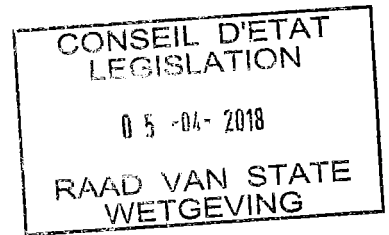


PROJET DE DECRET RELATIF A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre des Travaux publics,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre des Travaux publics est chargé de présenter au Parlement de Wallonie le projet de décret dont la teneur suit :

Chapitre 1^{er}. Dispositions générales et définitions

Article 1^{er}. Au sens du présent décret, on entend par :

1° l'arrêté d'expropriation : la délibération du conseil communal ou l'arrêté du Gouvernement autorisant l'expropriant à poursuivre l'expropriation ;

2° l'expropriation : l'acquisition amiable ou forcée d'un droit sur un bien immobilier réalisée dans un but d'utilité publique ;

3° l'exproprié : la personne titulaire des droits énumérés à l'article 2, ou des droits affectés par l'occupation temporaire visée à l'article 3 ou par les servitudes visées à l'article 2, § 2 ;

4° l'expropriant : la personne compétente pour exproprier dans un but d'utilité publique ;

5° l'administration : le ou les services désignés par le Gouvernement ;

6° le fonctionnaire délégué : le fonctionnaire désigné en application de l'article D.I.3 du Code du développement territorial ;

7° le fonctionnaire des implantations commerciales : le fonctionnaire désigné en application de l'article 1^{er}, 11°, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

8° la rétrocession : l'opération par laquelle un expropriant transfère la propriété d'un bien immobilier exproprié à son ancien propriétaire ou à ses ayants-cause.

Art. 2. § 1^{er}. L'expropriation peut avoir pour objet :

1° le transfert d'un droit de propriété sur un bien immobilier ;

2° la suppression d'un droit réel démembre, d'un droit indivis d'un droit réel, ou d'un droit personnel, en vue de permettre à l'expropriant de réunir en ses mains l'ensemble des droits sur le bien immobilier exproprié.

L'expropriation peut être limitée à un volume en sous-sol ou en surplomb.

§ 2. L'arrêté d'expropriation peut imposer des servitudes nécessaires à la réalisation du but d'utilité publique.

L'arrêté d'expropriation détermine l'usage et l'étendue de ces servitudes ainsi que les biens qui en sont grevés.

Art. 3. L'arrêté d'expropriation peut autoriser l'occupation temporaire de biens immobiliers afin de permettre ou de faciliter la réalisation des actes ou travaux projetés pour la réalisation du but d'utilité publique.

L'arrêté d'expropriation détermine les biens concernés et la durée maximale de l'occupation. Celle-ci peut être fixée par référence à la fin des actes et travaux projetés sans qu'une date ne soit précisée.

Art. 4. Lorsqu'un arrêté d'expropriation vise une partie d'une construction destinée à être démolie ou enlevée, le solde du bien est acquis par l'expropriant si le propriétaire l'exige. Sauf si l'expropriant s'y oppose, cette acquisition porte également sur le terrain qui constitue l'assiette de la construction à démolir ou à enlever.

L'indemnité est déterminée conformément aux dispositions applicables aux expropriations demandées par l'expropriant.

Art. 5. § 1^{er}. Pour le calcul des délais :

1° le jour de l'envoi ou de la réception qui est le point de départ d'un délai n'est pas compris dans ce délai ;

2° le jour de l'échéance d'un délai est compris dans celui-ci ; toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant.

§ 2. Les délais de consultation et d'information visés aux articles 11 et 13, ainsi que le délai de dépôt visé à l'article 50, alinéa 1^{er}, sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1^{er} janvier.

Lorsque le dernier jour de la période au cours de laquelle les observations ou les avis peuvent être envoyés est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, la période se prolonge au jour ouvrable suivant.

En cas de suspension ou de prolongation de délai visée aux alinéas 1^{er} et 2, les délais d'envoi du rapport de synthèse et de la proposition d'arrêté d'expropriation ainsi que de notification de l'arrêté d'expropriation, visés aux articles 16, alinéa 2, et 17, § 1^{er}, sont prorogés de la durée de la suspension ou de la prolongation.

§ 3. Lorsque les délais de traitement du dossier visé à l'article 7 sont incompatibles avec les nécessités de l'utilité publique, ils sont réduits comme suit :

1° les délais visés à l'article 9, § 2, sont de huit jours ;

2° le délai visé à l'article 11, alinéa 1^{er}, est de quinze jours ;

3° le délai visé à l'article 13, est de quinze jours ;

4° le délai visé à l'article 16, alinéa 2, est de quarante-cinq jours ;

5° le délai visé à l'article 17, § 1^{er}, est de soixante jours.

