ensuite observer qu'il ne faut pas confondre avec des lois et règlements, certaines mesures administratives toutes spéciales à certains objets, et il ajoute que ce qui constitue le caractère des lois et règlements c'est la généralité de leurs dispositions, qui s'appliquent indifféremment à toutes les personnes et à toutes les choses placées dans les conditions prévues.

« Tel est, continue M. le procureur-général, le sens dans lequel l'art. 544 assigne une limite au domaine de propriété d'une chose, et dans lequel, en dehors de cette limite, ce domaine n'existe pas, et il n'y a plus matière à l'application de l'art. 545 du Code civil.

« C'est dans ce sens que la loi a défendu aux propriétaires des terrains situés dans le voisinage des forêts nationales, de faire des constructions à une certaine distance, qu'elle interdit aux propriétaires de terrains situés aussi à une certaine distance des cimetières, d'y bâtir ou d'y creuser des puits sans une permission de l'autorité publique, permission qu'elle peut refuser et qu'elle doit refuser si elle prévoit les dangers en vue desquels la défense a

exproprié, et qui, cependant, doit subir les mêmes servitudes sur des propriétés contiguës ; que c'est donc à tort que les experts de ce chef ont alloué une indemnité... »

(1) Citons comme exemple et à l'appui du système développé par l'éminent jurisconsulte le décret du 22 janvier 1808, qui établit spécialement le droit des riverains assujettis au halage, d'être indemnisés lorsque la navigation s'établira dans les fleuves ou rivières où elle n'existait pas.

été faite (décret du 7 mars 1808). C'est dans ce sens encore qu'elle a défendu pendant un certain temps le défrichement des forêts sans une permission de l'autorité publique (loi du 9 floréal an xi), qu'elle défend aux propriétaires des terrains situés à une certaine distance des chemins de fer d'y faire des constructions et des plantations; c'est dans ce sens enfin qu'elle défend de bâtir à une certaine distance des places fortes. Dans tous ces cas, la loi limite l'usage de la chose, elle la limite par une règle d'ordre et de sûreté, règle générale qui frappe abstraction faite de telle personne ou de telle chose, toute personne et toute chose dans des conditions déterminées d'avance, et apporte ainsi au domaine de propriété une limite générale aussi, et en dehors de laquelle ce domaine n'existe pas : ce qui ne permet de voir dans la défense ni arbitraire ni contradiction avec l'effet attribué à la propriété par l'art. 545 du Code civil, et fait en même temps ressortir les divers cas que cette défense embrasse, les divers cas d'expropriation même partielle d'une chose dans lesquels l'indemnité est de droit, même à raison de la diminution de valeur de la partie restante de la chose; et si les termes formels de la loi justifient cette conclusion, elle n'est pas moins justifiée par les conditions essentielles de l'ordre social et de l'existence des nations, conditions qui en sont la loi première dont dérivent les lois positives, et que nous devons toujours consulter si nous voulons toujours sainement interpréter ces lois. »

M. Leclercq rappelle la discussion qui eut lieu au Sénat lors de la présentation de la loi du 15 avril 1843. L'art. 5 de cette loi n'accordait d'abord d'indemnité que pour le cas de suppression des plantations, bâtisses, excavations, constructions ou dépôts déjà existants au moment de la promulgation; elle n'en accordait ni n'en refusait pour la moins-value des terrains qui n'étaient pas couverts alors de plantations ou de constructions et qui seraient pour l'avenir grevés de servitudes légales; elle s'en référait au droit commun. Plusieurs membres ayant présenté un amendement tendant à ce que l'indemnité fût généralisée, l'amendement fut rejeté par cette considération qu'il était condamné par les art. 544 et 552 du Code civil qui soumettent la propriété et le droit de bâtir et de planter aux restrictions établies par les lois de police et par le Code civil au titre des servitudes; en conséquence, on laissa toutes les questions d'indemnité au droit commun et à la décision des tribunaux. Ce raisonne-

ment s'applique à toute espèce de loi restrictive du même genre, et l'approbation implicite qu'il a reçue par le rejet de l'amendement présenté au Sénat, consacre l'opinion que nulle indemnité n'est due du chef de l'exécution de ces lois.

Nous l'avons dit, la jurisprudence est unanime. Nous ne connaissons qu'un seul arrêt de la Cour de Bruxelles du 9 août 1849 qui, évidemment placé sous l'empire des faits, a décidé en sens contraire en allouant à la partie expropriée une indemnité pour la pierre exploitable placée sous la zone d'interdiction déterminée par l'art. 2, § 2 de la loi du 15 avril 1843; il s'est fondé sur ce que la propriété n'était pas riveraine dans le sens strict du mot, puis qu'elle subissait l'expropriation; mais la Cour est revenue depuis, dans de nombreuses décisions, de cette opinion erronée, et l'on peut dire que le principe de non indemnité du chef de la servitude légale est définitivement acquis en jurisprudence.

**188.** Remarquons toutefois que l'interprétation de l'art. 5 de la loi du 15 avril 1843, telle qu'elle avait été un instant soutenue au Sénat, et qui tendrait à restreindre l'indemnité due pour suppression de plantations, constructions, etc., à celles qui existaient *lors de la promulgation de la loi*, ne peut être acceptée (1). L'art. 5 n'est pas une disposition transitoire; il s'applique à toutes plantations, constructions, etc., existantes au moment de l'établissement des travaux du chemin de fer, et ce n'est que juste, car il y a là privation d'un droit acquis et déjà exercé; il faut donc pour que l'indemnité soit complète, qu'elle soit allouée de ce chef.

La comparaison de l'art. 5 avec les articles précédents confirme cette manière de voir; les art. 1, 2 et 3, ont en vue de prohiber un usage futur de la propriété; et, par opposition, l'art. 5 s'occupe de la cessation, de la privation de l'usage actuel du droit. Il n'est donc pas douteux que l'indemnité doive être allouée par les tribunaux dans le cas de suppression d'ouvrages actuellement existants. — LABYE, *Du domaine public, etc.*, n° 111.

Il y aurait lieu du reste d'appliquer ici l'observation que nous avons faite plus haut relativement aux travaux qu'entreprendrait le propriétaire placé sous le coup d'une expropriation imminente, dans

---

(1) *C. de Brux.*, 2 mars 1850. — V. n° 187.

le but de grossir le chiffre de l'indemnité. L'art. 5 cesserait alors de pouvoir être invoqué en faveur de l'indemnité; c'est l'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807 qu'il y aurait lieu de suivre. — V. n° 178.

**189.** Indépendamment des conséquences préjudiciables qui résultent le plus ordinairement de l'expropriation et dont nous venons de nous occuper, il en est d'autres de moindre importance qui peuvent aussi se rencontrer et qu'il faut réparer; ainsi par exemple le déplacement d'objets industriels, les déménagements, le chômage forcé des travaux de l'exproprié pendant un temps plus ou moins long; de même le rétablissement des objets déplacés, meubles, ustensiles, machines, etc. Le propriétaire peut même, suivant les circonstances et dans une certaine mesure, réclamer une indemnité pour les faux frais qu'il aurait occasionnés la nécessité de se loger ailleurs (1). Il le peut encore pour les frais de mise en cause des intéressés qu'il doit appeler au règlement de l'indemnité, enfin pour toutes les circonstances dommageables qui se rattachent à l'expropriation, et dont le détail varie presque à chaque espèce sur laquelle la justice doit statuer. Nous croyons avoir suffisamment indiqué les principes qui doivent servir à distinguer les conséquences dommageables qui donnent droit à indemnité de celles qui n'entraînent pas réparation (n°s 164 et suiv.), et pouvoir nous dispenser d'entrer dans des détails minutieux.

**190.** Mais il nous reste à examiner une question des plus controversées et sur laquelle la jurisprudence est complètement partagée; c'est celle de savoir si le propriétaire exproprié a droit à faire comprendre dans l'indemnité qui lui est allouée, une somme quelconque à titre des frais qu'il devra faire pour acquérir un nouvel immeuble de même valeur que l'ancien; — ces frais sont ce que l'on appelle les frais de remploi — et s'il a droit aussi, pendant un temps plus ou moins long nécessaire à l'application fructueuse de la somme, à des intérêts d'attente.

Suivant la Cour de Bruxelles, il y a toujours lieu d'allouer des frais de remploi; et quant aux intérêts d'attente les décisions de cette Cour varient (2). La Cour de Gand paraît suivre cette opinion. Suivant la Cour de Liège il n'y a jamais lieu à allouer une indemnité

(1) *C. de Brux.*, 13 avril 1846. — V. n° 167.

(2) *Arrêts C. de Brux.*, 8 février 1840; 26 mars, 11 décembre et 30 décembre 1845; 5 janvier 1846; *C. f.* 17 juillet 1847. — V. p. 187; 17 mars, 25 mai, 7 juillet, 7 septembre et 2 novembre 1850; 20 juin et 13 juillet 1855; 15 août 1855.



pour frais de remploi, si ce n'est quand l'exproprié est obligé à faire le remploi. Et la Cour n'accorde jamais d'intérêts d'attente (1).

La Cour de cassation appelée une fois à statuer sur la question, a décidé, par son arrêt du 16 octobre 1851, que la fixation de l'indemnité était une question de fait, qui échappe à la censure de la Cour.

En France, Delalleau se prononce en faveur des frais de remploi contrairement à la Cour de Douai qui, dans un arrêt du 2 décembre 1824, rapporté par cet auteur, a décidé la négative (Delalleau, n<sup>os</sup> 858 et suiv.) et contrairement aussi à l'opinion de MM. Stourm et Gillon que nous rapportons plus bas.

Remarquons d'abord qu'il n'existe aucun texte précis auquel on puisse se référer; Delalleau rapporte que devant la Cour de Douai on a voulu argumenter de l'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807, qui exige que la valeur vénale soit payée telle qu'elle existait avant l'entreprise des travaux *et sans nulle augmentation du prix d'estimation*. Cette dernière disposition, disait-on, s'oppose à ce qu'il soit alloué des frais de remploi. Mais on répondit avec raison que l'art. 49 avait eu un tout autre but en vue, c'était d'abolir l'ancien usage en vertu duquel l'indemnité fixée était augmentée d'un cinquième ou d'un quart, sous prétexte de compenser le désagrément que le propriétaire subissait par suite de l'expropriation.

Il est aussi évident que l'art. 1382 également invoqué et qui ordonne en termes généraux la réparation du dommage causé n'a aucune application à la question spéciale qui nous occupe.

Mais deux principes également vrais sont invoqués de part et d'autre, et, il faut bien le reconnaître, ils ne sont pas facilement conciliables sur ce point.

La Cour de Bruxelles dit que l'exproprié doit être tenu quitte et indemne de toutes les conséquences dommageables de l'expropriation au nombre desquelles figurent « les frais que doit engendrer l'emploi du prix alloué. » (*Arrêt du 13 août 1855*); qu'il est certain que si le propriétaire opère l'emploi en immeubles et qu'on ne lui alloue pas d'indemnité pour les frais du remploi, il devra déduire pour ces frais un dixième environ de l'indemnité reçue; que l'im-

---

(1) *C. de Liège*, 29 décembre 1841; 8 juin et 13 août 1846; 21 juillet et 22 novembre 1855; 28 novembre 1856. — V. cependant 14 juillet 1855, p. 255.

meuble acquis n'aura donc que les neuf dixièmes de la valeur de l'ancien; et si l'on suppose un instant que le propriétaire soit l'objet de nouvelles expropriations après nouveaux emplois, la valeur de sa propriété se réduisant chaque fois d'un dixième, il finirait par être presque entièrement dépouillé.

En outre, suivant Delalleau, presque toujours la privation d'une partie de la propriété est pour le propriétaire une contrariété dont il ne sera pas dédommagé par l'indemnité, non plus que des démarches et faux frais que lui occasionnera une nouvelle acquisition. Il est donc juste de l'indemniser au moins de tout le préjudice constant; et certes les frais qu'il aura à faire pour réaliser une nouvelle acquisition sont un préjudice bien réel. — DELALLEAU, n° 860.

La Cour de Liège part du principe qu'il n'est pas dû d'indemnité pour un dommage éventuel; que lorsque le emploi n'est pas obligatoire, il est très-incertain qu'il s'effectuera; que donc, si l'on en tient toujours compte, le propriétaire pourra souvent être enrichi au détriment de l'expropriant. D'ailleurs il arrive que l'immeuble empris est grevé d'hypothèques, ou que des créanciers chirographaires saisissent la somme allouée et se la partagent, et que par suite le emploi n'est pas même possible. Et dès lors sous peine d'imposer abusivement la réparation d'un dommage éventuel, force est de n'accorder d'indemnité que lorsque le emploi est légalement obligatoire.

MM. Stourm et Gillon professent cette opinion dans leur commentaire sur la loi du 7 juillet 1833.

« Dans tous les cas où le propriétaire exproprié est obligé de faire le emploi, lorsque, par exemple, il s'agit de l'expropriation d'un immeuble dotal, d'un bien substitué, ou soumis à un majorat, les frais de emploi doivent être compris dans l'indemnité; mais lorsque l'exproprié est libre de ne pas faire le emploi et que le emploi est pour lui une chose *facultative* et de convenance, on ne lui doit pour ce emploi éventuel aucune indemnité. L'indemnité ne doit être que la représentation de la valeur de l'immeuble, et la réparation du dommage réel, et non dépendant de la volonté de l'indemnisé. »

Nous ne pensons pas que la question doive être tranchée d'une manière aussi absolue, ni dans un sens, ni dans l'autre.

Nous demeurons d'accord avec la Cour de Bruxelles, que l'indemnité doit être complète et couvrir tout le dommage que le propriétaire souffrira par suite de l'expropriation; mais il faut que ce

dommage soit réel et certain : c'est là un des grands principes en matière d'indemnité allouée pour expropriation, et l'on est d'accord que le dommage éventuel ne peut pas donner lieu à une indemnité actuelle, mais tout au plus à des réserves.

D'un autre côté le dommage résultant des frais de remploi n'est-il certain que quand il est légalement obligatoire? Il serait trop rigoureux de le prétendre, et d'aller jusqu'à refuser les frais de remploi au tuteur, ou au mari marié sous le régime de la communauté ou de la séparation de biens, ainsi que l'a décidé la Cour de Liège. — *Arrêt du 22 nov. 1855.*

Qu'est-ce avant tout que l'évaluation de l'indemnité? Une question de fait. La Cour de cassation en rejetant le 16 octobre 1851, le pourvoi contre un arrêt qui avait alloué des frais de remploi a dit : « une pareille décision ne constitue qu'une appréciation du véritable dommage qui a pu résulter de l'expropriation, appréciation souveraine qui ne peut être soumise au contrôle de la Cour de Cassation. » La Cour ne dit pas que ce dommage résulte nécessairement ou ne résulte pas de l'expropriation; elle dit qu'il peut en résulter, que c'est une appréciation de fait; et c'est si vrai que Delalleau qui semble s'être prononcé d'une manière absolue dans le passage cité plus haut, finit par dire au n° 861 : « La Cour de Douai a donc eu raison de considérer la question comme dépendant absolument des circonstances. » Lors donc que le juge puisera dans les faits, la conviction que le remploi doit avoir lieu, n'importe par quelles considérations, il est juste qu'il ordonne d'indemniser le propriétaire de ce chef.

Ainsi prenons un exemple en dehors du cas où il y a obligation légale d'opérer le remploi. Un meunier est exproprié de son moulin, un ouvrier de son atelier, un industriel de ses magasins; il est certain qu'il leur faudra un nouveau moulin, un nouvel atelier, de nouveaux magasins; que par suite le prix alloué sera employé à acquérir des immeubles, et dès lors il serait contraire à l'esprit de la loi de l'expropriation de leur refuser l'indemnité pour le dommage dont la réalité n'est pas contestable bien qu'il ne repose pas sur une nécessité légale (1).

---

(1) La Cour de Liège a semblé par l'arrêt suivant entrer dans cette voie, mais sa jurisprudence n'a pas persisté.

Mais s'agit-il d'un propriétaire qui vit du produit de ses terres, de ses maisons, s'agit-il d'un particulier à qui on prend une parcelle de pré ou de jardin, s'il n'existe pas d'autres motifs qu'une simple allégation pour croire qu'un emploi sera effectué, tout comme si l'on sait à l'avance que des créanciers se partageront la somme lorsqu'elle sera consignée, il serait très-injuste d'allouer d'avance les frais d'un emploi incertain.

En un mot, nous en revenons à l'application d'un principe qui domine la matière; dès qu'il y a dommage certain, indemnité; s'il n'y a que dommage éventuel, pas d'indemnité, mais tout au plus des réserves, suivant que le juge le croira opportun.

100. On est d'accord, lorsqu'il est alloué des frais de emploi, de les porter à 10 p. c. du montant de la somme représentative de la valeur immobilière; ces 10 p. c. ne s'étendent pas aux indemnités accessoires accordées pour tout autre motif; et cela se comprend aisément, puisqu'il ne s'agit que de remplacer l'immeuble exproprié par un immeuble de même valeur, et non pas par un immeuble équivalent à la somme entière allouée pour expropriation. C'est ce qu'a décidé la Cour de Bruxelles, notamment le 31 janvier 1840 (1)

*C. de Liège, 14 juillet 1833.*

« La Cour; — Considérant que l'indemnité, pour être juste, doit comprendre tout dommage qui résulte de l'expropriation; que le terrain empris a été évalué par les experts à 15 francs le mètre, mais que cette évaluation semble dépasser la valeur réelle de l'emprise; qu'en égard aux frais de l'acquisition et à ceux du emploi que l'exproprié a dû faire pour un autre emplacement, le taux de l'indemnité peut être fixé à 15 fr. le mètre carré; que l'appelant étant ainsi rendu indemne de tout le dommage occasionné par l'emprise, il est de toute justice de réserver à l'État tel recours que de droit, du chef des obligations contractées par le vendeur, et d'ordonner à l'acquéreur de le subroger dans les droits résultant de son titre d'acquisition;...

« Par ces motifs, etc. »

(1) *C. de Brux., 31 janvier 1840.*

« La Cour; — Attendu...

« Attendu que si 10 p. c. doivent être alloués pour frais de emploi, afin que la partie expropriée puisse acquérir un immeuble d'égale valeur, sans devoir diminuer celle-ci du montant des frais, il n'est pas juste de faire porter cette partie de l'indemnité sur la somme destinée à être employée en frais de reconstruction et d'appropriation; qu'ainsi en faisant, d'après les bases de l'expertise, une répartition entre la valeur du fonds empris et l'évaluation des frais de reconstruction et d'appropriation, cette partie de l'indemnité doit être réduite à 1,600 fr. »

*C. f. 1<sup>er</sup> mai 1847.*

et le 15 mai 1847. Ce dernier arrêt statuait dans le cas du remboursement d'une rente grevant l'immeuble : « Attendu, dit la Cour, que les 10 p. c. consentis par le premier juge pour tenir lieu desdits frais en excéderaient le montant, ou les feraient porter sur le capital de la rente, dont le remboursement devra s'effectuer sans qu'il puisse en résulter aucun frais. »

Même décision le 29 juin 1853 : « En ce qui touche la demande de 10 p. c. du chef de emploi sur la valeur des plantations.

« Attendu que les plantations qui se trouvent sur le terrain exproprié ne sont que des fruits du sol; que la valeur accordée de ce chef par le premier juge, a rendu le propriétaire complètement indemne; que par suite il n'y a pas de frais de emploi à allouer. »

Notons avec M. Dalloz, « que si pour fixer la valeur de l'immeuble, on avait déjà joint au prix d'acquisition les frais de contrat, d'enregistrement, etc., il ne faudrait pas ajouter encore les frais de réacquisition; il y aurait dans ce cas double emploi, et l'exproprié non-seulement serait indemne, mais ferait même un bénéfice. »

— DALLOZ, n° 582.

Delalleau fait la même observation, n° 861, et il dit : « Ainsi, si l'on prend pour base de l'indemnité le prix d'acquisition, on y ajoutera tous les accessoires, parmi lesquels doivent figurer les frais d'enregistrement et autres. Le propriétaire recevant par là tout ce qu'il a déboursé pour l'acquisition de ce même immeuble, pourra certainement en acquérir un autre de même valeur, sans éprouver aucun préjudice. »

191. Ce que nous venons d'exposer relativement aux frais de emploi s'applique par parité de motifs aux intérêts d'attente; mais ici le dommage résultant de la difficulté de placer immédiatement la somme, sera bien moins certain encore. La Cour de Bruxelles, bien qu'elle accorde régulièrement 10 p. c. pour frais de emploi, s'est refusée dans plusieurs circonstances à indemniser le propriétaire du prétendu dommage, allégué par lui, du chef de la difficulté qu'il éprouverait à placer la somme représentative de l'indemnité. « Attendu, dit la Cour dans un arrêt du 25 mai 1847, que ce serait aller au-delà du but de la loi que d'allouer une indemnité quelconque pour le retard que peut éprouver le placement définitif des fonds obtenus, alors que pendant pareille expectative, les fonds ne sauraient rester improductifs que pour autant qu'on le veuille. » Il faut bien considé-

rer, en effet, que depuis que le propriétaire est actionné en expropriation, il a pu s'occuper des moyens d'utiliser son argent; et de nos jours les placements de fonds ne sont généralement pas difficiles (1).

Quand les intérêts d'attente sont alloués, il le sont tantôt pour trois mois, tantôt pour six. Le taux varie : tantôt un et un quart p. c.; tantôt davantage. Ils portent non pas seulement sur la partie de l'indemnité qui représente la valeur vénale, mais sur l'intégralité de la somme allouée; et il doit en être ainsi, puisqu'ils sont payés en vue de la difficulté du placement de la somme entière.

Cependant, si une application partielle peut être faite immédiatement, soit en acquisitions, soit en reconstructions ou réparations, les intérêts d'attente ne porteront pas sur cette partie de la somme : de même encore que sur la part qui reviendrait à des créanciers hypothécaires, ou celle qui serait saisie pour être répartie entre des créanciers chirographaires.

Dans tous les cas, c'est à l'exproprié qui se prévaut de l'impossibilité d'employer immédiatement les fonds alloués, à la prouver d'une manière certaine, pour obtenir une indemnité de ce chef.

§ II. — *Des indemnités spéciales qui peuvent être dues à ceux qui ont à charge de l'immeuble exproprié des droits personnels ou réels.*

SOMMAIRE.

192. Des intéressés à titre personnels; quels ils sont.  
 195. L'indemnité du chef de la valeur vénale ne leur revient pas, mais seulement celle qui est due pour privation de jouissance et préjudice causé.  
 194. Indemnité due pour privation de jouissance de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation.  
 195-196. L'usufruitier doit spécialement caution pour la jouissance de la somme allouée au propriétaire à titre de la valeur vénale. — Même obligation pour les intéressés à titre d'usage et d'habitation.

(1) *C. de Brux.*, 15 juillet 1853.

« Attendu que si la Cour, dans des arrêts récents, a adjugé la demande en indemnité pour interruption de jouissance, les terrains expropriés étant situés dans les faubourgs d'une cité commerçante, où l'exproprié pouvait trouver un placement prompt, il ne peut en être de même lorsque des biens, comme dans l'espèce, sont situés en Campine, et que le propriétaire peut éprouver des difficultés et des retards pour placer convenablement les fonds qu'il a reçus. »

197. Évaluation de l'indemnité due pour la cessation des contrats d'emphytéose et de superficie. — Id. de bail à rente.
198. De l'indemnité due aux fermiers et locataires ou sous-locataires. — Lorsque le bail n'a pas date certaine, celui qui opère l'expropriation n'est-il pas tenu à indemnité aux termes de l'art. 1780 du Code civil? — Controverse. — Solution affirmative en faveur de l'indemnité.
199. L'indemnité allouée doit-elle être calculée suivant les règles tracées aux articles 1744 à 1747 du C. civ.? — Opinion de M. Dalloz. — Solution négative.
200. L'expropriation pour cause d'utilité publique est-elle un cas fortuit donnant lieu à l'application de l'art. 1722 du C. civ.? — Cet article n'est pas applicable en ce qui concerne le refus de dédommagement.
201. Outre l'indemnité due pour privation de jouissance, il en est dû pour le préjudice causé aux intéressés à titre personnel. — Ainsi pour les frais d'acte, etc., mais dans la proportion du temps qui restait à courir pour la jouissance.
- 202-205. Diverses causes d'indemnité.
204. Il faut éviter de comprendre dans la réparation le préjudice qui ne résulte pas directement de l'expropriation. — Exemple.
205. Observation spéciale relativement à l'indemnité due au fermier.
206. L'indemnité due aux intéressés à titre réel porte sur le prix consigné. — Motifs.
207. L'indemnité peut être réglée sans l'intervention de ces intéressés dans l'instance en expropriation, ou par la suite suivant la forme ordinaire.
208. Indemnité des créanciers hypothécaires. — Ont-ils droit à autre chose qu'au remboursement de la somme?
209. Indemnité à ceux qui avaient un droit de servitude à charge du fonds exproprié.
210. Droits conditionnels ; actions en résolution et en revendication.

**192.** Nous nous occuperons d'abord des indemnités relatives à la privation de jouissance de droits personnels.

L'art. 19 de la loi du 17 avril 1835 énumère les principaux titres qui donnent à charge d'un immeuble des droits personnels; ce sont : le bail, l'antichrèse, l'usage, l'habitation, désignés nominativement mais non limitativement par cet article; il faut y joindre l'usufruit, le bail à rente, et autres modes de jouir moins fréquents dans nos pays; enfin on peut y comprendre encore l'emphytéose et la superficie bien qu'elles puissent également figurer au nombre des droits réels. — N° 94 bis.

Nous avons indiqué déjà comment les divers intéressés à titre de ces droits sont mis à même de faire valoir leurs réclamations et de concourir au règlement dans l'indemnité; en ce qui les concerne nous avons à examiner maintenant ce qui peut, en général, et habituellement constituer à leur égard un préjudice sujet à réparation.

**193.** Remarquons tout d'abord qu'il ne peut être question de payer une valeur vénale quelconque à aucun des ayants droit, à titre personnel, à la jouissance de l'immeuble; cette partie de l'indemnité revient tout entière au propriétaire; pour eux l'indemnité ne sera que l'équivalent de la privation de la jouissance, suivant que leur contrat la stipulait, avec ses conditions, ses charges et sa durée. Telle sera, indépendamment des circonstances préjudiciables accessoires résultant de l'expropriation, la base de l'évaluation de l'indemnité qui devra leur être allouée. Cette base varie suivant la nature du droit.

**194.** En premier lieu, pour ce qui concerne l'usufruit auquel on assimile l'usage et l'habitation, on décide généralement que le droit que les titulaires possédaient à charge de l'immeuble, sera substitué par la jouissance des intérêts de la somme représentative de la valeur vénale de l'immeuble. La loi de 1841 en France l'a implicitement décidé en ce sens par l'art. 39 § 2 qui dispose que le nu-propriétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de l'exercer sur la chose. Les commentaires qui ont accompagné cette disposition ne laissent pas de doute sur sa portée; on a considéré qu'il serait trop difficile d'évaluer la durée de l'usufruit, d'examiner les chances de vie et de mort, pour en faire l'objet d'une estimation séparée et distincte, et qu'il était dès lors plus simple de reporter la jouissance de l'usufruitier sur la somme allouée. Il en était ainsi sous la loi de 1853 et Delalleau professait la même opinion dans le silence de la loi de 1810.

« L'usufruitier, dit cet auteur, n'ayant que le droit de jouir du bien n'a non plus que le droit de jouir de l'indemnité que représente la valeur du bien. Ainsi l'indemnité appartiendra au propriétaire, mais l'usufruitier en aura la jouissance jusqu'à la fin de son usufruit. En effet dans le système contraire (celui d'une indemnité préalable et globale) on verrait le tribunal, après avoir fixé l'importance de l'indemnité, chercher à la répartir entre le propriétaire et l'usufruitier; mais ce dernier ne pouvant tomber d'accord avec le nu-propriétaire sur les bases de cette répartition, le tribunal pourra-t-il la faire malgré lui? Pourra-t-il dire qu'il estime que l'usufruit ne durera plus que tant d'années? Plaidera-t-on sur le plus ou moins de probabilités de la mort prochaine de l'usufruitier? Ne serait-ce pas, comme le dit M. Proudhon, t. III, n° 1249 et t. IV, n° 1591,



obliger le propriétaire et l'usufruitier à jouer leur argent, à l'exposer à une chance aléatoire? Souvent on donne, on lègue un usufruit à un dissipateur, afin qu'il lui soit moins facile d'aliéner; ne serait-ce pas contrarier cette intention que de convertir son usufruit en une somme fixe qui lui serait remise immédiatement? »

Il n'y a pas de motifs pour s'écarter de cette opinion sous le régime de la loi du 17 avril 1835; en vain alléguerait-on que l'indemnité payée au propriétaire étant préalable, il ne serait pas logique qu'il en fût autrement pour l'usufruitier; outre que la loi n'a exigé la préalable indemnité que lorsqu'il s'agit de la privation de la *propriété*, il est vrai de dire qu'en ce qui concerne l'usufruit le droit n'est en quelque sorte qu'un droit successif que représentent très-exactement les intérêts de la somme attribuée à la valeur vénale de l'immeuble. Enfin rien n'est plus conforme à l'esprit des dispositions du Code civil qui régissent l'usufruit, et qui tendent toujours à transporter sur le prix des objets aliénés la jouissance dont l'usufruitier est privé par quelque fait que ce soit sur l'objet lui-même; comme aussi à lui faire supporter les intérêts des sommes déboursées pour la conservation de l'immeuble. — V. art. 602, 603, 608, 609, 612 du Code civil.

**195.** L'usufruitier serait évidemment tenu de donner caution pour garantir la restitution de la somme dont il aurait la jouissance, et l'on décide même qu'alors qu'il avait déjà fourni une caution pour la jouissance de l'immeuble, il ne devrait pas moins en cas d'expropriation en fournir une nouvelle; car la première serait fondée à prétendre qu'elle n'est pas tenue de répondre d'un fait extraordinaire qu'elle n'a pu prévoir et qui aurait pour conséquence d'aggraver notablement sa responsabilité en l'obligeant à garantir la restitution d'une somme d'argent. — V. DALLOZ, n° 607, DELALLEAU, n° 896, et PROUDHON, t. II, n° 870.

**196.** Tout ce que nous venons d'exposer, y compris la nécessité d'une caution, s'appliquerait aux droits d'usage et d'habitation, que le Code civil assimile à l'usufruit (art. 625, 626 du Code civil). Observons cependant que les droits d'usage et d'habitation étant moins étendus, relativement à la jouissance, que le droit d'usufruit, c'est aux tribunaux à proportionner à cette jouissance la part d'intérêts dont les titulaires jouiront sur la somme allouée pour la valeur vénale.

Nous disons que l'indemnité doit se compter sur les intérêts de

la somme allouée pour la valeur vénale. Ce n'est, en effet, que sur cette partie de l'indemnité payée au propriétaire que peut porter la jouissance des usufruitiers et autres intéressés à titre personnel, puisque c'est là ce qui représente l'immeuble. Tout ce qui aurait été accordé au propriétaire pour d'autres dommages résultant de l'expropriation lui est éminemment personnel et reste étranger aux droits d'usufruit, d'usage et d'habitation. Mais par contre c'est la représentation de la valeur vénale entière avec tous ses éléments qu'il faut donner en jouissance à l'usufruitier, ainsi la valeur des carrières, mines et minières, des objets attachés à perpétuelle demeure, etc., y sera comprise. — V. n<sup>o</sup> 174 et 177.

**197.** Lorsqu'il s'agit de calculer l'indemnité due aux emphytéotes, aux superficiaires, à ceux qui ont à charge de l'immeuble un droit d'antichrèse ou de bail à rente, c'est encore la nature et les stipulations du contrat qu'il faut prendre en considération.

Ainsi pour l'emphytéose dont on connaît la durée, il est aisé d'évaluer le bénéfice annuel que l'ayant droit retire de sa jouissance en sus de la rente emphytéotique qu'il paye. On peut alors capitaliser ce bénéfice annuel et l'escompter de manière à former un capital représentatif de la jouissance pendant la durée du contrat. De même pour le droit de superficie qui est assimilé à celui d'emphytéose (1).

Si l'emphytéose est perpétuelle, elle peut alors être assimilée au

(1) *Trib. de Brux.*, 1<sup>er</sup> avril 1848.

« Le tribunal;

« En ce qui concerne l'indemnité principale :

« Attendu que les parties sont d'accord que la valeur de l'hectare est de 8,000 fr., et que par suite les 13 ares 77 cent. empris ont une valeur de 1,261 fr. 60 c.;

« Attendu que cette valeur est assignée par les experts à un terrain quitte et libre;

« Attendu qu'on ne conteste pas que le terrain dont il s'agit est grevé d'un bail emphytéotique qui a encore 16 ans à courir; que par suite de ce bail cette pièce de terre est louée 31 fr. 54 c. de moins que sa valeur locative;

« Attendu que cette moins-value de revenu pendant 16 ans doit être prise en considération pour évaluer actuellement cette propriété; sans cela, le défendeur, en recevant la valeur totale, bonifierait à son profit annuellement, pendant 16 ans, une somme de 31 fr. 54 c.;

« Attendu que c'est à tort que les experts ont alloué pour rachat de cette moins-value une somme de 688 fr. 16 c., puisqu'en touchant cette somme, l'intervenant recevrait en une seule fois ce qu'il ne bonifie que par seizième;

« Attendu que dans cet état de choses, pour que l'indemnité soit juste, on doit

bail à rente (Daloz, n° 618); et, dans le cas de bail à rente, les auteurs sont d'accord que le preneur a droit à l'indemnité principale, celle qui représente la valeur de l'immeuble; quant au bailleur, il n'a droit qu'au remboursement de la rente qui est essentiellement rachetable. « Le preneur alors a le droit d'offrir le remboursement alors même que le terme stipulé pour ce remboursement ne serait pas encore arrivé. Si le remboursement n'est ni offert ni demandé, l'indemnité est placée et le bailleur prélève la rente sur les intérêts. Le remboursement aura lieu suivant le mode convenu à l'avance entre les parties et si rien n'a été convenu à cet égard, suivant les règles qui régissent le remboursement des rentes foncières. » — DALLOZ, n° 615; DELALLEAU, nos 900 et 901.

Daloz fait en outre observer que si une partie seulement de l'héritage arrenté était comprise dans l'expropriation, le bailleur ne pourrait profiter de cet événement de force majeure pour exiger le rachat total de la rente, mais qu'il peut requérir, soit le rachat d'une quantité proportionnée à la portion du bien exproprié, soit le placement de l'indemnité pour lui servir de garantie supplémentaire. — DALLOZ, n° 616.

**198.** Quant aux fermiers et locataires (ou sous-locataires, car leurs droits sont les mêmes), une question préalable s'élève en ce qui concerne leur droit à l'indemnité.

escompter ces annuités de 51 fr. 54 c.; attendu que cet escompte, calculé à 4 p. c. par an, donne pour résultat la somme de 567 fr. 51 c., qui représente ce que le défendeur aurait perdu, en moins prenant, au bout de 16 ans, si le bail avait continué jusqu'à son expiration, et qui représente l'indemnité due à l'intervenant;

« Attendu que le montant de cette indemnité doit être déduit de la somme de 1,261 fr. 60 c. que représente la valeur de la parcelle emprise, sans égard au bail emphytéotique dont elle est frappée;...

« Quant à l'indemnité due à l'intervenant de Naeyer pour la partie qu'il occupe et qui appartient à M. Gonet;

« Attendu que le prix du loyer est inférieur à la valeur locative de 51 fr. 54 c., qu'il est donc dû une indemnité à raison de la cessation forcée de son bail; — Attendu que cette indemnité peut être évaluée à 567 fr. 51 c.; en effet, le défendeur, en plaçant annuellement les revenus de cette somme, trouvera au bout de seize ans, en la joignant au capital de 567 fr. 51 c., la somme que lui aurait produite le placement annuel des 51 fr. 54 c. au bout de seize ans;

« Par ces motifs, etc. »

L'art. 1750 du Code civil dispose que « si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a pas date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages intérêts. » Cette disposition doit-elle être appliquée en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique?