En cas d'application de l'alinéa 1^{er}, la suspension de délais prévue au paragraphe 2 n'a pas lieu.

Chapitre 2. Procédure administrative

Section 1^{re}. Autorités compétentes

Art. 6. § 1^{er}. Le conseil communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien immobilier visé par l'expropriation adopte l'arrêté d'expropriation lorsque l'expropriant est :

1° la commune ;

2° un centre public d'action sociale de la commune, une régie communale autonome ou une fabrique d'église, pour autant que le projet d'utilité publique s'étende sur des biens situés exclusivement sur le territoire de la commune concernée.

Dans tous les autres cas, le Gouvernement adopte l'arrêté d'expropriation.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le Gouvernement adopte l'arrêté d'expropriation lorsque le projet d'utilité publique s'étend sur des biens immobiliers situés sur le territoire de plusieurs communes.

§ 2. En cas de projets concurrents sur un même bien immobilier qui relèvent pour l'un de la compétence du Gouvernement et pour l'autre du conseil communal de la commune, le premier prime sur le second.

Le Gouvernement peut annuler, à tout moment et jusqu'à sa mise en œuvre au sens de l'article 20, § 1^{er}, alinéa 2, l'arrêté d'expropriation qui méconnaît l'alinéa précédent.

Section 2. Dossier d'expropriation

Art. 7. § 1^{er}. L'expropriant adresse à l'administration un dossier qui contient :

1° un exposé des motifs qui justifient l'utilité publique d'exproprier ;

2° un plan d'expropriation présentant :

a) le périmètre des biens immobiliers concernés par les droits dont l'expropriation est demandée ;

b) le cas échéant, le périmètre de l'occupation temporaire visée à l'article 3 et l'assiette de la servitude visée à l'article 2, § 2 ;

c) le tableau des emprises indiquant l'identité des titulaires des droits visés à l'article 2, les contenances et l'affectation des biens immobiliers à exproprier, déterminées selon les indications du cadastre;

§ 2. Le cas échéant, le dossier contient :

1° une description indicative des actes et travaux à réaliser par l'expropriant présentant leur implantation, gabarit et affectation ;

2° la durée maximale de l'occupation temporaire visée à l'article 3 et sa justification ;

3° l'usage, l'étendue et la justification de la création de la servitude visée à l'article 2, § 2 ;

4° le tracé des voiries qui seraient désaffectées par l'adoption de l'arrêté d'expropriation, ainsi que les éventuelles mesures de compensation envisagées ;

5° la justification de l'incompatibilité des délais avec les nécessités de l'utilité publique visée à l'article 5, § 3.

§ 3. Le Gouvernement peut compléter l'énumération visée à l'alinéa 1^{er}, préciser le contenu et la forme des documents à joindre au dossier, ainsi que le nombre d'exemplaires du dossier.

Art. 8. § 1^{er}. Pour les besoins de l'établissement du dossier d'expropriation, l'expropriant peut accéder aux biens immobiliers concernés.

§ 2. En cas d'opposition ou si les lieux en question constituent un domicile, le tribunal de police compétent en fonction de la localisation du bien autorise l'expropriant à y accéder. Celui-ci est saisi par requête unilatérale.

L'ordonnance prononcée par le tribunal de police permet à l'expropriant de recourir, si besoin est, à l'assistance de la force publique.

§ 3. L'expropriant réalise les actes, travaux et interventions nécessaires à la constitution du dossier d'expropriation après l'établissement d'un état des lieux. Il est réalisé par l'expropriant après que le propriétaire ait été invité, par envoi recommandé huit jours au moins à l'avance, à assister aux jour et heure fixés dans la convocation, à l'établissement de cet état des lieux et averti qu'il y sera procédé même en son absence. Le propriétaire invite, sans délai, les autres

détenteurs de droits réels et personnels sur le bien à y assister également. A défaut de ce faire ou en cas d'absence de ceux-ci, l'état des lieux leur est opposable.

Ce droit d'accès ne préjudicie pas de la réparation des éventuels dommages causés à cette occasion aux détenteurs des droits sur le bien immobilier en cause.

Art. 9. § 1^{er}. L'expropriant adresse le dossier d'expropriation visé à l'article 7 à l'administration par envoi recommandé avec accusé de réception ou par dépôt contre récépissé à l'administration.

§ 2. Dans les quinze jours de la réception du dossier, si l'administration estime qu'il est complet ou qu'il permet de statuer en connaissance de cause, elle adresse à l'expropriant, par envoi recommandé, un accusé de réception.

Si l'administration considère que le dossier est incomplet ou qu'il ne permet pas de statuer en connaissance de cause, elle adresse, dans le délai visé à l'alinéa 1^{er}, à l'expropriant un envoi recommandé sollicitant la production des informations manquantes. Dans les quinze jours de la réception de ces informations qui sont adressées ou déposées conformément au paragraphe 1^{er}, l'administration adresse à l'expropriant, par envoi recommandé, un accusé de réception.