La Cour de cassation de France, par arrêt du 2 février 1847, s'est prononcée pour l'affirmative, et elle a jugé que le refus d'allouer des dommages intérêts était fondé dans ce cas; sa décision s'appuie d'abord sur ce que la loi sur l'expropriation du 3 mai 1841 ne déroge pas au droit commun, que si elle accorde indemnité aux fermiers et locataires ce n'est que pour autant qu'ils justifient de cette qualité suivant le droit commun; que le jury chargé de fixer l'indemnité n'est pas juge de la sincérité des titres produits et contestés, mais doit en renvoyer l'appréciation aux tribunaux ordinaires; et la Cour continue en disant :

« Attendu qu'il suit de tout ce qui précède que le défendeur qui réclamait une indemnité, en vertu des baux dont la durée suivant lui avait été portée à dix-huit ou vingt années consécutives, était nécessairement obligé d'en justifier l'existence et les conditions par un acte ayant date certaine, contre l'État à qui l'indemnité était demandée et qui était devenu, par l'application de la loi sur l'expropriation, propriétaire des immeubles prétendus donnés à bail à une époque antérieure; — attendu cependant que pour satisfaire à cette obligation le défendeur n'a invoqué que des conventions auxquelles l'État a été absolument étranger; — attendu que si l'arrêt attaqué déclare dans ses motifs que le préfet de la Seine a reconnu la qualité de fermier du défendeur avant le jugement d'expropriation, cette reconnaissance n'a pas été étendue à la nature, à la durée et aux conditions du titre qui lui aurait conféré cette qualité; attendu dans un pareil état de choses, que cet arrêt lui a définitivement attribué l'indemnité de 10,000 fr. fixée pour le cas où l'existence des baux tel qu'il les articulait serait établie sous le prétexte que sa qualité de fermier avait été reconnue et que les principes généraux du droit sur la date certaine des baux, ne pouvaient être appliqués à une matière spéciale qui est réglée par des dispositions exceptionnelles;

« En quoi ledit arrêt a admis une exception au droit commun, qui n'a pas été créée par la loi et par suite a expressément violé

les dispositions du Code civil précitées. (Art. 1315 et 1328); — Casse, etc. (1). »

Cette manière de voir a été adoptée par la Cour de Paris (arrêt du 26 mars 1854; DALLOZ 55, 2, 54) et l'avait d'abord été par la Cour de Lyon (arrêt du 16 mars 1855; DALLOZ 55, 2, 297). Mais cette dernière est revenue depuis de son opinion, en décidant que l'art. 1750 ne pouvait recevoir d'application dans la matière spéciale de l'expropriation, et nous croyons avec M. Dalloz dans les notes dont il accompagne l'arrêt de la Cour de Paris, avec M. de la Beaume, avocat-général près cette Cour et contre les conclusions duquel la Cour a prononcé, enfin, avec la Cour et le tribunal de Liège, qu'effectivement les règles du Code civil sur ce point sont étrangères à l'expropriation (2).

Le motif principal de la Cour de cassation, c'est que le droit commun doit être suivi lorsqu'il n'y a pas été dérogé par la loi

(1) A part la question du fond que nous allons examiner et qui nous paraît devoir être décidée contrairement à cet arrêt, il est certain que l'État, après la reconnaissance qu'il avait faite de la qualité de fermier, devait être déclaré non-recevable à la contester ensuite, car la distinction admise par la Cour entre la reconnaissance de la qualité et celle de la validité du titre est vraiment une subtilité sophistique.

(2) *C. de Liège, 24 novembre 1855.*

« La Cour; — Considérant que le bail des appelants était en cours d'exécution avant la poursuite en expropriation, qu'il est pur de tout soupçon de fraude et de collusion. »

*C. de Lyon, 7 août 1855.*

« La Cour; — Sur la première question : — Attendu que l'indemnité préalable est la condition nécessaire au point de vue de l'équité, la justification de l'expropriation pour cause d'utilité publique; — Qu'elle est due non-seulement au propriétaire exproprié, mais aux fermiers et locataires et à quiconque subit une dépossession au nom de l'intérêt public;

« Attendu que le législateur qui a réglé la position du locataire vis-à-vis du nouveau propriétaire, soit en cas de vente volontaire (art. 1743 et suiv. du C. Nap.), soit en cas d'expropriation par suite de saisie immobilière (art. 684 du C. de pr.), en distinguant entre les baux qui ont et qui n'ont pas de date certaine, ne fait aucune distinction de ce genre dans la loi spéciale de l'expropriation pour cause d'utilité publique; — Que ce silence ne se comprendrait pas si le législateur avait voulu, faisant violence à ses habitudes publiques, bien connues de lui et fondées sur la tolérance de la loi elle-même (art. 1714 du C. civ.), subordonner l'indemnité due au locataire dépossédé pour cause d'utilité publique à l'enregistrement ou à toute autre circonstance de nature à donner au bail une date contraire;

« Attendu, en effet, que, dans les combinaisons de cette loi, l'indemnité reve-

spéciale. Le même motif peut être invoqué sous le régime de la loi du 17 avril 1835 en Belgique.

Mais cette argumentation est combattue avec avantage par des motifs tirés de la loi de 1841 en France, comme en Belgique, de la loi de 1835.

D'abord il n'est pas besoin de dérogation expresse, une dérogation tacite suffit pour faire cesser l'empire de la règle générale, et la dérogation tacite résulte notamment de l'incompatibilité de cette règle générale avec le principe de la loi spéciale. Or, l'incompatibilité est évidente ici. Car supposons un instant que le locataire dont le bail n'est pas authentique soit appelé à la cause; suivant le système de la Cour de cassation de France, il n'a pas droit à être indemnisé. Et cependant si le propriétaire néglige de l'appeler et que le locataire n'intervienne pas, l'art. 21 de la loi de 1841 en France, comme l'art 19 de la loi de 1835 en Belgique donnent alors à ce dernier le

nant au locataire est, en principe, à la charge du propriétaire, et qu'à l'égard de celui-ci la circonstance que le bail est enregistré n'est évidemment d'aucune considération; — Qu'à la vérité, l'art. 21 de la loi du 3 mai 1841 permet au propriétaire de s'exonérer de cette charge, en se substituant l'administration expropriante dans le règlement de l'indemnité due au locataire; mais qu'il est manifeste que la loi n'a pas entendu empirer la condition du locataire, mais seulement éviter des circuits inutiles; — Et qu'ainsi, dans l'intention de la loi, l'administration expropriante, substituée à l'obligation du propriétaire, est tenue d'indemniser le locataire dans la même étendue que le propriétaire lui-même; — Qu'il suit de là que si l'administration expropriante peut être assimilée à un acquéreur, elle ne peut être assimilée qu'à l'acquéreur obligé par le contrat de remplir les engagements du vendeur envers le locataire; — Qu'effectivement la dénonciation du locataire, faite par le propriétaire dans les termes de l'art. 21 de la loi du 3 mai 1841, n'a d'autre sens que celui d'exonérer le propriétaire de ses engagements envers le locataire;

« Attendu qu'une interprétation contraire produirait les conséquences les plus choquantes et les plus iniques; — Qu'il en résulterait que, dans le cas d'un bail non enregistré, le locataire qui devrait recevoir une juste indemnité, si cette indemnité était réglée avec le propriétaire, n'en recevrait aucune, si le règlement se faisait avec l'administration ou la compagnie expropriante; — Que l'administration ou la compagnie, qui, si elle n'avait à compter qu'avec le propriétaire, devrait nécessairement tenir compte à celui-ci de l'indemnité qu'il aurait à payer au locataire, serait déchargée de cette obligation par le seul fait que le propriétaire aurait dénoncé son locataire; — Et qu'en définitive, le sort du locataire, dont le bail n'aurait pas de date certaine, dépendrait du fait et de la volonté du bailleur, ce qui serait contraire non-seulement à l'équité, mais encore aux principes les plus essentiels du droit commun; — Qu'il n'y ait pas lieu de s'étonner que le législateur

droit de recourir contre le propriétaire, et celui-ci n'étant pas tiers acquéreur, mais partie contractante, ne pourra se prévaloir de l'art. 1750 et sera nécessairement obligé de payer l'indemnité; en sorte que l'appel à la cause n'aurait d'autre effet vis-à-vis du preneur sans bail authentique que de le priver de tout droit à l'indemnité, tandis qu'il conservera ce droit s'il n'est pas appelé et s'il n'intervient pas. Or, n'est-ce pas là une contradiction, une anomalie qui prouve que la loi spéciale ne peut se concilier avec le principe du droit commun, et que lorsque le Code civil a parlé du tiers acquéreur à l'art. 1750, on ne peut comprendre sous cette dénomination celui qui devient propriétaire non par acte amiable, mais par suite d'une expropriation ?

M. de la Beaume fait, en outre, fort justement remarquer qu'il y a bien plus de motifs d'appliquer à l'expropriation l'art. 691 du Code de procédure civile qui concerne la vente forcée, que l'art. 1750 du

n'ait pas relevé, dans la loi spéciale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, une distinction qui, eu égard à l'économie de cette loi, aurait produit de pareils résultats;

« Attendu (au point de vue spécial de la loi du 5 mai 1841)...

« Sur la seconde question : — Attendu qu'en supposant que la compagnie expropriante pût s'assimiler à un acquéreur, par suite de vente volontaire, qui n'a pris aucun engagement de remplir les obligations de son vendeur vis-à-vis du locataire, et fût en position d'invoquer l'art. 1750 du Code Napoléon, cet article serait sans application à la cause, puisque le bail de Valot était enregistré et aurait par conséquent date certaine non-seulement avant le jugement qui a prononcé l'expropriation des immeubles dont l'occupation était nécessaire à l'ouverture de la rue Impériale, mais même l'arrêté préfectoral, qui a déterminé les propriétés sur lesquelles l'expropriation devait porter ; — Que la prétention de la compagnie d'exiger que le bail eût été enregistré avant le décret impérial, qui a autorisé l'expropriation, en déclarant l'utilité publique des travaux à exécuter, est purement arbitraire et ne porte sur aucune disposition légale ; — Que l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'opérant par autorité de justice, suivant l'expression de la loi, et ne résultant que du jugement qui l'a prononcée, le propriétaire même menacé d'expropriation, conserve jusqu'à ce jugement le droit de disposer de sa chose et de la louer, sauf au jury de discerner si l'exercice de ce droit n'a pas eu un caractère frauduleux et à apprécier l'influence que les actes, quelle que soit leur date, peuvent avoir sur l'évaluation équitable de l'indemnité ; — Que l'art. 684 du C. de proc., invoqué par la compagnie, et qui autorise les tribunaux à annuler, sur la demande des créanciers adjudicataires, les baux n'ayant pas de date certaine avant le commandement préalable à la saisie immobilière, est, par ses termes mêmes, exclusivement relatif à l'expropriation sur saisie immobilière, et qu'une disposition analogue n'était pas à insérer dans la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité

Code civil qui ne s'applique qu'à la vente volontaire ; l'art. 691 dispose que les baux n'ayant pas date certaine *pourront* être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent ; ce qui signifie que la faculté est laissée au juge de consulter les circonstances pour maintenir ou annuler ces baux.

Disons enfin que les motifs mêmes de l'art. 1750 ne s'appliquent nullement à l'expropriation ; si le Code a refusé tous dommages-intérêts au locataire sans bail à date certaine vis-à-vis des tiers acquéreurs, il ne les lui a pas refusés vis-à-vis du propriétaire vendeur qui demeure responsable des conséquences de son fait qui a produit l'expulsion. (Zachariæ, § 369, n° 6 in fine) (1). Le preneur dans ce cas est donc toujours dédommagé ; tandis qu'en appliquant l'art. 1750 à l'expropriation dans le cas où le locataire serait appelé à la cause, le propriétaire exproprié étant dégagé de sa responsabilité, le locataire se trouvera privé de tout dédommagement contre le vœu

publique, puisqu'il entrerait dans l'esprit de cette loi d'étendre le pouvoir discrétionnaire du jury à tous les actes produits par l'indemnitaire quelle que fût leur date ; — Qu'au surplus l'absence dans la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'une disposition déterminant l'époque précise où le bail devrait être enregistré est un indice de plus que cette loi n'attachait à l'enregistrement aucune importance absolue ;

« Par ces motifs, dit qu'il a été bien jugé, etc. »

*Trib. de Liège, 14 mars 1857.*

« Le tribunal : — Attendu, en ce qui concerne le sieur Donay, intervenant, qu'il est constant en fait qu'il occupe avec sa famille la maison située rue de la Madeleine, et qu'il y exerce l'état de cabaretier ; qu'on ne saurait donc méconnaître que cette occupation a lieu à titre de location verbale, ce qui est d'ailleurs de notoriété publique et reconnu par les propriétaires de ladite maison ; *qu'il est donc fondé à réclamer une indemnité pour le dommage réel et direct que lui cause sa dépossession*, mais que l'expropriation pour cause d'utilité publique étant un cas de force majeure, il n'a pas droit à des dommages-intérêts résultant des bénéfices qu'il aurait réalisés si le bail avait continué (art. 1722 du Code civil), que le seul dédommagement auquel il puisse prétendre est celui résultant de l'interruption momentanée qu'il peut éprouver dans l'exercice de son commerce, des dépenses d'appropriation qu'il peut avoir faites à la maison qu'il occupe à titre de locataire et des frais de déplacement de son mobilier ; qu'en lui allouant de ce chef une somme de 150 fr. il sera suffisamment indemnisé ; qu'il n'y a donc pas lieu de s'arrêter à l'avis émis par les experts qu'en supposant que le bail de l'intervenant devait durer jusqu'au 24 mars 1858, alors qu'il ne conste d'aucun *bail écrit*, lui ont alloué une indemnité de quinze francs par mois jusqu'à la fin du bail. »

(1) C. f., *Turin*, 3 janvier 1808 (SIR., 12, 2, 558), et *Paris*, 23 janvier 1813 (SIR., 20, 1, 327).



de l'art. 1750 ; et c'est ce qui prouve encore son incompatibilité avec les dispositions spéciales sur l'expropriation.

Au point de vue de l'équité, on le voit suffisamment d'après ce que nous venons de dire, les décisions que nous combattons sont très-attaquables puisqu'il en résulte qu'on laisse sans indemnité le dommage souffert par un preneur de bonne foi.

Nous ne pensons donc pas que la jurisprudence inaugurée par l'arrêt du 2 février 1847 doive être suivie ; au contraire si le juge puise dans les faits la conviction que le bail quoique non authentique, est sincère, il devra décider que le preneur doit être indemnisé.

En tout cas, un point sur lequel il y a accord et qui a été décidé par l'arrêt précité de la Cour de Lyon, c'est qu'il suffit pour que la validité du bail ne puisse plus être discutée qu'il ait acquis date certaine avant le jugement d'expropriation, ce qu'il sera facile de réaliser pour éviter toute difficulté.

**199.** Une question analogue se présente relativement à l'indemnité due dans le cas de cessation de bail par suite d'expropriation : c'est celle de savoir si cette indemnité sera calculée suivant les règles tracées aux art. 1744 à 1747 du Code civil.

Si le cas d'expulsion n'a pas été prévu, la solution n'est pas douteuse. Il est évident que la loi spéciale d'expropriation doit seule être suivie. En effet, l'indemnité allouée en cas d'expropriation a une étendue toute particulière ; elle comprend, nous l'avons vu, la réparation du préjudice entier qui résulte de l'expropriation, qui en est la conséquence directe et nécessaire. Or, l'indemnité limitée au remboursement d'une somme égale au prix du loyer (art. 1745 du Code civil) ou du tiers du prix du bail qui reste à courir (art. 1746) est d'ordinaire bien éloignée de celle qui doit compenser le dommage ; elle représente simplement et d'une manière plus ou moins exacte la privation de jouissance ; or, outre cette privation de jouissance, les suites dommageables de la dépossession sont encore à payer et le Code civil dans les articles 1744 à 1747 en fait complète abstraction. — DALLOZ, n° 608.

Si au contraire le cas d'expulsion a été prévu, que l'indemnité ait été réglée ou qu'il ait été décidé que l'expulsion aurait lieu sans indemnité, il paraît au premier abord que le preneur qui a déclaré d'avance se soumettre aux éventualités prévues moyennant certaines

conditions, ne puisse plus se soustraire à cet engagement ; pas plus si une indemnité notable a été stipulée, que si le bailleur s'est réservé la faculté d'expulser le locataire quand il le voudrait, sans indemnité.

M. Dalloz (*l. cit.*) pense que l'État ne serait pas lié par la convention intervenue entre le propriétaire et le locataire, et que par suite il pourrait faire régler l'indemnité par voie judiciaire s'il trouve trop élevée celle qui a été fixée ; et néanmoins, d'autre part, il refuse au preneur ce recours judiciaire. Cela n'est pas logique ; car si l'État n'est pas lié vis-à-vis du preneur par le contrat, le preneur ne l'est pas non plus vis-à-vis de l'État, et il devra pouvoir aussi réclamer une indemnité plus forte s'il trouve insuffisante celle que le contrat a stipulée en sa faveur.

Nous croyons qu'en aucun cas, la convention intervenue entre le propriétaire et le preneur pour régler l'indemnité due lors de l'expulsion, ne liera ce dernier pas plus que l'État ou le concessionnaire qui exproprie ; et cela par le motif que l'expropriation, fait émanant d'un tiers, ne peut être assimilée à une expulsion, fait qui émane du propriétaire seul. Le preneur a bien pu s'engager à supporter moyennant certaines conditions le fait du bailleur, et parfois, il l'a dû ; mais les considérations qui l'ont déterminé ne s'étendent nullement à un cas fortuit ou de force majeure, à ce que l'on appelle le fait du prince. Interpréter la convention de cette manière, c'est lui donner une extension que la volonté des parties n'a pu prévoir ni par conséquent régler en connaissance de cause ; et dès lors il faut décider que la convention restera étrangère au règlement de l'indemnité due pour l'expropriation.

**200.** On s'est demandé si l'expropriation pour cause d'utilité publique peut être envisagée par le fermier et le locataire comme un cas fortuit dont ils puissent se prévaloir pour opter aux termes de l'art. 1722 du Code civil entre la résiliation du bail ou une diminution du prix ?

La Cour de Liège a répondu d'une manière affirmative à cette question, et nous ne croyons pas qu'on puisse rien objecter à cette décision (1). Mais l'art. 1722 ajoute que si le preneur use de la

---

(1) *C. de Liège*, 28 juillet 1849. — V. n° 88.

faculté qui lui est réservée, il n'a droit, en aucune hypothèse, à un dédommagement. Cette disposition parfaitement équitable dans le droit commun, cesse de l'être en matière d'expropriation, par le motif que s'il est vrai que l'expropriation peut être considérée par le preneur comme un cas fortuit, il est vrai également que la loi spéciale d'expropriation n'autorise l'expropriant à poser un pareil fait, que sous la condition expresse d'une réparation pécuniaire. L'art. 19 de la loi du 17 avril 1835 consacre la dérogation à l'art. 1722 en disposant que les locataires et fermiers peuvent concourir en ce qui les concerne au règlement de l'indemnité; c'est donc bien qu'ils ont droit à une indemnité. La Cour de Liège dans le même arrêt que nous venons d'indiquer a consacré ce principe.

**201.** Outre l'indemnité résultant de la privation de jouissance proprement dite, d'autres indemnités accessoires peuvent encore être dues suivant les circonstances, aux intéressés à titre personnel.

Ainsi lorsque la conséquence de l'expropriation sera d'obliger ces intéressés et spécialement l'usufruitier, le locataire, le fermier, et celui qui a un droit d'habitation à passer un nouveau contrat, à faire une acquisition, à pourvoir d'une manière quelconque à leur logement, les frais d'actes devront leur être payés. « Les frais de bail, ainsi que le pot-de-vin qui aurait été payé au propriétaire, devraient également être remboursés au locataire ou fermier; non point, il est vrai, pour le tout, mais du moins pour la part proportionnelle qui restait à courir sur la durée du bail, la somme totale de ces dépenses étant répartie également sur chaque année de bail. » — V. DALLOZ, n° 612.

C'est dans la même proportion aussi que les frais analogues devraient être remboursés aux autres intéressés.

**202.** Les frais de déplacement d'industrie, de déménagement, la perte positive résultant du chômage momentané et forcé dont nous avons vu que le propriétaire doit être indemnisé, doivent être également l'objet d'une indemnité pour les intéressés dont nous parlons lorsqu'ils habitent ou occupent eux-mêmes l'immeuble exproprié. Comme au propriétaire aussi, et sous les mêmes réserves, il doit leur être tenu compte du préjudice que leur causeraient dans leur industrie ou leur commerce tous les effets directs de l'expropriation et même la perte d'un bénéfice pour autant qu'elle soit constatée et que le bénéfice se rattache à la possession de l'immeuble.—V. n° 166 et suiv.

On décide encore qu'il leur est dû indemnité pour les frais d'appropriation spéciale faite dans la maison ou l'immeuble exproprié, et dans la proportion du temps de la jouissance qui reste à courir; qu'il en est dû au locataire pour le double loyer qu'il peut avoir à payer momentanément si l'imminence de l'expropriation l'a forcé de s'assurer la jouissance d'un autre immeuble pendant qu'il occupe encore le premier (1); au fermier spécialement, pour les récoltes dont il est privé, pour le dommage que le transport d'approvisionnements peut lui causer, pour les fruits détruits, pour les difficultés d'exploitation qui résulteront pendant la durée de son bail du changement des lieux par suite des travaux.

**203.** L'indemnité est due sans contestation pour les impenses utiles et même d'agrément que le fermier ou le locataire ou tout autre intéressé auraient faites à l'immeuble; ainsi pour le locataire l'appropriation d'une maison; pour le fermier les engrais achetés pour une série d'années et dont l'utilité serait perdue au bout de peu de temps par suite de l'expropriation. Delalleau en cite un exemple: « Un fermier prend des terres à bail pour neuf ans et les marne toutes la première année. L'année suivante son bail est résilié par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique; il a droit nécessairement à une indemnité pour le marnage. » — DELALLEAU, n° 921.

**204.** Mais il faut éviter de comprendre dans le chiffre représentatif du dommage les frais qui ne sont pas une conséquence directe de l'expropriation; ainsi la perte éventuelle que le locataire peut subir dans sa clientèle commerciale par suite de son changement de domicile, lorsque cette clientèle n'était pas attachée à la possession de l'immeuble; de même il ne doit pas être fait état des frais d'appropriation de l'immeuble nouveau, ni de la nécessité où le preneur (locataire ou fermier) sera de payer dans sa maison ou sa ferme nouvelle un loyer plus élevé (2). Il y a là quelque chose de trop éventuel dans le dommage, et ensuite, l'augmentation du loyer outre qu'elle provient la plupart du temps de la plus grande valeur de l'immeuble, n'est pas une suite nécessaire de l'expropriation, mais

---

(1) *C. de Brux.*, 13 avril 1846. — V. n° 167.

(2) *C. de Brux.*, 13 avril 1846. — V. n° 167.

plutôt un effet de la libre volonté de l'exproprié. Cependant M. Dalloz, s'exprime à cet égard comme suit : « Si le nouveau local pris à bail par le locataire était plus coûteux que l'ancien, il pourrait y avoir là un motif d'indemnité. Toutefois le jury ne devrait dans ce cas accorder l'indemnité qu'avec réserve et prudence. Il devrait examiner d'une part si cette aggravation de charges a été plus ou moins forcée, ou si, au contraire, elle n'a pas été purement volontaire, et d'autre part si le préjudice qui en résulte n'est pas compensé par d'autres avantages. Dans tous les cas, l'indemnité qu'il peut y avoir lieu d'accorder pour cette différence de loyer ne doit être fixée qu'à raison de ce qui restait à courir de l'ancien bail. » — DALLOZ, n° 612.

205. Nous avons une observation particulière à faire relativement à l'indemnité due au fermier. La nature du bail à ferme a cela de distinct du bail en général, que le prix payé n'est pas l'équivalent de la jouissance du preneur. La jouissance de l'immeuble attribue régulièrement au fermier un bénéfice annuel assez important pour assurer sa subsistance et celle de sa famille; c'est un élément dans lequel son activité trouve à créer, en outre de la valeur que le bail indique, une valeur représentative de son travail; en un mot, le prix des baux est réglé sur une base qui permet au fermier de vivre du bénéfice de son industrie. La cessation du bail entraîne pour lui privation de ce bénéfice. N'y a-t-il pas lieu de prendre ce dommage en considération? — On dira peut-être que le fermier peut retrouver ailleurs les mêmes avantages. Mais cela n'est pas toujours exact. Si le moment où l'expropriation s'accomplit est autre que celui du renouvellement des baux; si comme cela arrive souvent, le fermier ne trouve plus dans la même localité de ferme à exploiter, qu'il y ait *chômage* dans son industrie, c'est là évidemment une perte considérable et positive qui résulte de l'expropriation; et le juge devra, pensons-nous, en appréciant équitablement les circonstances, en séparant soigneusement le dommage certain du dommage éventuel, en évaluant la perte d'après les bénéfices moyens, imposer à l'expropriant le paiement d'une indemnité de ce chef.

Il le devrait encore si, par exemple, le fermier se trouvant sans bail était *obligé* de vendre son matériel d'exploitation et son bétail avec perte et que cette perte fût manifeste et appréciable; si les approvisionnements ne pouvant être transportés sans inconvénient,

ou faute de local convenable, le fermier en abandonnait une partie ou la vendait encore au-dessous de sa valeur. C'est là, du reste, l'application des principes que nous avons exposés plus haut. — V. nos 164 et suiv., nos 184 et suiv.

**206.** Nous en venons maintenant aux indemnités dues à ceux qui ont des droits réels à charge de l'immeuble exproprié.

Ces indemnités, rappelons-le tout d'abord, ne sont pas payées par celui qui poursuit l'expropriation, mais en réalité par le propriétaire exproprié, et par voie de déduction sur le montant de la somme allouée. — Art. 21 de la loi du 17 avril 1835.

Il n'en pouvait être autrement, car le prix alloué pour l'indemnité est représentatif de la valeur de l'intégralité de l'immeuble empris; or, si cet immeuble n'était pas entier dans les mains du propriétaire, si des démembrements divers du droit de propriété appartenaient à des tiers, le propriétaire ne doit avoir droit qu'à la partie de la somme qui représente la partie de la propriété de l'immeuble qui lui reste, déduction faite des droits réels dont elle est affectée au profit des tiers. Le surplus de la somme sert naturellement de dédommagement à ceux qui possédaient les droits détachés de la propriété.

**207.** L'indemnité due aux titulaires de droits réels peut être réglée spécialement sur leur intervention dans l'action en expropriation; ou bien, s'ils n'ont pas jugé à propos d'intervenir, et s'il n'y a pas accord, ils peuvent opérer sur la somme consignée telles mesures conservatoires qu'ils jugeront à propos, et la répartition de l'indemnité sera faite par les tribunaux dans les formes ordinaires.

Mais il faut remarquer que si le règlement de l'indemnité n'a pas eu lieu sur l'intervention des titulaires des droits réels, ils ne pourront réclamer contre le chiffre définitivement alloué en suite de l'instance en expropriation; leurs droits sont exclusivement reportés sur le prix. Ainsi le créancier hypothécaire qui aurait laissé le propriétaire seul débattre judiciairement l'indemnité, ne pourrait, si cette indemnité ne suffisait pas à couvrir sa créance, venir par une voie quelconque réclamer contre ce règlement définitif. Cela est du reste conforme au droit commun; car si les créanciers sont autorisés à exercer les droits et actions de leurs débiteurs (art. 1166 et 1167 du C. civ.), ce n'est que pour autant que ces derniers ne

les aient pas exercés par eux-mêmes ou qu'ils aient agi en fraude des droits des créanciers.

**208.** Quant à ces créanciers, aucune indemnité spéciale ne leur est due ; le remboursement de la somme est la seule chose à laquelle ils puissent prétendre, et ce remboursement ne peut être envisagé par eux comme un préjudice. La difficulté qu'ils pourraient éprouver dans le placement de leur argent n'est pas sérieuse, si l'on considère qu'ils ont été tout naturellement avertis de l'expropriation et qu'ils ont pu prendre des mesures pour opérer un nouveau placement. Cependant si des circonstances particulières se présentaient, en présence desquelles le préjudice résultant d'un remboursement anticipé serait manifeste, il y aurait lieu de ce chef à une indemnité spéciale.

**209.** Les servitudes qui existaient à charge du fonds exproprié sont supprimées par le fait de l'expropriation (art. 21 l. de 1835) ; les ayants droit doivent donc être indemnisés, et souvent le tort que la suppression de la servitude leur inflige sera très-considérable ; la privation d'un droit de passage, d'un droit de puisage, par exemple, sont des causes importantes d'indemnité. L'indemnité, si elle n'a pas été réglée distinctement sur l'intervention des intéressés, sera, en cas de contestation, réglée devant le juge qui devra, en considérant la somme allouée comme représentative de la valeur intégrale de l'immeuble, proportionner à cette valeur l'importance du droit qui l'affectait, et aussi l'importance de la somme à distraire en sa faveur du total de l'indemnité.

**210.** Les droits conditionnels qui suspendent la propriété de l'immeuble, comme les actions en revendication ou en résolution qui seraient intentées lors de la poursuite en expropriation, sont aussi reportés sur le prix consigné, et les intéressés exerceront sur ce prix les mesures conservatoires d'usage. Il sera statué suivant le droit commun.

Si les actions en résolution ou revendication n'avaient pas pris naissance avant la répartition de la somme consignée, ce n'est plus que vis-à-vis du propriétaire exproprié que ceux qui pouvaient se prévaloir de ces droits devront réclamer. — V. n° 170.

## SECTION III.

## DU PAYEMENT DE L'INDEMNITÉ.

## SOMMAIRE.

211. La consignation est obligatoire pour toute indemnité fixée judiciairement ; c'est le seul mode de libération reconnu par la loi du 17 avril 1835.
212. La consignation libère l'expropriant, et par suite il ne peut être tenu au paiement d'intérêts moratoires remontant au jour de la demande. — Seulement il peut être dû des intérêts moratoires sur le surplus de l'indemnité allouée et non consignée avant la prise de possession.
213. La consignation n'implique pas acquiescement au jugement.
214. L'indemnité ne peut jamais consister qu'en une somme d'argent.
215. Cependant la commune volonté des parties peut déroger à ce principe.
216. Le paiement ne peut être soumis à des conditions, ni être reporté à une époque postérieure à la prise de possession.
217. L'indemnité doit être payée à celui ou à ceux qui sont désignés dans le jugement d'expropriation. — Du cas où il n'y a en cause que le propriétaire ou des co-propriétaires indivis ; *quid* s'il y a contestation sur le droit de propriété ou sur une fraction quelconque de ce droit après le jugement d'expropriation?
218. Du cas où il y a en cause d'autres intéressés que le propriétaire et où des indemnités distinctes ont été allouées.
219. Du cas où des indemnités distinctes n'ont pas été allouées à tous les intéressés en cause.
220. Du cas où les intéressés à titre personnel ou réel n'ont pas figuré à la cause, et où ils exercent leurs droits sur le prix consigné.

**211.** Nous avons vu précédemment que l'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut avoir lieu, qu'au préalable le propriétaire n'ait été indemnisé, et que c'est en vue de faire strictement respecter la nécessité du paiement préalable que la loi du 17 avril 1835 a été portée ; elle a exigé que dans tous les cas la somme allouée à titre d'indemnité fût versée à la caisse des consignations, et ce n'est que sur le vu du certificat de dépôt que l'expropriant pourra obtenir du président du tribunal l'ordonnance d'envoi en possession. — Art. 12.

La consignation est donc pour l'expropriant le seul mode de libération reconnu par la loi du 17 avril 1835, sans qu'il y ait à distinguer comme le fait la loi française du 3 mai 1841, si l'immeuble est ou non grevé de droits hypothécaires ou de charges réelles (1). Le

---

(1) *C. de Liège*, 10 décembre 1842.

« La Cour ; — Y a-t-il lieu d'accueillir les conclusions prises dans l'intérêt de l'État belge ? »



payement fait directement au propriétaire n'affranchirait pas du recours de la part des ayants droit dont on aurait même ignoré l'existence et que l'on pourrait être obligé d'indemniser de nouveau si le propriétaire ne l'avait pas fait.

Remarquons à ce propos qu'il est contraire au vœu de la loi de 1835 de conclure, ainsi que cela se fait souvent, devant le tribunal de première instance, à ce que l'expropriant soit envoyé en possession moyennant le *payement* ou la *consignation* de la somme; car il est certain que le président du tribunal ne doit pas envoyer en possession sur le vu d'un simple reçu constatant le payement fait au propriétaire exproprié, mais seulement sur le vu du certificat de dépôt de la somme allouée, dans la caisse des consignations. L'art. 12 de la loi de 1835 est on ne peut plus explicite sur ce point et les commentaires dont cette disposition a fait l'objet aux Chambres législatives et dans le rapport de la commission ne laissent pas de doute sur la nécessité d'une interprétation restrictive, c'est-à-dire, de l'obligation impérieuse de consigner le montant de l'indemnité allouée; cette consignation est une garantie pour les intéressés connus ou non dont les droits personnels ou réels à charge de l'immeuble sont reportés sur le prix. — V. n° 217.

**212.** Une fois la consignation opérée, l'expropriant est censé avoir payé intégralement l'immeuble empris, et cela vis-à-vis même du propriétaire qui refuserait de se contenter de l'indemnité allouée par le premier juge; c'est pourquoi l'ordonnance d'envoi en possession est exécutoire par provision. La somme est mise désormais à

« Attendu que, suivant l'art. 12 de la loi du 17 avril 1835, le montant de l'indemnité doit, en vertu du jugement qui la détermine, être déposé dans la caisse des consignations; que, d'après les termes de la loi, il est évident que la consignation est le seul mode de libération qu'elle autorise; que sa disposition à cet égard est générale, absolue; qu'elle ne fait pas d'exception pour le cas où l'Etat serait déjà en possession de l'immeuble exproprié; qu'elle ne distingue pas entre le cas où il existe des inscriptions hypothécaires sur cet immeuble et celui où il n'en existe pas; que la première disposition de l'art. 22 suppose même le dépôt opéré en l'absence de toute hypothèque avant l'emprise;

« Attendu que de ce que l'État a été condamné à payer la somme réclamée aux intimés Xhoffray, il ne résulte pas qu'il ait été jugé qu'il doit directement verser les fonds dans leurs mains; que, la loi ayant prescrit pour l'État, dans cette matière, la consignation comme seule manière de se libérer, il est censé n'avoir été condamné à payer que suivant le mode légal. »

la libre disposition du propriétaire qui peut la retirer de la caisse quand il le voudra, sauf bien entendu les droits que pourraient y prétendre les tiers intéressés et les mesures conservatoires qu'ils pourront exercer.

La conséquence de ce fait est importante en ce qui concerne les intérêts de l'indemnité. En effet, si du jour de la consignation et, par suite, si avant la prise de possession, le propriétaire a la disposition de la somme, ou du moins si l'expropriant l'a mise à sa disposition en la consignant, le paiement de l'indemnité est préalablement effectué, et, par suite, il ne peut être question d'ajouter au capital de cette indemnité des intérêts judiciaires ou moratoires qui représenteraient la jouissance de l'immeuble, seulement, si le propriétaire recourt à la voie d'appel, et qu'il y ait alors majoration d'indemnité, il y aura lieu d'allouer les intérêts judiciaires sur le surplus de l'allocation à dater de la prise de possession, parce que le propriétaire n'a pas eu la libre disposition de cette partie de l'indemnité lorsqu'il a été privé de sa propriété.

C'est ce que justifie la discussion qui a eu lieu à la Chambre des représentants à l'occasion de l'art. 22 de la loi du 17 avril 1835. M. Gendebien avait proposé comme amendement une disposition en vertu de laquelle les sommes allouées devaient, à mesure de leur échéance, être versées à la caisse des consignations et porter intérêt à 5 pour cent à titre d'intérêts moratoires. Mais M. Fallon, rapporteur de la commission chargée de l'examen du projet de loi, fit observer que cette proposition était en opposition complète avec l'esprit de la loi nouvelle; que le paiement doit être intégral avant la dépossession, et qu'il s'opère au moyen de la consignation; que celle-ci constitue une libération complète et qu'elle est par suite incompatible avec une demande d'intérêts judiciaires; qu'au surplus le propriétaire qui a à sa disposition la somme consignée, jouit des intérêts tels que cette caisse les donne. — L'amendement de M. Gendebien fut en conséquence rejeté.