§ 3. Sous réserve de l'article 22, des lacunes dans la composition du dossier peuvent avoir une incidence sur la légalité de l'arrêté d'expropriation uniquement s'il est établi que le conseil communal de la commune ou le Gouvernement n'a pas pu statuer en connaissance de cause.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et les conditions de l'introduction du dossier d'expropriation et de son instruction par voie électronique.

Section 3. Consultation et information

Art. 10. En même temps que l'administration envoie à l'expropriant l'accusé de réception, elle adresse, par envoi recommandé avec accusé de réception, une copie du dossier :

1° au collège communal de chaque commune sur le territoire de laquelle le dossier s'étend ;

2° au fonctionnaire délégué et au fonctionnaire des implantations commerciales lorsqu'il est l'autorité compétente pour délivrer le permis ou obligatoirement appelé à rendre un avis en vertu du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

3° aux autres services, commissions et autorités désignés par le Gouvernement ou que l'administration juge utile de consulter.

Art. 11. Les instances, autorités, services et commissions visés à l'article 10, adressent leur avis à l'administration dans les trente jours de la réception du dossier d'expropriation. A défaut, la procédure est poursuivie.

Dans le cadre de son avis, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales se prononcent uniquement sur la base des éléments contenus dans le dossier.

Art. 12. § 1^{er}. Dans le délai visé à l'article 9, § 2, l'administration informe, par envoi recommandé avec accusé de réception, les titulaires des droits sur le bien immobilier à exproprier, tels qu'identifiés dans le dossier, de l'introduction du dossier d'expropriation.

Sous leur entière responsabilité et sans que la légalité de l'arrêté d'expropriation ne puisse être mise en cause pour cette raison, les titulaires des droits qui ont reçu l'information en adressent, sans délai, une copie aux tiers qui détiennent un droit personnel ou réel sur le bien immobilier.

§ 2. L'information visée au paragraphe 1^{er} contient au moins :

1° la date ultime jusqu'à laquelle des observations peuvent être envoyées ;

2° l'identité de l'expropriant et des expropriés identifiés dans le dossier d'expropriation ;

3° la description succincte du but d'utilité publique ;

4° l'indication selon laquelle l'objet de la demande est l'obtention d'un arrêté d'expropriation ;

5° l'obligation pour son destinataire d'en adresser, sans délai, une copie aux tiers qui détiennent un droit personnel ou réel sur le bien immobilier et qui ne sont pas renseignés dans l'information ;

6° les jours, heure et lieu où les titulaires de droits sur le bien immobilier à exproprier peuvent consulter le dossier ;

7° l'adresse à laquelle les observations des titulaires de droits sur le bien immobilier à exproprier peuvent être adressées.

Le Gouvernement peut préciser et compléter les données énumérées à l'alinéa 1^{er}.

Art. 13. Dans les trente jours de la réception de l'envoi visé à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, les titulaires de droits sur le bien immobilier à exproprier peuvent adresser leurs observations écrites à l'administration. Toute observation envoyée au-delà de ce délai n'est pas prise en compte.

Art. 14. Lorsque le dossier d'expropriation est instruit en même temps que l'adoption d'un plan, schéma, périmètre ou d'une autorisation administrative nécessaire à la réalisation du but d'utilité publique, ces derniers peuvent être

soumis ensemble aux formalités prévues pour l'adoption du plan, schéma, périmètre ou à la délivrance de l'autorisation administrative.

Art. 15. Les modifications pouvant être apportées au dossier après consultation et information, résultent des avis ou observations émis au cours de l'une ou de l'autre. Les modifications ne peuvent pas avoir pour incidence d'augmenter le périmètre des expropriations envisagées sans l'accord des titulaires de droits sur le bien immobilier concerné par l'extension projetée.

Section 4. Rapport de synthèse de l'administration

Art. 16. Sur la base des observations et avis émis en cours de procédure, l'administration établit un rapport de synthèse qui comporte son avis et une proposition de décision.

L'administration adresse ce rapport à la commune ou au Gouvernement et à l'expropriant dans les quatre-vingt-cinq jours de l'accusé de réception du dossier visé à l'article 9, § 1^{er}. A défaut, la procédure est poursuivie.

Section 5. Arrêté d'expropriation

Art. 17. § 1^{er}. Dans les cent trente jours de l'accusé de réception du dossier visé à l'article 9, § 1^{er}, la commune ou le Gouvernement notifie sa décision à l'expropriant par envoi recommandé.

Le Gouvernement ou la commune procèdent aux consultations et informations que l'administration n'a pas réalisées, dans les formes et délais prévus aux articles 10 à 13. Dans ce cas, le délai visé à l'alinéa 1^{er} est prolongé de trente jours.

A défaut d'envoi de la décision dans le délai prévu aux alinéa 1^{er} et 2, et si une proposition de décision a été adressée à la commune ou au Gouvernement dans le délai visé à l'article 16, alinéa 2, celle-ci vaut décision.

A défaut de décision ou de proposition de décision envoyée dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} ou à l'article 16, alinéa 2, la demande d'expropriation est réputée refusée.

§ 2. En même temps qu'elle est notifiée à l'expropriant, la décision à l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er} est adressée au Gouvernement et aux communes sur le territoire desquelles le projet d'utilité publique s'étend.

La décision est publiée durant trente jours sur les sites internet des communes s'ils existent, ou à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

Le Gouvernement peut déterminer les modalités de cette publication.

§ 3. L'arrêté d'expropriation est publié par extrait au Moniteur belge.

Art. 18. L'arrêté d'expropriation, qui peut être adopté avant la délivrance des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du but d'utilité publique, indique le cas échéant :

1° la durée maximale de l'occupation temporaire visée à l'article 3 ;

2° l'usage et l'étendue de la servitude visée à l'article 2, § 2 ;

3° les voiries, en ce compris leur délimitation, dont il entraîne la désaffectation ainsi que les éventuelles mesures de compensation imposées ;

4° la justification de la réduction des délais prévue à l'article 5, § 3.

Est joint à l'arrêté d'expropriation, le plan d'expropriation visé à l'article 7, § 1^{er}, 2°.

Art. 19. Les voiries visées à l'article 18, alinéa 1^{er}, 3°, sont désaffectées au jour de la publication visée à l'article 17, § 3.

Art. 20. § 1^{er}. L'arrêté d'expropriation est périmé s'il n'est pas mis en œuvre dans les dix ans de sa notification à l'expropriant.

L'arrêté d'expropriation est mis en œuvre par l'acquisition amiable des droits visés à l'article 2, laquelle se réalise dès la conclusion d'un accord entre l'expropriant et l'exproprié, ou par le dépôt de la requête en expropriation conformément à l'article 28.

L'arrêté d'expropriation est périmé pour la partie non mise en œuvre.

La péremption opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande de l'expropriant, l'arrêté d'expropriation est prorogé pour une période de deux ans. La demande est introduite, au plus tard, nonante jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le conseil communal de la commune, et dans les cas visés à l'article 6, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, par le Gouvernement.

La prorogation est notifiée à l'expropriant et aux expropriés.

§ 3. Lorsqu'un recours est introduit à l'encontre de l'arrêté d'expropriation devant le Conseil d'Etat ou que sa légalité est mise en cause devant toute autre juridiction, le délai de péremption est suspendu de plein droit depuis l'introduction de l'acte introductif jusqu'à la notification ou la signification de la décision définitive.

Chapitre 3. Procédure judiciaire

Section 1^{re}. Dispositions générales

Art. 21. La procédure judiciaire organisée par le présent chapitre s'applique en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique d'un bien situé en Région wallonne, sauf si l'expropriant est l'autorité fédérale ou une personne morale habilitée par ou en vertu de la loi fédérale à recourir à des expropriations.

Art. 22. L'illégalité de l'expropriation ne peut être déclarée que si le motif invoqué a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Art. 23. Tout jugement ou arrêt définitif portant sur des droits réels est transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques et produit, à l'égard des tiers, les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession.

Le jugement ou l'arrêt a pour effet de purger le bien immobilier de tous les droits réels et personnels qui portent sur celui-ci.

Les droits de préférence des créanciers inscrits sont reportés sur l'indemnité d'expropriation.

Art. 24. Les notifications par le greffe se font par envoi recommandé ou par pli judiciaire.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la notification du procès-verbal de comparution sur les lieux visés à l'article 34, alinéa 2, et du jugement statuant sur la légalité de l'expropriation visé à l'article 35, alinéa 4, se fait par envoi recommandé avec accusé de réception.

Art. 25. La procédure judiciaire peut être initiée même si l'expropriant ne dispose pas de toutes les autorisations administratives requises pour la réalisation du but d'utilité publique.

Section 2. Tentative d'acquisition amiable

Art. 26. § 1^{er}. La requête en expropriation est recevable si, au préalable, une tentative d'acquisition amiable a eu lieu.

Celle-ci peut se limiter à l'envoi par l'expropriant d'une offre d'acquisition des droits visés dans l'arrêté d'expropriation, laquelle contient au moins :

1° l'identification des biens immobiliers concernés et des droits à exproprier ;

2° le montant de l'offre, toutes sommes comprises ; ce montant peut être réduit à zéro si le bien est affecté de contraintes dont l'incidence financière est supérieure à la valeur du droit visé par l'arrêté d'expropriation ;

3° l'indication du délai laissé aux personnes visées à l'alinéa suivant pour se prononcer, lequel n'est pas inférieur à quinze jours ;

4° l'indication de l'obligation visée au paragraphe 2.