C'est dans le sens de ces principes que la cour de Bruxelles a refusé d'allouer un supplément de 2 pour cent d'intérêts à ajouter aux 3 pour cent que donne la caisse des consignations pour une somme dont le versement avait été opéré; elle est ainsi revenue sur sa première doctrine suivant laquelle il faudrait accorder les intérêts judiciaires à 5 pour cent, sauf l'imputation des intérêts de

la caisse des consignations depuis la prise de possession (1).

Le système des intérêts judiciaires avait été suivi également par la cour de Liège par le motif suivant: « que toute consignation tombe avec le jugement qui l'ordonne et ne peut avoir d'effet à l'égard de l'exproprié; que celui-ci est donc fondé à réclamer les intérêts légaux des sommes qui sont dues à titre d'indemnité, mais seulement depuis l'envoi en possession, à moins qu'il ne prouve qu'il ait été dépossédé avant cette époque ». — Arrêt du 20 Juillet 1853.

Ce raisonnement qui serait exact en matière ordinaire ne l'est pas ici, car la consignation n'a pas lieu seulement en vertu d'un jugement qui l'ordonne, elle a lieu en vertu de la loi qui l'exige comme condition absolue de la prise de possession; et il est évident que cette prise de possession étant maintenue en tous cas et ne tombant pas avec le jugement en exécution duquel elle s'opère, la consignation ne tombe pas d'avantage avec ce jugement. Aussi la Cour n'a-t-elle pas persisté dans sa première opinion (2).

Nous croyons d'ailleurs que le vote de la Chambre qui a rejeté l'amendement de M. Gendebien ne laisse pas de doute sur la volonté du législateur et sur l'effet qu'il a attaché à la consignation de libérer l'expropriant à concurrence au moins de la somme fixée par le premier juge, et sauf à ajouter les intérêts moratoires du supplément d'indemnité que le juge d'appel le condamnerait à payer.

**213.** Il est utile de faire observer que le versement de la somme fixée par le premier juge, opéré par celui qui poursuit l'expropriation, n'implique nullement acquiescement au jugement et ne pourrait être opposé comme fin de non recevoir contre l'appel qu'il en interjetterait. La consignation n'est pas libre, elle est obligatoire pour réaliser la prise de possession en vertu de l'ordonnance du

(1) *C. de Brux.*, 15 juillet 1853.

« La Cour ; — Attendu qu'il n'échet pas d'allouer un supplément d'intérêts de 2 p. c. sur la somme déposée à la caisse des consignations, vu que dès le jour de la consignation il a été libre aux appelants d'en disposer. »

Un arrêt antérieur, du 2 mars 1850, de la même Cour, avait consacré un système contraire.

« La Cour ; — Attendu... — Par ces motifs, ... dit qu'il sera payé par les intimés : 1<sup>o</sup>..., 2<sup>o</sup>..., 3<sup>o</sup>... les intérêts à 5 p. c. des dites indemnités depuis l'envoi en possession, sauf l'imputation des intérêts produits par les sommes précédemment consignées. »

(2) *C. de Liège*, 1<sup>er</sup> décembre 1853. — V. n<sup>o</sup> 172.

président qui est exécutoire provisionnellement, et dès lors elle ne peut être envisagée comme un acte volontaire, tel que doit l'être celui d'où l'on induit l'acquiescement (1).

**214.** Une règle absolue en matière d'indemnité, c'est que l'exproprié a le droit d'exiger que l'allocation consiste toujours en une somme d'argent. On le décidait ainsi sous la loi de 1810, et l'esprit comme le texte de la loi du 17 avril 1835, ne laisse pas de doute à cet égard. Le fait que l'indemnité doit être consignée manifeste clairement la volonté du législateur, car la consignation n'est possible que pour une somme d'argent. En outre, l'art. 18 de cette loi se sert des expressions : *chiffre de l'indemnité*; l'art. 21 parle du *prix*, l'art. 22, des *deniers consignés* et du *remboursement* des créances hypothécaires sur le *prix*. C'est donc que l'indemnité doit être pécuniaire. Ce principe n'a jamais fait en Belgique l'objet d'aucune contestation depuis la loi de 1835 (2). En France, sous l'empire

(1) *C. de Gand*, 13 février 1836.

« La Cour ; — Attendu que, suivant la règle de l'ancien droit, admise en doctrine par les auteurs modernes, il faut que l'acquiescement dont on veut exciper contre l'appel ne soit point équivoque, c'est-à-dire comme l'enseigne Dalloz (*Nouv. Répert.*, v<sup>o</sup> *Acquiescement*, n<sup>o</sup> 83), qu'il se fasse reconnaître à des signes certains, ou qu'à défaut de pareils signes, l'acte duquel on prétend le faire dériver, ne peut avoir un autre sens ;

« Attendu que les poursuivants d'expropriation pour cause d'utilité publique ayant interjeté appel d'un jugement exécutoire par provision qui établissait les indemnités, il était de leur devoir comme de leur intérêt, pour ne pas éprouver d'interruption dans les travaux, de consigner immédiatement le montant desdites indemnités, conformément à l'art. 12 de la loi précitée, du 17 avril 1835 ; que dès lors qu'il y a lieu d'admettre que la consignation n'a été faite que dans ce but, on n'en saurait inférer l'intention d'acquiescer au jugement dont est appel... »

(2) Antérieurement à cette loi et sous l'empire de celle de 1810, la Cour de Bruxelles en avait consacré l'application en ces termes :

*Du 23 janvier 1835.*

« La Cour ; — Attendu...

« Attendu que dans la moins-value de la partie restante entre nécessairement la fixation d'une issue ou chemin occasionné par l'emprise, et que les experts doivent évaluer l'indemnité due de ce chef, mais que les intéressés ne sont pas fondés à demander qu'ils indiquent par où et de quelle manière ils devront prendre cette issue ou chemin, libre aux intimés dans le cas de l'enclave à réclamer des voisins la sortie dont ils auraient besoin ;

« Par ces motifs, met le jugement dont est appel à néant : 1<sup>o</sup>..., 2<sup>o</sup> en tant qu'il a admis que les appellants sont tenus de fournir un chemin d'exploitation pour les parties de bien restantes non expropriées ; émendant quant à ce déclare que les

des lois de 1833 et de 1841, la Cour de cassation l'a proclamé également. Ainsi elle a décidé que le jury qui avait fait intervenir dans la composition de l'indemnité des objets mobiliers tels que glaces, tableaux, etc, concurremment avec une somme d'argent avait violé les art. 38 et 42 de la loi du 3 mai 1841 (*Cass., Fr., 3 juillet 1843*), que l'on ne peut faire entrer dans la composition de l'indemnité la jouissance qui est rendue au propriétaire d'une portion non expropriée à l'égard de laquelle un bail existant est déclaré rompu (*Cass., Fr., 19 juillet 1843*), ni les matériaux provenus de la démolition de l'édifice (*Cass., Fr., 2 janvier 1844*); ce dernier arrêt se base même pour le décider ainsi sur l'art. 545 du Code civil : « Attendu, y est-il dit, que l'indemnité préalable assurée par les art. 9 de la charte et 545 du Code civil au propriétaire exproprié et dont l'art. 38 de la loi du 3 mai 1841 veut que la décision du jury fixe le montant, ne peut s'entendre que d'une somme d'argent mise à la disposition immédiate du propriétaire, en l'absence du consentement de sa part à être payé en d'autres valeurs; que la loi n'autorise pas le jury à contraindre le propriétaire à prendre à son compte, en déduction de l'indemnité, tout ou partie des matériaux de ses bâtiments. — V. DALLOZ, n° 625 (1).

**215.** Cependant lorsqu'il y a consentement des parties pour payer ou pour recevoir tout ou partie de l'indemnité en autres

appelants ne sont pas tenus de fournir pareil chemin, sauf que les experts, dans l'appréciation de l'indemnité pour ces parties restantes, auront égard à la circonstance qu'elles sont sans issue au chemin de l'exploitation, si en effet, par suite de l'emprise, elles sont privées de ces avantages, etc. »

(1) C. f. *Cass. Fr.*, 10 mars 1832.

• La Cour;—Attendu que l'indemnité préalable assurée par les dispositions des art. 345 du C. civ., 38, § 3 et 33 de la loi du 3 mai 1841 (c. f. 12, l. de 1833), au propriétaire exproprié, doit s'entendre exclusivement d'une somme d'argent mise à la disposition immédiate de ce propriétaire, s'il n'a consenti à être payé en autres valeurs; que dès lors la loi n'autorise pas le jury à contraindre le propriétaire à prendre à son compte en déduction de l'indemnité tout ou partie des matériaux provenant de la démolition de ses bâtiments expropriés;—D'où il suit que le jury spécial de l'arrondissement d'Auch, en décidant dans l'espèce, sans constatation du consentement du demandeur, que l'indemnité se composera d'une somme de 3,000 fr., et en outre des matériaux de toute nature provenant de la démolition des bâtiments expropriés, et le magistrat directeur, en ordonnant l'exécution de cette décision du jury, a expressément violé les dispositions ci-dessus visées; — Casse. •

valeurs qu'en argent, rien ne s'oppose à ce qu'il soit dérogé à la règle que l'indemnité doit être pécuniaire; et souvent même il peut y avoir un avantage réciproque à ce qu'il en soit ainsi. Nous venons de voir que l'arrêt du 2 janvier 1844 exprime cette modification aux principes; ce n'est « qu'en l'absence de consentement » de la part du propriétaire qu'il y a nécessité de payer en argent. Aussi n'y aurait-il rien de contraire à la loi dans la décision par laquelle on allouerait à l'exproprié une indemnité alternative consistant ou en une somme d'argent, ou en certaines autres prestations si les parties y consentent. Ce ne serait que par la commune volonté des parties substituée valablement à la loi et opérant une sorte de traité amiable en ce qui concerne l'indemnité, que l'effet du jugement serait de remplacer la somme d'argent par d'autres objets d'une valeur équivalente.

**216.** La nécessité du paiement préalable entraîne comme conséquence la nullité de toute décision qui soumettrait le paiement de l'indemnité à certaines éventualités, ou à des conditions dont l'effet serait de reporter une partie même du paiement après la prise de possession (1). Par suite et à plus forte raison, le paiement ne pourrait-il avoir lieu par annuités; il ne suffit pas en effet que le règlement de l'indemnité soit préalable, il faut que son paiement le soit également (2).

(1) *Cass. Fr.*, 7 février 1853.

« La Cour; — Attendu qu'en fixant à 7,508 fr. l'indemnité du cours d'eau compris seulement, dit la décision attaquée, les matériaux qui se trouvent dans l'emprise, le juge a subordonné le paiement de cette somme au cas où l'administration s'emparant du cours d'eau ne le rétablirait pas avec un égal avantage pour le moulin du demandeur; — Qu'ainsi une indemnité qui doit être une somme d'argent a été convertie en faculté de faire des travaux après l'expropriation ou dépossession du demandeur et qu'on l'a soumise à une éventualité pour un paiement qui doit toujours être préalable à toute dépossession; — Qu'en prononçant ainsi, le jury a violé l'art. 6 précité du cahier des charges, les art. 543 du Code civil, 9 de la Charte constitutionnelle (c. f. art. 11 de la Constitution belge); — Casse la décision du jury d'expropriation. »

(2) *Cass. Fr.*, 19 décembre 1858.

« La Cour; — Vu les art. 543 du C. civ. et 53 de la loi du 7 juillet 1855;  
 « Attendu que nul ne peut être dépossédé pour cause d'utilité publique, sans le paiement préalable d'une indemnité;...  
 « Attendu qu'en fixant dans l'espèce, indépendamment de sommes une fois payées, à deux redevances annuelles l'une de 255 fr., l'autre de 800 fr. l'indemnité

**217.** L'indemnité doit être payée à celui ou à ceux contre lesquels l'expropriation a été poursuivie, et qui sont désignés par le jugement d'expropriation.

Lorsqu'il n'y a en cause que le propriétaire ou des copropriétaires indivis, et qu'il est rapporté au préposé à la caisse des consignations un certificat négatif d'inscription hypothécaire; lorsque d'ailleurs il n'existe entre les mains de cet agent aucune saisie arrêt ou opposition, il est autorisé à effectuer immédiatement le paiement intégral de la somme, avec les intérêts qu'elle a produits depuis la consignation. — Art. 22 de la loi du 17 avril 1835.

Ainsi s'il arrivait qu'après la prononciation du jugement d'expropriation, et avant que le préposé aux consignations se fût dessaisi des derniers, quelqu'un vint contester au propriétaire le droit de propriété, et par conséquent le droit de toucher l'indemnité, le préposé n'en sera pas moins obligé par le fait du jugement, de délivrer la somme au propriétaire apparent, désigné dans le jugement d'expropriation, et qui se trouve d'ailleurs dans les conditions de l'art. 22.

Et remarquons que cette hypothèse fait encore ressortir l'importance et l'utilité de la consignation; car si le paiement avait été fait directement en mains du propriétaire apparent, et que ce dernier devint insolvable ou refusât de se dessaisir de l'indemnité, le réclamant dont le droit aura été reconnu serait fondé à se prévaloir de ce que le fait du paiement direct l'a privé de la garantie que lui donnait la consignation, d'agir sur la somme déposée, et à exiger de l'expropriant, aux termes de l'art. 1382 du Code civil une répara-

due à l'État pour l'expropriation de deux immeubles à lui appartenant, sis dans la ville de Versailles, le jury spécial a converti partiellement en de simples annuités, payables à des époques successives et nécessairement préalables à la dé possession du propriétaire une indemnité qui, dans le vœu de la loi générale (le Code civil (1) ) et de la loi spéciale (celle du 7 juillet 1835 (2)), doit être préalablement à la prise de possession, acquittée entre les mains des ayants droit;—D'où il résulte que l'ordonnance du magistrat directeur, qui a déclaré exécutoire cette décision du jury et envoyé la compagnie en possession des immeubles expropriés a formellement violé les lois citées; — Casse la décision, etc. »

(1) En Belgique, l'art. 44 de la Constitution a rendu plus stricte encore la nécessité d'observer le principe de la préalable indemnité.

(2) En Belgique, celle du 17 avril 1835 est aussi explicite en ce sens.

tion équivalente au montant de l'indemnité allouée, sauf à l'expropriant son recours contre le propriétaire apparent.

Rien de semblable ne pourrait arriver en cas de consignation.

Au surplus si le droit de propriété ou une fraction quelconque de ce droit était contesté à celui contre qui l'expropriation est poursuivie, le juge pourrait, pensons-nous, puiser dans la disposition des art. 19 et 21 le droit d'ordonner que tout ou partie de la somme consignée ne sera délivrée qu'après la solution du débat, et ce, pour la garantie des droits éventuels qui viendraient à être reconnus.

**218.** Lorsqu'il existe d'autres intéressés que le propriétaire appelés à la cause ou intervenant, et que le juge a alloué, comme cela a lieu d'ordinaire des indemnités distinctes, chacun a droit de toucher la somme spéciale qui lui est assignée. Dans tous les cas, y eût-il même inscription hypothécaire sur l'immeuble; y eût-il à charge du propriétaire saisie-arrêt ou opposition entre les mains du préposé à la caisse des consignations, du moment que la part qui revient aux intéressés reste libre de tout empêchement de ce genre, ils n'ont pas à attendre la solution du débat qui peut s'élever sur la répartition de l'indemnité due au propriétaire; ils doivent être payés immédiatement. La même observation s'applique au propriétaire, si l'opposition au paiement n'émane que des créanciers ou ayants droits de l'un des intéressés.

**219.** Il se peut que le tribunal n'ait pas alloué d'indemnités distinctes, soit qu'une contestation fût née sur l'existence d'un droit personnel ou réel à charge de l'immeuble, soit qu'il ne fût pas possible de statuer actuellement en connaissance de cause. Si les divers intéressés ne sont pas ensuite d'accord sur la répartition de l'indemnité globale, il y aura lieu à un débat judiciaire qui doit être considéré comme une difficulté d'exécution, dont le tribunal qui a connu de l'expropriation aura la juridiction s'il n'y a pas eu appel ou si sur appel le jugement a été confirmé, et dont la décision sera remise à la Cour, s'il y a eu infirmation. — Art. 472 et 473 du Code de procédure civile.

Il est bien entendu que nous ne nous occupons ici que du jugement sur l'indemnité et non de celui qui concerne l'expropriation, puisque dans ce dernier cas il y a attribution spéciale de compétence.

Ajoutons que d'après l'art. 22, § 2, le préposé aux consignations ne pourra se dessaisir du montant de l'indemnité, si les droits res-



pectifs du propriétaire et de l'usufruitier, lorsqu'il y en a un, n'ont pas été réglés par le jugement qui a ordonné la consignation.

**220.** Enfin si les intéressés au partage de l'indemnité n'ont été ni mis en cause dans le débat principal, ni intervenant, et qu'ils exercent seulement leurs droits par voie d'opposition ou de saisie arrêt sur la somme consignée, comme aussi si l'immeuble est le gage de créanciers hypothécaires, il y a lieu alors pour la répartition du prix à un débat distinct et principal, qui ne se rattache en rien à celui qui a existé sur la fixation de l'indemnité et qui suivra le sort des demandes en validité ou en main levée des saisies arrêt ou oppositions, et de celles en distribution de deniers entre les intéressés.

En tous cas, le préposé à la caisse des consignations devra, sous peine de sa responsabilité personnelle, attendre la solution du débat à intervenir, et ne délivrer la somme qu'en conformité d'une décision judiciaire définitive.

# APPENDICE

## LÉGISLATION

---

### PREMIÈRE PARTIE

#### DISPOSITIONS DE PRINCIPE ET LOIS ORGANIQUES

- 1° Art. 545 du Code civil ;
  - 2° Art. 11 de la Constitution belge ;
  - 3° Loi du 16 septembre 1807 ;
  - 4° Loi du 8 mars 1810 ;
  - 5° Loi du 19 juillet 1832 et lois qui la prorogent ;
  - 6° Loi du 17 avril 1833 ;
  - 7° Loi du 2 mai 1837, art. 12 ;
  - 8° Loi du 15 avril 1843.
- 

### DEUXIÈME PARTIE

#### ARRÊTÉS ROYAUX RÉGLEMENTAIRES

- 1° Arrêté royal du 25 décembre 1816 ;
- 2° Arrêté royal du 29 novembre 1836 ;
- 3° Arrêté royal du 28 mai 1846.

---

## PREMIÈRE PARTIE

---

### 1. — ART. 545 du Code civil.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

### 2. — ART. 11 de la Constitution belge.

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.

### 3. — LOI du 16 septembre 1867 sur le dessèchement des marais et les indemnités dues pour l'exécution des travaux d'utilité publique (1).

ART. 30. Lorsque par suite des travaux énoncés dans la présente loi, lorsque par l'ouverture de nouvelles rues, par la formation de places nouvelles, par la construction de quais, ou par tous autres travaux publics généraux, départementaux ou communaux, ordonnés ou approuvés par le gouvernement, des propriétés privées auront acquis une notable augmentation de valeur, ces propriétés pourront être chargées de payer une indemnité qui pourra s'élever jusqu'à la moitié des avantages qu'elles auront acquis : le tout sera réglé par estimation dans les formes déjà établies par la présente loi, jugé et homologué par la commission qui aura été nommée à cet effet.

ART. 32. Les indemnités ne seront dues par les propriétaires des

---

(1) Parmi les dispositions que nous rapportons comme faisant partie de cette loi, quelques-unes ne sont plus en vigueur aujourd'hui, mais nous avons cru devoir les rappeler, soit parce qu'il y a controverse sur leur abrogation, soit parce que le principe qu'elles proclament est encore applicable, à part l'accomplissement des formalités indiquées; ainsi dans la première catégorie figurent les art. 30 et 33, dans la seconde les art. 30, 32, 49.

fonds voisins des travaux effectués que lorsqu'il aura été décidé, par un règlement d'administration publique, rendu sur le rapport du ministre de l'intérieur, et après avoir entendu les parties intéressées, qu'il y a lieu à l'application des deux articles précédents.

ART. 49. Les terrains nécessaires pour l'ouverture des canaux et rigoles de dessèchement, des canaux de navigation, de routes, de rues, la formation de places ou autres travaux reconnus d'une utilité générale, seront payés à leur propriétaire et à dire d'experts, d'après leur valeur avant l'entreprise des travaux, et sans nulle augmentation du prix d'estimation.

ART. 50. Lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction.

ART. 51. Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, pourront être acquis en entier si le propriétaire l'exige ; sauf à l'administration et aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. La cession par les propriétaires à l'administration publique ou à la commune, et la revente, seront effectuées d'après un décret rendu en conseil d'État, sur le rapport du ministre de l'intérieur, dans les formes prescrites par la loi.

ART. 52. Dans les villes les alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une grande route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires, conformément au plan dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leurs avis au ministre de l'intérieur, et arrêtés en conseil d'État.

En cas de réclamation de tiers intéressés, il sera de même statué en conseil d'État, sur le rapport du ministre de l'intérieur.

ART. 53. Au cas où, par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé. Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus ou le moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le rendement du reste du terrain bâti ou non bâti loin de la nouvelle voie, peut ajouter ou diminuer de valeur relative pour le propriétaire.

Au cas où le propriétaire ne voudrait pas acquiescer, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété,

en lui payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. La cession et la revente seront faites comme il a été dit en l'art. 51 ci-dessus.

ART. 54. Lorsqu'il y aura lieu en même temps à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus-value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence; et le surplus seulement selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui.

ART. 55. Les terrains occupés pour prendre les matériaux nécessaires aux routes ou aux constructions publiques pourront être payés comme s'ils eussent été pris pour la route même.

Il n'y aura lieu à faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux à extraire, que dans le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation; alors lesdits matériaux seront évalués d'après leur prix courant, abstraction faite de l'existence et du besoin de la route pour laquelle ils seraient pris, ou des constructions auxquelles on les destine.

ART. 56. Les experts pour l'évaluation des indemnités relatives à une occupation de terrain, dans les cas prévus au présent titre, seront nommés, pour les objets de travaux de grande voirie, l'un par le propriétaire, l'autre par le préfet; et le tiers-expert, s'il en est besoin, sera de droit l'ingénieur en chef du département; lorsqu'il y aura des concessionnaires, un expert sera nommé par le propriétaire, un par le concessionnaire, et le tiers expert par le préfet.

Quant aux travaux des villes, un expert sera nommé par le propriétaire, un par le maire de la ville, ou de l'arrondissement pour Paris, et le tiers expert par le préfet.

ART. 57. Le contrôleur et le directeur des contributions donneront leur avis sur le procès-verbal d'expertise qui sera soumis par le préfet à la délibération du conseil de préfecture : le préfet pourra dans tous les cas faire faire une nouvelle expertise.

## TITRE XII. — *Dispositions générales.*

ART. 58. Les indemnités pour plus-value, dues à raison des travaux déjà entrepris, et spécialement à raison des travaux de dessèchement, seront réglées d'après les dispositions de la présente loi. Des règlements d'administration publique statueront sur la possibilité et le mode d'application à chaque cas ou entreprise particulière; et alors

l'organisation et l'intervention de la commission spéciale seront toujours nécessaires.

ART. 59. Toutes les lois antérieures cesseront d'avoir leur exécution en ce qui serait contraire à la présente.

**4. — LOI du 6 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

**TITRE 1<sup>er</sup>. — Dispositions préliminaires.**

ART. 1. L'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par l'autorité de la justice.

2. Les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité en a été constatée dans les formes établies par la loi.

5. Les formes consistent :

1° Dans le décret impérial qui seul peut ordonner des travaux publics ou achats de terrains ou édifices destinés à des objets d'utilité publique.

2° Dans l'acte du préfet qui désigne les localités ou territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas du décret même, et dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

**TITRE II. — Des mesures d'administration relatives à l'expropriation.**

4. Cette application ne peut être faite à aucune propriété particulière qu'après que les parties intéressées ont été mises en état d'y fournir leurs contredits, selon les règles ci-après exprimées.

5. Les ingénieurs ou autres gens de l'art chargés de l'exécution des travaux ordonnés devront, avant de les entreprendre, lever le plan terrier ou figuré des terrains ou édifices dont la cession serait par eux reconnue nécessaire.

6. Le plan desdites propriétés particulières indicatif des noms de chaque propriétaire, restera déposé pendant huit jours entre les mains du maire de la commune où elles sont situées afin que chacun puisse en prendre connaissance et ne prétende en avoir ignoré.

Le délai de huitaine ne courra qu'à dater de l'avertissement qui aura été collectivement donné aux parties intéressées à prendre communication du plan.

Cet avertissement sera publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché tant à la principale porte de l'église du lieu qu'à celle de la maison commune ; lesdites publications et affiches seront certifiées par le maire.

7. A l'expiration du délai, une commission présidée par le sous-préfet de l'arrondissement, et composée en outre de deux membres du conseil d'arrondissement désignés par le préfet, du maire de la commune où les propriétés sont situées, et d'un ingénieur, se réunira au local de la sous-préfecture.

8. Cette commission recevra les demandes et les plaintes des propriétaires qui soutiendraient que l'exécution des travaux n'entraîne pas la cession de leurs propriétés.

Elle appellera les propriétaires toutes les fois qu'elle le jugera convenable.

9. Si la commission pense qu'il y a lieu de maintenir l'application du plan, elle en exposera les motifs.

Si elle est d'avis de quelques changements, elle ne les proposera qu'après avoir entendu ou appelé les propriétaires des terrains sur lesquels se reporterait l'effet de ces changements.

Dans le cas où il y aurait dissentiment entre les divers propriétaires, la commission exposera sommairement leurs moyens respectifs, et donnera son avis motivé.

10. Les opérations de la commission se borneront aux objets mentionnés dans les art. 8 et 9 ; elles devront être terminées dans le délai d'un mois, à partir de l'expiration de celui énoncé en l'art. 7 ; après quoi le procès-verbal en sera adressé par le sous-préfet au préfet.

Le préfet statuera immédiatement, et déterminera définitivement les points sur lesquels seront dirigés ces travaux.

11. La commission et le préfet ne prendront aucune connaissance des difficultés qui ne porteraient que sur le prix des fonds à céder.

Si les propriétaires et le préfet ne s'accordent point à ce sujet, il y sera pourvu par les tribunaux, qui connaîtront de même de toutes les réclamations relatives à l'infraction des règles prescrites par le présent titre et le précédent.

12. Lorsque les propriétaires souscriront à la cession qui leur sera demandée, ainsi qu'aux conditions qui leur seront proposées par l'administration, il sera passé, entre les propriétaires et le préfet, un acte de vente qui sera rédigé dans la forme des actes d'administration, et dont la minute restera déposée aux archives de la préfecture.

N. B. — Les titres III et IV de cette loi ont été abrogés par l'art. 26 de la loi du 17 avril 1855.

**5. LOI du 10 juillet 1832 concernant les concessions par voie de péages.**

LÉOPOLD, etc.

Nous avons de commun accord avec les Chambres, décrété et Nous ordonnons ce qui suit :

ART. 1<sup>er</sup>. Le gouvernement est autorisé à concéder des péages pour un terme qui n'excédera pas quatre-vingt dix ans, en se conformant aux lois existantes.

Sont exceptées de la présente disposition les concessions pour travaux de canalisation des fleuves et des rivières.

ART. 2. Les péages à concéder aux personnes, aux sociétés qui se chargent de l'exécution des travaux publics, sont fixés pour la durée de la concession.

ART. 3. Le gouvernement ne pourra stipuler en faveur des concessionnaires que d'autres communications ne pourront être établies dans un rayon déterminé.

ART. 4. Aucune concession ne peut avoir lieu que par voie d'adjudication publique, et qu'après enquête sur la durée des travaux, la hauteur du péage et sa durée.

ART. 5. Les péages pour l'exécution des travaux publics entrepris par les autorités communales et provinciales dans l'étendue de leurs territoires, sont autorisés par le Roi.

ART. 6. Les péages sur une route vicinale ou sur un pont, ne sont autorisés qu'ensuite d'une information dans les communes environnantes.

Les péages sur une route provinciale ne sont autorisés qu'ensuite d'une affiche dans les communes qu'elle traverse.

ART. 7. La présente loi ne sera obligatoire que jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1833.

Cette loi a été successivement prorogée les 10 juillet 1833, 22 juillet 1834, 22 décembre 1836, et 15 avril 1843.

Cette dernière loi est ainsi conçue :

« ARTICLE UNIQUE : La loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages est prorogée jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1843.

« Néanmoins aucune ligne de chemin de fer destinée au transport des voyageurs et des marchandises et d'une étendue de plus de dix kilomètres ne pourra être concédée qu'en vertu d'une loi. »

Cette disposition ainsi que celle de la loi du 19 juillet 1832 ont, depuis, été successivement prorogées par les lois des 16 mai 1845; 15 mai 1847; 23 mars 1849; 31 mars 1851; 30 mars 1853; cette dernière loi proroge jusqu'au 31 décembre 1857.



**6. — LOI du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

LÉOPOLD, etc.

Vu les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 ;

Considérant que les dispositions qu'ils renferment, mises en regard avec l'art. 11 de la Constitution, ont, dans leur application, donné lieu à des difficultés qu'il importe de faire cesser ;

Nous avons de commun accord avec les Chambres, décrété et nous ordonnons ce qui suit :

**TITRE UNIQUE. — Du règlement de l'indemnité et de l'envoi en possession.**

**ART. 1.** A défaut de convention entre les parties, l'arrêté et le plan indicatif des travaux et des parcelles à exproprier, ainsi que les pièces de l'instruction administrative, seront déposés au greffe du tribunal de la situation des biens où les parties intéressées pourront en prendre communication, sans frais, jusqu'au règlement définitif de l'indemnité.

2. Information de ce dépôt sera donnée aux propriétaires et usufruitiers, par exploit contenant assignation à jour fixe aux fins de voir procéder au règlement des indemnités et ordonner l'envoi en possession.

Le délai de l'assignation sera de quinzaine.

Copie de l'exploit sera, dans la huitaine au plus tard, affichée à la porte principale de l'église et de la maison communale du lieu de la situation des biens. Une autre copie sera en outre, dans le même délai, remise au bourgmestre de la commune.

Un extrait de l'exploit contenant les noms des parties et l'indication sommaire des biens, sera inséré dans l'un des journaux de l'arrondissement et de la province, s'il y en a.

En cas d'absolue nécessité, le délai de l'assignation pourra être abrégé par ordonnance du président rendue sur requête.

3. La cause sera appelée à l'audience indiquée par l'ajournement. Si la partie assignée a constitué ou constitue avoué, il sera procédé toute affaire cessante, comme il sera dit à l'article suivant ; s'il n'y a pas constitution d'avoué, le défaillant sera réassigné par un huissier commis au jour fixé par le tribunal, sans qu'il soit besoin de lever le jugement. Le délai pour la comparution ne pourra dépasser la quinzaine.

4. A l'audience indiquée par l'article précédent, le tribunal ju-

gera si les formalités prescrites par la loi, pour parvenir à l'expropriation, ont été remplies. Si le défenseur comparait, il sera entendu au préalable et sera tenu de proposer en même temps, à peine de déchéance, toutes les exceptions qu'il croirait pouvoir opposer. Le tribunal statuera sur le tout par un seul jugement, séance tenante, ou au plus tard à l'audience suivante.

5. Si le tribunal décide que l'action n'a pas été régulièrement intentée, que les formes prescrites par la loi n'ont pas été observées, ou bien que le plan des travaux n'est pas applicable à la propriété dont l'expropriation est poursuivie, il déclarera qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement.

6. L'appel de ce jugement, comme de celui qui aura décidé qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité, sera interjeté dans la quinzaine de la prononciation.

L'appel contiendra assignation à comparaître dans la huitaine ainsi que les griefs contre le jugement, le tout à peine de nullité; aucuns griefs autres que ceux énoncés dans l'acte d'appel ne pourront être discutés à l'audience ni par écrit.

Il sera statué sur l'appel, sans remise, au jour fixé par l'ordonnance du président rendue sur requête.

7. Si le tribunal décide que les formes prescrites par la loi ont été observées, et qu'il n'ait pas été produit de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, il déclarera par le même jugement, qu'il sera procédé, dans le plus bref délai, à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices, par trois experts qui seront désignés sur le champ et de commun accord par les parties, sinon nommés d'office. Il commettra un des juges qui se rendra avec eux et le greffier sur les lieux au jour, heure et lieu qui seront indiqués par le même jugement.

8. La prononciation de ce jugement vaudra signification tant à avoué qu'à partie; dans les trois jours de cette prononciation, le greffier sera tenu de délivrer au poursuivant un extrait du jugement, contenant les conclusions, les motifs et le dispositif, sans qu'il soit besoin d'enregistrement préalable.

Dans les trois jours suivants, cet extrait sera signifié aux experts avec sommation de se rendre sur les lieux au jour, heure et lieu indiqués par le jugement.

9. Les experts prêteront serment sur les lieux contentieux, en mains du juge-commissaire, qui remplacera ceux qui feraient défaut ou contre lesquels il admettrait des causes de récusation. Les parties lui remettront les documents qu'elles croiront utiles à l'appréciation de

l'indemnité; il pourra au surplus s'entourer de tous les renseignements propres à éclairer les experts, et même, soit d'office, soit à la demande de l'une ou l'autre partie, procéder à une information. Dans ce cas les personnes qu'il trouvera convenable d'entendre, seront interrogées en présence des experts et des parties.

Il sera dressé procès-verbal par le juge-commissaire; il y sera fait mention du résultat des déclarations des personnes qui auront concouru à l'information, ainsi que du jour où il fera son rapport à l'audience. L'avis des experts y sera annexé, et le tout sera déposé au greffe, à l'inspection des parties, sans frais.

Le rapport des experts ne liera pas le tribunal et ne vaudra que comme renseignement.

10. Les formalités prescrites par le code de procédure, pour le rapport des experts et les enquêtes, ne sont pas applicables aux opérations et informations dont il s'agit en l'article qui précède.

11. La cause sera appelée à l'audience, sur le rapport du juge-commissaire, au jour indiqué dans son procès-verbal, et sur avenir s'il y a avoué constitué, sans qu'il soit besoin de faire signifier au préalable le procès-verbal, non plus que l'avis des experts. Les parties seront entendues, et le jugement qui déterminera l'indemnité sera prononcé dans les dix jours après les plaidoiries.

12. En vertu de ce jugement et sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, le montant de l'indemnité adjugée sera déposé dans la caisse des consignations; et sur le vu de la signification faite à avoué ou à partie, du certificat du dépôt, l'administration ou le concessionnaire sera envoyé en possession par ordonnance du président rendue sur requête. Cette ordonnance du président sera exécutoire provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

13. Les parties assignées, non domiciliées dans le lieu où siège le tribunal, seront tenues d'y faire élection de domicile; à défaut de cette élection, toutes significations, même celles du jugement définitif, ainsi que d'offres réelles et d'appel, seront valablement faites au greffe.

14. Les délais fixés par la présente loi pour les ajournements, ou autres actes de procédure, sont applicables aux étrangers comme aux régnicoles.

15. L'instruction sera réputée contradictoire à l'égard des parties qui n'auraient pas constitué avoué sur les assignations dont il s'agit aux art. 2 et 3, ou qui, après avoir constitué avoué, ne se trouveraient pas représentées aux audiences ou actes de procédure ultérieurs.

16. Tout incident non prévu par les dispositions qui précèdent,

sera jugé sans désenparer, ou au plus tard à l'audience qui suivra les plaidoiries.

17. Les jugements qui interviendront dans l'instruction de la procédure, telle qu'elle est réglée par les articles précédents, ne seront rendus qu'après avoir entendu le ministère public; ils seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

La cour d'appel ne pourra en aucun cas accorder des défenses tendantes à arrêter directement ou indirectement l'exécution de ces jugements.

18. Si le jugement qui a fixé l'indemnité est réformé et que l'arrêt en ait augmenté le chiffre, l'administration ou le concessionnaire sera tenu de consigner le supplément d'indemnité dans la huitaine de la signification de l'arrêt; sinon le propriétaire pourra, en vertu du même arrêt, faire suspendre les travaux.

19. Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le propriétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer. Les indemnités de ces tiers intéressés, ainsi appelés ou intervenant, seront réglées en la même forme que celles dues au propriétaire.

20. Le jugement par lequel il a été décidé que les formalités prescrites par la loi, pour constater l'utilité publique, ont été remplies, sera immédiatement transmis au bureau de la conservation des hypothèques. Un extrait contenant la date du jugement et de la transcription, les noms des parties, la désignation de la nature et de la situation des biens dont la dépossession est poursuivie, sera et restera affiché dans l'auditoire du tribunal jusqu'au règlement de l'indemnité.