L'offre visée à l'alinéa 2 est adressée, par envoi recommandé, à toute personne renseignée comme détentrice des droits par le cadastre et à toute autre personne qui se serait manifestée ou aurait été renseignée à ce titre au cours de l'information visée aux articles 12 et 13.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la requête non précédée d'une offre d'acquisition est recevable si l'expropriant est dans l'impossibilité d'identifier l'exproprié ou l'endroit auquel l'offre peut lui être adressée.

§ 2. Les titulaires des droits qui ont reçu l'information conformément à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, avertissent le pouvoir expropriant de l'identité des tiers qui détiennent un droit personnel ou réel sur le bien immobilier et dont elles ont connaissance. A défaut, ces personnes sont redevables envers ces tiers de l'indemnité qu'ils auraient pu percevoir, et elles peuvent à cette fin être parties à la procédure judiciaire sans pour autant pouvoir contester la légalité de l'expropriation.

Art. 27. § 1^{er}. Lorsque l'exproprié ne conteste pas la légalité de l'expropriation, les parties peuvent convenir que l'expropriant prend possession des biens immobiliers avant la réalisation des formalités requises en vue de la création ou du transfert des droits.

§ 2. La convention entre les parties acte que l'exproprié renonce définitivement à contester la légalité de l'expropriation et au droit d'accession prévu par les articles 552 à 555 du Code civil à l'égard des plantations, constructions et ouvrages qui seraient effectués sur le bien immobilier.

La convention détermine la contrepartie financière versée par l'expropriant en compensation de la prise de possession anticipée, les modalités de versement de celle-ci et sa durée maximale. Le Gouvernement peut déterminer le contenu de cette convention, en ce compris les montants de la compensation financière en fonction de la valeur locative des biens immobiliers susceptibles d'être concernés.

Les parties réalisent un état des lieux contradictoire préalablement à la prise de possession de l'expropriant qui vaut, le cas échéant, état descriptif au sens de l'article 44. L'état des lieux contient un reportage photographique complet permettant d'avoir une vision détaillée des lieux et mentionne l'identité des personnes présentes.

§ 3. A défaut d'accord sur l'indemnité d'expropriation, l'expropriation est poursuivie afin de déterminer l'indemnité en fonction de l'état initial des biens, tel qu'il ressort de l'état des lieux contradictoire.

Section 3. Introduction de l'instance

Art. 28. Outre l'arrêté d'expropriation et le plan d'expropriation visé à l'article 7, § 1^{er}, 2^o, l'expropriant dépose au greffe du tribunal de première instance de la situation des biens une requête unilatérale tendant à voir fixer les jour et heure auxquels l'exproprié est cité à comparaître sur les lieux.

La requête ne doit pas être signée par un avocat.

L'arrêté d'expropriation et le plan restent déposés au greffe où les intéressés peuvent gratuitement en prendre connaissance jusqu'au terme de la procédure d'expropriation.

Art. 29. La requête unilatérale identifie l'exproprié en fonction des indications du cadastre, sauf si une autre personne s'est manifestée ou a été renseignée à ce titre à l'égard de l'expropriant.

Art. 30. Dans les huit jours du dépôt de la requête, le tribunal fixe, par voie d'ordonnance, les jour et heure de la comparution sur les lieux. Celle-ci a lieu au plus tard le vingt et unième jour qui suit le dépôt de la requête.

Dans la même ordonnance, le tribunal désigne l'expert chargé de dresser l'état descriptif des biens immobiliers et d'évaluer l'indemnité d'expropriation.

Le greffe notifie sans délai l'ordonnance à l'expropriant.

Art. 31. Huit jours au moins avant celui fixé pour la comparution, l'expropriant cite l'exproprié à être présent sur les lieux aux jour et heure fixés par le tribunal.

A la citation, est annexée une copie :

- 1° de l'arrêté d'expropriation ;
- 2° du plan d'expropriation visé à l'article 7, § 1^{er}, 2° ;
- 3° de la requête visée à l'article 28 ;
- 4° de l'ordonnance visée à l'article 30.

La citation mentionne l'offre faite par l'expropriant à l'exproprié. Sous réserve de ce qui est prévu à l'article 35, alinéa 3, cette offre ne lie pas le tribunal ou l'expert.

L'expert est convoqué par le tribunal à la comparution sur les lieux.

Section 4. Intervention des tiers intéressés

Art. 32. Dès la réception de la citation visée à l'article 31, la partie citée informe les tiers qui détiennent un droit personnel ou réel sur le bien immobilier, de l'expropriation poursuivie ainsi que des jour, heure et endroit de la comparution sur les lieux.