Dans la quinzaine de la date de l'affiche, les privilèges et les hypothèques conventionnelles judiciaires ou légales, antérieurs au jugement, seront inscrits.

L'immeuble sera affranchi de tous privilèges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, non inscrits dans ce délai, ou antérieurement, sans préjudice du recours contre les maris, tuteurs, ou autres administrateurs qui auraient dû requérir les inscriptions.

21. Les actions en résolution, en revendication, ou toutes autres actions réelles, ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi.

22. Sur le vu du jugement et du certificat délivré, après le délai fixé en l'art. 20, constatant que l'immeuble exproprié est libre d'hypothèques, le préposé à la caisse des consignations sera tenu de remettre aux ayants droit le montant de l'indemnité adjugée, s'il n'existe aucune saisie-arrêt ou opposition sur les deniers consignés.

A défaut de produire ce certificat ou de rapporter mainlevée des saisies-arrests ou oppositions, le préposé à la caisse des consignations ne pourra vider ses mains que sur ordonnance de justice. Il en sera de même dans les cas où les droits du propriétaire et de l'usufruitier ne se trouveraient pas réglés par le jugement qui a ordonné la consignation.

Le créancier qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtiendrait pas collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra pour cause du morcellement de son hypothèque ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre, ou par tout autre motif.

23. Si les terrains acquis pour travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié de la manière indiquée en l'art. 6, titre II de la loi du 8 mars 1810, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquiescer la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer, à peine de déchéance.

A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires, ou leurs ayants droit, peuvent demander la remise de leurs terrains, et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal de la situation, si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue. La fixation judiciaire du prix ne pourra, en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité.

24. L'enregistrement de tous actes, jugements, et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi en possession, à la consignation et au paiement, à l'ordre à ouvrir, au report de l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés, ou expropriés ou bien à la rétrocession, aura lieu *gratis*.

25. La présente loi n'est pas applicable aux demandes en expropriation formées antérieurement à sa promulgation.

Néanmoins il sera libre au poursuivant de renoncer à sa demande

et d'en intenter une nouvelle, à la charge de supporter les frais de la renonciation.

26. Les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 sont abrogés. Les dispositions de la loi du 16 septembre 1807, ou de toutes autres lois qui se trouveraient contraires à la présente, sont rapportées.

**7. LOI du 2 mai 1837 sur les mines.**

ART. 12. Le gouvernement, sur la proposition du conseil des Mines, pourra déclarer qu'il y a utilité publique à établir des communications dans l'intérêt d'une exploitation de mines. La déclaration d'utilité publique sera précédée d'une enquête. Les dispositions de la loi du 17 avril 1835, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres lois sur la matière seront observées; l'indemnité due au propriétaire sera fixée au double.

Lorsque les biens ou leurs dépendances seront occupés par leurs propriétaires, les tribunaux pourront prendre cette circonstance en considération pour la fixation des indemnités.

**8. LOI du 15 avril 1843 sur la police des chemins de fer (\*).**

TITRE 1<sup>er</sup>. — *Mesures relatives à la conservation des chemins de fer et à la sûreté de leur exploitation.*

ART. 1. Il n'est permis de planter à l'avenir, sans autorisation du gouvernement, qu'à la distance de vingt mètres du franc-bord des chemins de fer pour les arbres à hautes tige, et à la distance de six mètres pour les têtards et autres arbres.

La même autorisation est requise pour les amas ou dépôts de pierres pour les bâtisses et autres constructions, dans une distance de huit mètres.

Néanmoins lorsque la disposition des localités le permettra, le gouvernement pourra, par arrêté royal, réduire les distances ci-dessus fixées.

ART. 2. Il est défendu d'ouvrir, sans autorisation du gouvernement, des sablières ou des carrières et minières à ciel ouvert, le long des chemins de fer, dans la distance de vingt mètres.

---

(\*) Nous ne rapportons de cette loi que ce qui se rattache à l'expropriation, à savoir, les dispositions relatives aux servitudes légales dont sont frappés les propriétés riveraines des chemins de fer.



Dans les localités où le chemin de fer se trouve en remblai de plus de trois mètres sur le terrain naturel, les riverains ne pourront, sans autorisation du gouvernement, pratiquer d'autres excavations dans une zone égale en profondeur à la hauteur verticale du remblai et mesurée à partir du pied du remblai.

ART. 3. Il est défendu d'établir, dans la distance de vingt mètres du franc-bord des chemins de fer, des toitures en chaume ou autre matière combustible, ainsi que des meules de grains ou dépôts de matières combustibles.

ART. 4. Toute contravention aux art. 1, 2 et 3, ou aux arrêtés d'autorisation rendus en vertu des art. 1 et 2, sera punie d'une amende de 16 à 200 fr. Les contrevenants seront en outre condamnés sur la réquisition du ministère public, à supprimer, dans un délai à déterminer par le jugement, les plantations, bâtisses ou autres constructions, et amas ou dépôts de pierres, les excavations, toitures ou dépôts illicitement établis.

Passé ce délai, le jugement sera exécuté par l'administration, aux frais du contrevenant; ce dernier sera contraint au remboursement de la dépense, comme en matière de contribution publique, sur le simple état dressé par le fonctionnaire qui aura pris des mesures d'exécution.

ART. 5. Le gouvernement pourra, lorsque la sûreté des convois ou la conservation du chemin de fer lui paraîtra l'exiger, faire supprimer moyennant indemnité préalable, à fixer de gré à gré ou par justice, les plantations, bâtisses, constructions, excavations ou dépôts qui existent actuellement dans les zones déterminées par les art. 1, 2 et 3.

---

---

## DEUXIÈME PARTIE.

---

### 1. ARRÊTÉ royal du 25 décembre 1810 sur l'application de la loi du 8 mars 1810.

Nous, GUILLAUME, etc. Sur le rapport...

Considérant...

Nous avons arrêté et arrêtons :

ART. 1<sup>er</sup>. Les dispositions de la loi du 8 mars 1810 seront observées à l'égard de l'occupation des propriétés particulières pour la construction de fortifications permanentes et l'établissement de forteresses sur la frontière méridionale du royaume, et pour la construction d'autres ouvrages durables d'utilité ou de sécurité publiques, ainsi qu'à l'égard de ce qui concerne la fixation des indemnités à allouer de ce chef aux personnes expropriées.

ART. 2. Les gouverneurs des provinces où de telles propriétés se trouvent situées, rempliront les fonctions attribuées par cette loi aux préfets, et ils confieront les travaux de la commission mentionnée à l'art. 7 de ladite loi à trois membres de la députation des États (qu'ils nommeront à cet effet), au maire, bourgmestre ou chef de l'autorité locale de la commune dont les propriétés dépendent et à un ingénieur.

ART. 3. Si l'intendant général de l'administration de la guerre, ou quelques particuliers déjà dépossédés pour cause d'utilité publique se croyaient lésés par les évaluations faites ou à faire des experts convenus entre les parties, et prétendaient que les experts ont porté la somme en indemnité trop haut ou trop bas, ou qu'en général elle est mal taxée, les différends qui pourront en résulter seront uniquement et exclusivement jugés à la demande des parties intéressées, par les tribunaux compétents, lesquels tribunaux pourront, s'il y a lieu, déclarer les évaluations valables ou les rejeter, en ordonnant aux parties de nommer de nouveau des experts ou bien de porter telle décision qu'ils trouveront appartenir en bonne justice.

ART. 4. Le montant des indemnités devra se régler en général et autant que possible à l'amiable.



**3. ARRÊTÉ royal du 30 novembre 1836 réglant les demandes en concession par voie de péages.**

LÉOPOLD, etc.

Vu la loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages ;  
 Voulant apporter aux dispositions réglementaires de cette loi les modifications dont l'expérience a fait reconnaître l'utilité ;  
 Sur le rapport de Notre ministre de l'intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

ART. 1<sup>er</sup>. Toute proposition d'exécuter, par voie de concession de péages, des travaux d'utilité publique, tels que routes, canaux, ponts, chemins de fer, canalisation de fleuves ou rivières, etc., devra être formée et instruite conformément aux dispositions du présent règlement.

§ I. — *Du projet et de l'instruction préalable à l'enquête.*

ART. 2. Le projet sera dressé au département de l'intérieur. Il se composera nécessairement :

1° D'un mémoire descriptif dans lequel on fera connaître le but de l'entreprise, les avantages qui doivent en résulter pour le public, de quelle manière elle se lie aux communications existantes, et quelle sera son influence probable sur ces dernières ;

2° D'une estimation détaillée de la dépense ;

3° Du tarif des droits de péages et de l'exposé des revenus probables ;

4° D'un projet complet de cahier des charges ;

5° D'un plan général des localités, avec indication du tracé que l'on se propose de suivre ;

6° D'un nivellement en long, accompagné de profils en travers, en nombre suffisant pour que le relief du terrain soit connu ;

7° Des plans de détail indiquant les dimensions principales des ouvrages les plus importants.

Toutes ces pièces devront être datées et revêtues de la signature de l'auteur de la proposition. Elles pourront être imprimées et distribuées aux frais de ce dernier, et par les soins du département de l'intérieur.

ART. 3. Le projet sera envoyé à l'avis du conseil des ponts et chaussées, lorsqu'il sera réuni ; ou à défaut de ce conseil, d'une commission d'ingénieurs.

ART. 4. L'auteur de la proposition pourra être entendu par le

conseil ou la commission, afin de lui donner les renseignements qu'il jugera utiles et de répondre aux observations qui lui seraient adressées.

ART. 5. Le conseil ou la commission fera un rapport sur l'ensemble du projet et prendra ses conclusions tant sur la possibilité d'exécution, que sur les questions à poser à la commission d'enquête.

En cas de proposition pour le rejet, le rapport sera communiqué à l'auteur du projet, avec la décision ministérielle.

ART. 6. Le ministre de l'intérieur pourra soit directement, soit sur la proposition du conseil ou de la commission, faire vérifier tant par opération sur le terrain que de toute autre manière, et aux frais du demandeur en concession, les données du projet.

ART. 7. L'auteur du projet supportera tous les frais auxquels donneront lieu : 1° l'impression des plans et pièces composant le projet ou relatif à son instruction ; 2° les vérifications prévues à l'art. 6 ; 3° l'enquête dont il sera parlé ci-après.

A cet effet, il sera tenu de déposer les sommes qui auront été déterminées par le ministre de l'intérieur, soit en une fois, soit successivement, et au fur et à mesure des besoins. S'il demeurerait en défaut de satisfaction à cette obligation, l'instruction demeurerait aussitôt suspendue.

## § II. — De l'enquête.

ART. 8. Le projet dressé conformément à l'art. 2, sera déposé à l'examen du public, avec les documents complémentaires fournis par l'auteur de la proposition en exécution de l'art. 4, et le travail de la personne ou des personnes déléguées, aux termes de l'art. 6.

La durée du dépôt sera d'un mois au moins et de trois mois au plus ; un registre sera ouvert pendant ce temps pour recevoir les observations auxquelles le projet pourra donner lieu.

Le dépôt des pièces ainsi que l'ouverture du registre seront annoncés par des avis insérés au *Moniteur* et dans l'un des journaux de la province, et renouvelés chaque mois. Ils seront également annoncés dans le *Mémorial administratif* de la province, et par voie d'affiches dans les communes que le projet traverse : ces affiches seront faites deux fois à huit jours d'intervalle.

ART. 9. Il sera nommé au chef-lieu, ou dans une autre ville ou commune de la province, une commission d'enquête composée de sept membres au moins, et de onze membres au plus ; elle sera présidée par un membre de la députation du conseil provincial désigné par le ministre, une moitié des membres sera également nommée par le mi-

nistre, l'autre moitié sera au choix de la députation. Les uns et les autres seront pris parmi les principaux propriétaires, négociants, armateurs ou chefs d'établissements industriels.

Les nominations à faire par la députation du conseil provincial précéderont nécessairement celles à faire par le ministre.

Les membres des commissions d'enquête recevront des frais de déplacement et de séjour sur le pied de ceux alloués aux membres des conseils provinciaux.

ART. 10. La commission d'enquête se réunira à l'expiration du délai fixé en exécution de l'art. 8; elle examinera les observations consignées au registre de l'enquête et entendra l'auteur du projet. Les ingénieurs en chef des ponts et chaussées fourniront à la commission d'enquête tous les renseignements qui seront nécessaires, notamment sur les questions d'art, les évaluations d'ouvrages et leur utilité sous le rapport de l'industrie et du commerce : à cet effet ils assisteront aux séances de la commission, mais sans voix délibérative. La commission pourra aussi entendre les ingénieurs des mines, les personnes chargées par le ministre de faire les vérifications prévues à l'art. 6, ainsi que toutes autres personnes qu'elle jugerait utile de consulter; et après avoir recueilli tous les renseignements dont elle croira avoir besoin, elle donnera ses conclusions motivées, spécialement sur l'utilité publique du projet, la hauteur des droits à percevoir, la durée de leur perception, ainsi que sur les questions qui pourraient avoir été posées par le ministre. Ces diverses opérations devront être terminées dans un nouveau délai d'un mois.

ART. 11. Le procès-verbal de l'enquête sera clos et transmis immédiatement à la députation du conseil provincial; celle-ci, après avoir consulté les chambres de commerce des villes intéressées, l'adressera avec son avis au ministre de l'intérieur : cet envoi aura lieu dans le mois qui suivra la date du procès-verbal.

ART. 12. Lorsque deux ou plusieurs provinces seront traversées par la ligne des travaux, ou éminemment intéressées à leur exécution, on observera dans chacune d'elles les formalités de dépôt et de publications prescrites par l'art. 8 ci-dessus; après quoi les registres d'enquête, et les pièces justifiant de l'accomplissement des formalités prescrites, seront transmis au ministre de l'intérieur qui les adressera collectivement à une commission d'enquête composée, dans le cas spécial, de trois, quatre, ou cinq membres nommés par la députation du conseil de chaque province, et d'un nombre égal de membres, et du président, nommé par le ministre de l'intérieur.

ART. 13. Dans le cas prévu à l'article précédent, le procès-verbal

d'enquête sera transmis au ministre de l'intérieur, qui le communiquera aux députations des différentes provinces; celles-ci donneront leur avis après avoir entendu les chambres de commerce, ainsi qu'il est dit à l'art. 11.

ART. 14. Lorsque deux ou plusieurs projets seront connexes ou en concurrence, ils pourront être réunis dans une même enquête, ou déferés à l'examen d'une commission précédemment instituée pour l'un ou l'autre des projets.

ART. 15. Les conseils provinciaux pourront être entendus, lorsque la décision du gouvernement ne sera pas encore arrêtée à l'époque de leur réunion.

ART. 16. Le ministre de l'intérieur prend toutes les dispositions relatives à la tenue des enquêtes; il détermine notamment la durée et le lieu du dépôt des pièces à l'inspection du public, le nombre des membres dont la commission sera composée, et le lieu où elle se réunira.

### § III. — *Du cahier des charges.*

ART. 17. L'instruction précédemment décrite étant terminée, le conseil ou la commission des ponts et chaussées, après avoir entendu le demandeur en concession dans tous ses moyens ou explications, soumettra à l'approbation de notre ministre de l'intérieur un projet de cahier des charges indiquant les points essentiels du tracé, les dimensions des ouvrages principaux, les conditions à remplir dans le but d'assurer les intérêts généraux et ceux des tiers, la garantie d'exécution, le mode de surveillance de l'administration, le tarif des droits à percevoir et la durée de leur perception, le délai dans lequel les travaux seront commencés et achevés.

### § IV. — *De la soumission et de l'adjudication.*

ART. 18. Lorsque le cahier des charges aura été arrêté par le ministre de l'intérieur, le demandeur en concession sera tenu de soumissionner l'entreprise aux clauses et conditions y reprises, et ce dans un délai d'un mois, à dater du jour où il en aura été donné communication.

ART. 19. A défaut par le demandeur en concession de se conformer à l'article précédent, sa proposition sera censée non avenue, et deviendra la propriété du gouvernement.

ART. 20. L'entreprise dûment soumissionnée sera mise en adjudication publique, sous réserve de notre approbation,

ART. 21. L'adjudication se fera au rabais, soit sur la durée de la concession, soit sur la hauteur des péages, fixée au maximum du cahier des charges, suivant que l'une ou l'autre base sera jugée plus utile.

ART. 22. Si les rabais offerts n'atteignent pas cinq pour cent du montant des péages, ou le vingtième de la durée de la concession, le demandeur en concession sera déclaré adjudicataire ; il sera évincé si les rabais atteignent ce taux : dans l'un et l'autre cas, l'adjudication ne sera définitive que par notre approbation. Notre arrêté portant approbation de l'adjudication décrètera en même temps l'exécution des travaux.

§ V. — *Des avantages réservés au demandeur en concession.*

ART. 23. Le demandeur évincé sera remboursé par l'adjudicataire de tous les frais d'enquête et autres relatifs à l'instruction prévue au présent règlement.

ART. 24. Lorsqu'il sera l'auteur du projet, il aura en outre, et de ce chef, droit à une indemnité à charge de l'adjudicataire.

ART. 25. Est réputé auteur du projet celui qui en a fourni les éléments principaux conformément au présent arrêté.

ART. 26. L'indemnité dont il est fait mention à l'art. 24 sera établie en raison des sommes et du temps consacrés aux travaux préparatoires et du mérite de la conception du projet ; elle sera réglée par notre ministre de l'intérieur, sur l'avis du conseil des ponts et chaussées ou de la commission d'ingénieurs qui aura rédigé le cahier des charges ; une clause spéciale du cahier des charges en déterminera le montant.

ART. 27. Si, dans le cas prévu à l'art. 19 le projet reçoit un commencement d'exécution dans les cinq années de la communication du cahier des charges au demandeur en concession, celui-ci pourra également réclamer l'indemnité dont il est fait mention à l'art. 24, soit du concessionnaire, soit du gouvernement si c'est lui qui exécute.

ART. 28. Aucune indemnité ne pourra être réclamée dans les cas spécialement prévus par le présent arrêté.

§ VI. — *Dispositions générales.*

ART. 29. Lorsque le terme de la commission devra excéder quatre-vingt dix ans ou lorsqu'il aura été fait une demande en concession directe sans concurrence, ou lorsqu'il sera question de canaliser les fleuves ou rivières, on se conformera pour l'exécution aux dispositions

du présent règlement; après quoi un projet de loi sera présenté aux Chambres, s'il y a lieu, afin d'autoriser le gouvernement à donner suite à la demande.

ART. 30. Lorsque les travaux projetés se lieront aux ouvrages militaires du royaume, directement ou indirectement, le ministre de l'intérieur concertera avec le ministre de la guerre les mesures à prendre pour leur exécution.

Il n'est point dérogé aux règlements qui déterminent les attributions du génie militaire.

ART. 31. Nos arrêtés des 18 juillet, 26 août 1832 et 22 mars 1834 sont rapportés.

Notre ministre de l'intérieur est chargé, etc.

**3. ARRÊTÉ royal du 26 mai 1846, réglant les demandes en concession de chemins de fer et de canaux qui ne peuvent être accordés qu'en vertu d'une loi.**

LÉOPOLD, etc.

Vu la loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages ;

Vu Notre arrêté du 29 novembre 1836, portant règlement pour l'exécution de cette loi ;

Vu l'article 1 de la loi du 16 mai 1845, article ainsi conçu :

« La loi du 19 juillet 1832 sur les concessions de péages, est prorogée au 1<sup>er</sup> avril 1847 ;

» Néanmoins, aucun canal de plus de 10 kilomètres, aucune ligne de chemins de fer, destinés au transport des voyageurs et des marchandises, de même étendue, ne pourront être concédés qu'en vertu d'une loi. »

Considérant que les demandes en concession de canaux et de chemins de fer, à l'égard desquelles il est réservé à la législature de statuer, rentrent néanmoins dans les attributions du gouvernement, tant sous le rapport de l'instruction qu'en ce qui concerne l'exercice du droit d'initiative ;

Considérant que le principe nouveau, consacré par la loi du 16 mai 1845 rend indispensables quelques dispositions réglementaires, destinées à former le complément de Notre arrêté du 29 novembre 1836 organique de la loi du 19 juillet 1832.

Sur la proposition de Notre ministre des travaux publics, Nous avons arrêté et arrêtons :

ART. 1. Lorsqu'une demande en concession de l'une des deux catégories prévues au § 2 de l'art. 1 de la loi du 16 mai 1845 sera con-

sidérée par le gouvernement comme susceptible d'être accueillie, il sera procédé à l'accomplissement des formalités d'enquête, qui font l'objet des articles 8 et suivants de notre arrêté du 29 novembre 1836.

ART. 2. Dans le cas contraire, notre ministre des travaux publics, sur le vu de l'avis à émettre par le conseil des ponts et chaussées, aux termes de l'art. 5 du même arrêté, donnera connaissance au demandeur en concession des motifs qui portent le gouvernement à ne pas accorder ou à ajourner son initiative, et fera surseoir à l'instruction ultérieure de cette affaire.

Notre ministre des travaux publics est chargé, etc.

FIN.

# TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
PRÉFACE. . . . .	v
INTRODUCTION. HISTORIQUE ET LÉGISLATION . . . . .	1
TITRE I. DE LA NATURE DE L'EXPROPRIATION, DE SES CONDITIONS ACTUELLES ET DES OBJETS AUXQUELS ELLE S'APPLIQUE . . . . .	15
SECTION I. L'expropriation entraîne privation définitive de la propriété.	14
SECTION II. L'expropriation ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique . . . . .	41
SECTION III. L'expropriation ne peut avoir lieu que dans les cas et de la manière établie par la loi. . . . .	47
SECTION IV. L'expropriation ne peut être opérée que moyennant une juste et préalable indemnité. . . . .	48
SECTION V. A quels objets s'applique l'expropriation . . . . .	49
TITRE II. DE LA CONSTATATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES FORMALITÉS ADMI- NISTRATIVES PRÉALABLES A LA DÉPOSSESSION.—DES TRAITÉS AMIABLES . . . . .	53
SECTION I. De la constatation de l'utilité publique . . . . .	<i>ibid.</i>
SECTION II. Des formalités administratives nécessaires pour parvenir à l'expropriation . . . . .	64
§ 1. Formalités administratives préalables à la constatation de l'uti- lité publique . . . . .	66
§ 2. Formalités administratives requises pour l'application de la déclaration d'utilité publique. . . . .	70
SECTION III. Des traités amiables . . . . .	81
TITRE III. DE LA PROCÉDURE DES DEMANDES EN EXPROPRIATION DEVANT LES TRI- BUNAUX, DES EFFETS DU JUGEMENT D'EXPROPRIATION ET DES VOIES DE RE- COURS CONTRE CE JUGEMENT. . . . .	93
SECTION I. Procédure . . . . .	<i>ibid.</i>
SECTION II. Du jugement d'expropriation et de ses effets à l'égard des parties et à l'égard des tiers. . . . .	129
SECTION III. Des voies de recours contre le jugement qui déclare l'expro- priation accomplie et celui qui fixe le montant de l'indemnité . . . . .	151
TITRE IV. DES MOYENS DE PARVENIR A LA FIXATION JUDICIAIRE DE L'INDEMNITÉ . . . . .	159
TITRE V. DE L'INDEMNITÉ, SES ÉLÉMENTS, SON ÉTENDUE.—DU MODE DE PAYEMENT. . . . .	173
SECTION I. Principes généraux . . . . .	<i>ibid.</i>
SECTION II. Des règles générales relatives aux diverses indemnités . . . . .	198



	Pages.
§ 1. De l'indemnité due au propriétaire . . . . .	198
I. Valeur vénale. . . . .	199
II. Dommage qui résulte directement de l'expropriation . . . . .	213
§ 2. Des indemnités spéciales qui peuvent être dues à ceux qui ont à charge de l'immeuble exproprié des droits personnels ou réels.	235
SECTION III. Du paiement de l'indemnité . . . . .	255
APPENDICE. LÉGISLATION. . . . .	263
PREMIÈRE PARTIE. — Dispositions de principe et lois organiques.	
1. Art. 545 du Code civil . . . . .	264
2. Art. 11 de la Constitution belge. . . . .	<i>ibid.</i>
3. Loi du 16 septembre 1807 sur le défrichement des marais et les indem- nités dues pour l'exécution des travaux d'utilité publique. . . . .	<i>ibid.</i>
4. Loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (tit. I et II) . . . . .	267
5. Loi du 19 juillet 1832 concernant les concessions par voie de péages . . . . .	268
6. Loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique . . . . .	274
7. Art. 12 de la loi du 2 mai 1837 sur les mines . . . . .	275
8. Loi du 15 avril 1845 sur la police des chemins de fer. . . . .	<i>ibid.</i>
DEUXIÈME PARTIE. — Arrêtés royaux réglementaires.	
1. Arrêté royal du 25 déc. 1816 sur l'application de la loi du 8 mars 1810 . . . . .	276
2. Arrêté royal du 29 nov. 1836 réglant les demandes en concession par voie de péages . . . . .	277
3. Arrêté royal du 28 mai 1846 réglant les demandes en concession de che- min de fer et de canaux qui ne peuvent être accordées qu'en vertu d'une loi. . . . .	283

# TABLE CHRONOLOGIQUE

DES

## ARRÊTS ET DÉCISIONS JUDICIAIRES

	Numéros.		Numéros.
1808.— 3 janvier.....	498	1838.— 2 juillet.....	72
1813.—23 —.....	498	—11 —.....	55
1821.—19 décembre.....	52	— 8 août.....	49
1822.—15 février.....	166	—29 novembre.....	16
1823.— 4 mars.....	72	—19 décembre.....	211
—15 juillet.....	179 bis.	1839.—24 avril.....	31
1826.— 1 mars.....	179 bis.	— 7 août.....	43
— 5 —.....	55	— 9 décembre.....	216
—22 —.....	83	1840.—29 janvier.....	157-170
—26 juillet.....	50	—31 —.....	157, 170-190
—26 décembre.....	114	— 6 février.....	114
1827.—21 février.....	162	— 8 —.....	114-190
1829.—21 janvier.....	142	— 7 novembre.....	159
1830.—27 janvier.....	5, 88	— 2 décembre.....	22-23
1831.—15 juin.....	168	—19 —.....	185
1832.—16 juillet.....	120	1841.— 3 mars.....	44
1833.— 1 février.....	6	— 2 mai.....	162
— 7 —.....	216	—19 —.....	185
—31 mai.....	6	—26 —.....	31, 91, 101, 110
1834.— 9 juin.....	4	—15 juillet.....	179 bis.
—28 octobre.....	176 bis.	—10 août.....	63
1835.—23 janvier.....	214	—30 novembre.....	179 bis.
—25 —.....	168	— 9 décembre.....	157
— 8 avril.....	53	—15 —.....	6
— 9 juin.....	4	—19 —.....	167
—25 décembre.....	75	1842.—12 janvier.....	163
1836.—17 mars.....	157	— 6 avril.....	170
— 3 mai.....	157	—25 juin.....	160
—31 —.....	4	—16 juillet.....	169
— 6 juin.....	157	—25 —.....	179
— 9 —.....	157	—10 décembre.....	63, 211
—16 juillet.....	157	—15 —.....	163
—21 novembre.....	57	1843.— 1 mars.....	185
—23 —.....	6	— 3 juillet.....	214
1837.—25 février.....	163	—19 —.....	214
—18 juillet.....	44	— 9 décembre.....	179 bis.
—21 novembre.....	159	—11 —.....	6
1838.—10 janvier.....	15, 159, 163	—12 —.....	114
—20 mars.....	6	1844.— 2 janvier.....	214, 215
—27 avril.....	179 bis.	—12 —.....	44, 163
—30 —.....	6	—27 —.....	159
— 1 juillet.....	98	— 8 juin.....	22, 179, 180

	Numéros.		Numéros.
1844.—16 juillet.....	169	1851.—16 octobre.....	162, 190
—19 —.....	90, 121	—11 décembre.....	184
1845.—7 janvier.....	63	—30 —.....	114
—22 —.....	63	1852.—8 janvier.....	138
—26 mars.....	27, 190	—24 —.....	114, 184
—7 avril.....	169	—10 mars.....	215
—17 juin.....	6	—29 —.....	6
—25 —.....	161, 187	—21 mai.....	179 bis.
—27 —.....	11	1853.—28 avril.....	4
—19 juillet.....	121	—20 juin.....	137
—25 octobre.....	121	—23 —.....	184
—21 novembre.....	4	—24 —.....	171
—11 décembre... 94, 124, 190		—29 —.....	190
—13 —.....	170	—13 juillet..... 178, 191, 212	
—17 —.....	169	—14 —.....	191
—30 —.....	124, 190	—20 —.....	212
1846.—5 janvier.....	190	—21 —.....	7, 184, 187
—13 mars.....	94	—8 août.....	169
—15 avril. 137, 167, 178, 190,		—24 novembre..... 144, 198	
202, 204		—4 décembre..... 171, 212	
—8 juin.....	190	1854.—26 janvier.....	7
—6 juillet.....	5	—6 février.....	169
—16 —..... 90, 114, 122		—26 mars.....	198
—25 —.....	110	—27 avril.....	198
—13 août.....	190	—11 mai.....	7
—24 —.....	82	—15 juillet.....	183
—2 décembre.....	169	—2 août.....	134
1847.—2 février.....	198	—28 novembre..... 27, 51, 76	
—1 mai.....	190	1855.—5 janvier.....	169
—15 —.....	190	—8 février.....	51
—17 juillet.....	167, 190	—50 mai.....	7
—11 août.....	11	—28 juin.....	114
1848.—2 février.....	114	—26 juillet.....	103, 149
—8 —.....	178	—7 août.....	198
—1 avril..... 94 bis, 197		—15 —.....	114, 137
—7 juillet.....	11	—12 novembre.....	114
—24 novembre.....	111	—22 —..... 137, 183, 190	
—29 —..... 121, 145, 174, 178		—20 —.....	187
1849.—9 janvier.....	6	1856.—7 février.....	110
—21 février.....	162	—15 —.....	215
—9 ou 19 juin.....	129	—27 avril.....	167
—28 juillet.....	88	—29 —.....	167
—21 décembre.....	179	—5 juin.....	187
—28 —.....	7	—9 juillet.....	174
1850.—19 janvier.....	7, 21	—4 août.....	114
—2 mars. 86, 129, 187, 188, 212		—28 novembre.....	190
—13 avril..... 179 bis.		—31 décembre.....	56, 114
1851.—6 février.....	12	1857.—14 mars.....	118, 198
—30 juin.....	53	—23 —.....	110
—2 août.....	179		



## ERRATA

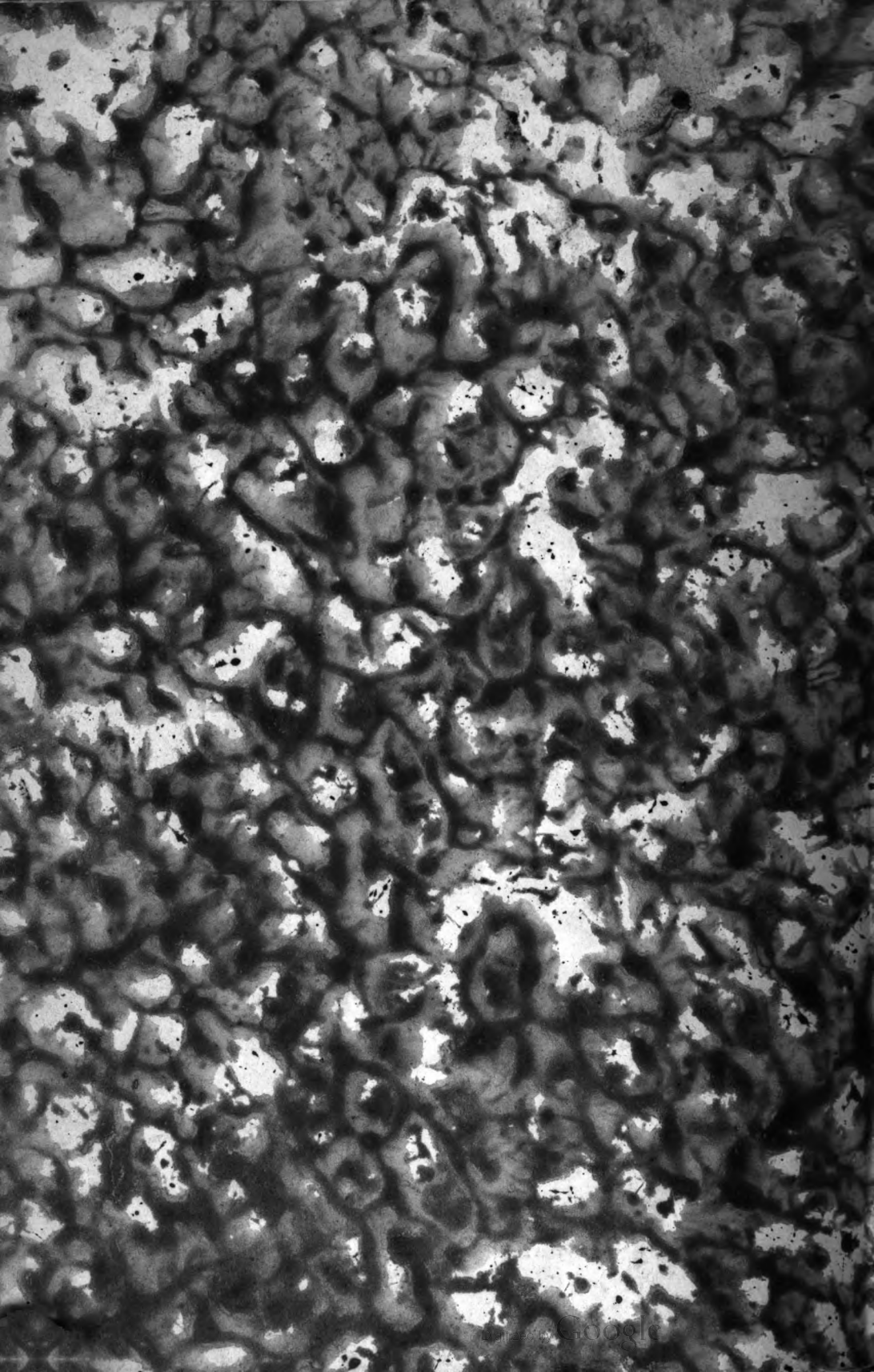
---

Pages.

11. — 3<sup>e</sup> ligne en remontant, au lieu de 28, lisez : 29.  
20. — Dernière ligne de la note, au lieu de 1049, — : 1849.  
31. — 29<sup>e</sup> ligne, au lieu de 1853, — : 1755.  
44. — 20<sup>e</sup> ligne, au lieu de *leurs intérêts*, — : *leur intérêt*.  
65. — 2<sup>e</sup> ligne, au lieu de à — : *de*.  
91. — 1<sup>re</sup> ligne de la note, au lieu de 1859, — : 1849.  
94. — Dernière ligne de la note, au lieu de 10, — : 19.  
129. — 6<sup>e</sup> ligne en remontant, au lieu de 1030, — : 1830.  
157. — 1<sup>re</sup> ligne de la note, au lieu de 1853, — : 1845.  
159. — 2<sup>e</sup> ligne en remontant, au lieu de *prévenances*, — : *préférences*.  
163. — 2<sup>e</sup> ligne, au lieu de *l'expert*, — : *les experts*.  
163. — 4<sup>e</sup> ligne, au lieu de 152, — : 155.  
167. — 8<sup>e</sup> ligne, au lieu de 175, — : 157.  
175. — 4<sup>e</sup> ligne, au lieu de 162, — : 163.  
176. — 8<sup>e</sup> ligne, supprimez 163.  
181. — 8<sup>e</sup> ligne de la note en remontant, au lieu de *C. de Brux.*, lisez : *Cassation belge*.  
206. — 1<sup>re</sup> ligne de la note, au lieu de *C. de Brux.*, 2 août 1851, — : *Cass. B.*, 8 juin 1844.  
253. — 12<sup>e</sup> ligne, au lieu de 198, — : 191.  
254. — 15<sup>e</sup> ligne en remontant, effacez 191.







ATENEUBARCELONÈSCDEFGH

BIBLIOTECA

Reg. 305851

Sign. 60 1444

IJKLMNOPQRSTUVWXYZ