Les tiers qui souhaitent faire intervention le font par requête, sauf lors de la comparution sur les lieux au cours de laquelle elle se fait sans autre formalité que par mention au procès-verbal de ladite comparution.

Lorsqu'en raison de la négligence de la partie citée, les tiers visés à l'alinéa 1^{er} ne comparaissent pas devant le tribunal avant le prononcé du jugement fixant l'indemnité visé à l'article 49, cette partie est redevable envers eux de l'indemnité qu'ils auraient pu percevoir.

Section 5. Comparution sur les lieux

Art. 33. Sans préjudice de la renonciation prévue à l'article 27, § 1^{er}, la partie citée et les parties intervenantes font état, lors de la comparution sur les lieux, de leur intention de contester la légalité de la procédure, à défaut de quoi ils sont forclos à le faire.

Art. 34. La comparution sur lieux fait l'objet d'un procès-verbal relatant :

- 1° les opérations accomplies ;
- 2° les constatations faites au cours de celle-ci ;
- 3° l'éventuelle intervention de tiers intéressés ;
- 4° l'éventuelle contestation de la légalité de l'expropriation ;
- 5° en cas de contestation de la légalité, la date de l'audience de plaidoiries fixée en application de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et, le cas échéant, l'accord des parties sur le calendrier d'échange des conclusions visé à l'article 36, § 1^{er}, alinéa 2.

Le greffe notifie ce procès-verbal aux parties et à leurs avocats dans les cinq jours qui suivent la comparution sur les lieux.

Section 6. Jugement et arrêt provisionnel

Sous-section 1^{re}. Jugement provisionnel

Art. 35. Lorsqu'aucune partie n'a manifesté l'intention de contester la légalité de l'expropriation lors de la comparution sur les lieux, le tribunal statue sur la requête en expropriation dans les huit jours qui suivent la comparution.

S'il fait droit à la requête de l'expropriant, il fixe, dans le même jugement, par voie d'évaluation sommaire, le montant de l'indemnité provisionnelle dont l'expropriant est redevable vis-à-vis de l'exproprié et des parties reques intervenantes.

Le montant de l'indemnité n'est pas inférieur à nonante pourcent de la somme offerte par l'expropriant en application de l'article 26, § 1^{er}, alinéa 2, 2°. Sauf accord des parties à cet égard, le jugement ne répartit pas l'indemnité entre elles.

Le greffe notifie le jugement aux parties dans les cinq jours qui suivent son prononcé.

Dans ce même délai, le greffe du tribunal adresse à l'expropriant l'expédition et autant de copies conformes du jugement qu'il y a d'expropriés et de parties reçues intervenantes, en tenant compte de l'éventuelle élection de domicile intervenue.

Art. 36. § 1^{er}. Lorsque l'une des parties manifeste l'intention de contester la légalité de l'expropriation lors de la comparution sur les lieux, le tribunal fixe la date de l'audience de plaidoiries, laquelle ne peut intervenir plus d'un mois après la comparution sur les lieux.

La date de l'audience de plaidoiries et l'éventuel accord des parties sur le calendrier d'échange des conclusions sont actés au procès-verbal de comparution sur les lieux.

§ 2. A défaut d'accord des parties sur le calendrier d'échange des conclusions, le tribunal arrête les délais dans lesquels les parties concluent.

Le greffe joint l'ordonnance fixant les délais pour conclure à l'envoi recommandé par lequel il notifie le procès-verbal de comparution sur les lieux. Cet envoi intervient dans les cinq jours de la comparution sur les lieux.

§ 3. Au vu des justifications apportées par l'expropriant, le tribunal fixe l'audience à une date qui tient compte des nécessités de l'utilité publique en cause.

Lorsque la demande d'arrêté d'expropriation relève de l'article 5, § 3, l'audience de plaidoiries est, par dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, fixée au plus tard huit jours après la comparution sur les lieux.

§ 4. Les parties peuvent convenir de modifier le calendrier d'échange des conclusions, qu'il ait été arrêté de manière amiable ou par le tribunal.

Art. 37. L'audience de plaidoiries ne peut faire l'objet d'aucune remise ou mise en continuation, sauf si elle est décidée avec l'accord de l'expropriant.

Art. 38. Le jugement tranchant la contestation de la légalité de l'expropriation est prononcé dans les vingt jours de la clôture des débats. S'il fait droit à la requête en expropriation, le tribunal fixe dans le même jugement, par voie d'évaluation sommaire, le montant de l'indemnité provisionnelle dont l'expropriant est redevable vis-à-vis de l'exproprié et des parties reçues intervenantes, dans le respect de l'article 35, alinéa 3.

Le greffe notifie le jugement aux parties dans les cinq jours qui suivent son prononcé.

Dans ce même délai, le greffe adresse à l'expropriant l'expédition et autant de copies conformes du jugement qu'il y a d'expropriés et de parties reçues intervenantes, en tenant compte de l'éventuelle élection de domicile intervenue.

Sous-section 2. Arrêt provisionnel

Art. 39. Par voie de requête, les parties peuvent saisir la cour d'appel ou interjeter appel auprès d'elle :

1° si elles n'ont pas reçu l'ordonnance fixant les délais pour conclure dans les huit jours de la comparution sur les lieux ;

2° si l'audience de plaidoiries n'est pas fixée dans le mois de la comparution sur les lieux ;

3° si les parties n'ont pas reçu notification du jugement dans le mois de la clôture des débats ;

4° du jugement provisionnel en raison exclusivement de ses considérations sur la légalité de l'expropriation.

Le jugement provisionnel n'est susceptible d'aucune autre voie de recours.

Art. 40. Le délai pour saisir la cour d'appel ou pour former appel est de quinze jours à dater :

1° de l'expiration du délai de huit jours, dans le cas visé à l'article 39, 1° ;

2° de la réception du procès-verbal de comparution sur les lieux ou de toute autre notification ultérieure reportant l'audience de plaidoiries, dans le cas visé à l'article 39, 2° ;

3° de l'expiration du délai d'un mois visé à l'article 39, 3° ;

4° de la réception de la notification visée à l'article 38, alinéa 2, dans le cas visé à l'article 39, 4°.

Art. 41. Il est statué sur l'appel à l'audience d'introduction ou, au plus tard, dans le mois du dépôt de la requête. Au besoin, au vu des justifications apportées par l'expropriant, la cour fixe l'audience à une date qui tient compte des nécessités de l'utilité publique en cause.

S'il fait droit à la requête en expropriation, l'arrêt :

1° reprend l'indemnité provisionnelle fixée par le tribunal, ou à défaut pour celui-ci de l'avoir fait, fixe, par voie d'évaluation sommaire, le montant de l'indemnité provisionnelle dont l'expropriant est redevable vis-à-vis de l'exproprié et des parties reçues intervenantes, dans le respect de l'article 35, alinéa 3 ;

2° renvoie la cause au tribunal pour que celui-ci détermine l'indemnité, conformément à l'article 49.

Le greffe notifie l'arrêt aux parties dans les cinq jours qui suivent son prononcé.

Dans ce même délai, le greffe adresse à l'expropriant l'expédition et autant de copies conformes de l'arrêt qu'il y a d'expropriés et de parties intervenantes, en tenant compte de l'éventuelle élection de domicile intervenue.

Art. 42. Seul l'expropriant peut former un pourvoi en cassation à l'encontre de l'arrêt prononcé en vertu de l'article 41.

Sous-section 3. Versement de l'indemnité provisionnelle

Art. 43. En vertu du jugement ou de l'arrêt provisionnel, sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, l'expropriant dépose l'indemnité provisionnelle à la Caisse des dépôts et consignations, dénommée ci-après « la Caisse ».

L'ordonnance de paiement émise en vue du dépôt est exempte de toute formalité préalable.

La Caisse adresse à l'expropriant, dans les cinq jours du dépôt, autant de copies conformes du certificat de dépôt de l'indemnité provisionnelle qu'il y a d'expropriés et de parties reçues intervenantes.

Sur le vu du jugement ou de l'arrêt et du certificat délivré après la date de la transcription de la décision constatant que le bien immobilier est libre d'hypothèque, le préposé de la Caisse remet aux expropriés et parties reçues intervenantes le montant de l'indemnité consignée, s'il n'existe aucune saisie-arrêt ou opposition sur les sommes consignées.

A défaut de produire le certificat visé à l'alinéa 3 ou de rapporter mainlevée des saisies-arrests ou oppositions ou encore lorsque le jugement ou l'arrêt fixant l'indemnité n'aura pas réglé les droits respectifs des expropriés ou parties reçues intervenantes, le paiement pourra avoir lieu uniquement sur ordonnance de justice.

Sous-section 4. Etat descriptif et prise de possession

Art. 44. § 1^{er}. Si le jugement ou l'arrêt fait droit à la requête en expropriation, l'expert désigné par le tribunal établit, sauf dans le cas visé à l'article 27, § 2, alinéa 3, l'état descriptif des biens immobiliers.

L'expropriant peut décider que l'état descriptif est établi sans attendre le prononcé du jugement ou de l'arrêt provisionnel. Il notifie sa décision par envoi recommandé transmis à l'expert, à l'exproprié et, le cas échéant, à la partie intervenante.

§ 2. L'état visé au paragraphe 1^{er} contient au moins un reportage photographique complet et l'identification des personnes présentes.

§ 3. Les parties peuvent assister à ces opérations et faire consigner dans cet état toutes observations utiles.

Les tiers intéressés qui ne sont pas intervenus lors de la comparution sur les lieux sont recevables à intervenir lors de l'établissement de l'état descriptif, mais sans qu'il en résulte aucun retard pour les opérations.

§. 4. L'expert dépose l'état descriptif au greffe dans les quinze jours qui suivent, selon le cas :

1° la prise de connaissance par l'expert de la décision de l'expropriant de faire réaliser l'état descriptif sans attendre le prononcé du jugement ou de l'arrêt provisionnel ;

2° la notification du jugement ou de l'arrêt provisionnel qui lui est faite par la partie la plus diligente.

Le jour même du dépôt de l'état descriptif au greffe, l'expert adresse à l'expropriant, par envoi recommandé, quatre copies certifiées conformes de l'état descriptif. A la demande de l'expropriant, l'expert produit, sans délai, toute copie certifiée conforme supplémentaire de l'état descriptif.

Dans le délai visé à l'alinéa 2, l'expert adresse une copie de l'état descriptif à l'exproprié.

Art. 45. L'expropriant prend possession du bien exproprié, en ce compris celui destiné à être occupé temporairement, sans autre formalité que la signification par exploit d'huissier à l'exproprié et aux parties reçues intervenantes, d'une copie certifiée conforme :

1° du jugement ou de l'arrêt provisionnel définitif ;

2° du certificat de dépôt de l'indemnité provisionnelle à la Caisse des dépôts et consignations, sauf si le jugement ou l'arrêt provisionnel prévoit une indemnité nulle ;

3° de l'état descriptif du bien immobilier.

Moyennant l'accomplissement des formalités visées à l'alinéa 1^{er}, les servitudes visées à l'article 2, § 2, telles que décrites dans l'arrêté d'expropriation, sortent leurs effets.

Art. 46. § 1^{er}. Lorsque l'expropriant n'a pas reçu copie de l'état descriptif dans les cinq jours qui suivent le délai prévu à l'article 44, § 4, alinéa 1^{er}, l'expropriant peut établir l'état descriptif, après que l'exproprié et les parties reçues intervenantes aient été, quatre jours au moins à l'avance, invités à assister aux jour et heure fixés dans la convocation, à l'établissement de cet état et averties qu'il y sera procédé même en leur absence.

L'article 44, §§ 2 à 4, alinéa 1^{er}, est applicable à l'état descriptif établi par l'expropriant.

§ 2. L'expropriant peut prendre possession du bien exproprié, malgré toute contestation qui lui serait adressée, après avoir signifié par exploit d'huissier à l'exproprié et aux parties reçues intervenantes une copie certifiée conforme :

1° du jugement ou de l'arrêt provisionnel définitif ;

2° du certificat de dépôt de l'indemnité provisionnelle à la Caisse, sauf si le jugement ou l'arrêt provisionnel ne prévoit l'octroi d'aucune indemnité pour la partie à l'égard de laquelle il est procédé à la signification ;

3° de l'état descriptif rédigé par ses soins.

Moyennant l'accomplissement des formalités visées à l'alinéa 1^{er}, les servitudes visées à l'article 2, § 2, telles que décrites dans l'arrêté d'expropriation, sortent leurs effets.

§ 3. A la demande de la partie la plus diligente, l'expert est révoqué d'office lorsque l'expropriant n'a pas reçu copie de l'état descriptif dans les cinq jours qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 44, § 4, alinéa 1^{er}.

Par le même jugement, le tribunal désigne un nouvel expert aux fins d'établir le rapport contenant l'évaluation de l'indemnité conformément à l'article 48.

Le greffe notifie sans délai le jugement à l'expert désigné et aux parties.

Art. 47. Après la signification prévue à l'article 45, alinéa 1^{er}, ou 46, § 2, et sans autre formalité, l'expropriant peut requérir tout huissier de justice ou la Force publique pour procéder au besoin à l'expulsion de l'exproprié, de même que de tous ceux qui pourraient se trouver dans les lieux de son chef, et libérer les lieux des meubles ou effets s'y trouvant.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, l'expulsion peut intervenir, lorsque le bien immobilier est affecté à la résidence principale, uniquement au plus tôt trente jours après la signification prévue à l'article 45, alinéa 1^{er}, ou 46, § 2.

Sous-section 5. Etablissement du rapport d'évaluation

Art. 48. § 1^{er}. A la fin de ses travaux et d'un éventuel échange de notes de faits directoires par les parties, l'expert envoie à celles-ci et à leurs conseils ses constatations auxquelles il joint un avis provisoire.

L'expert permet aux parties et à leurs conseillers techniques de formuler leurs observations concernant ses constatations et son avis provisoire. Il fixe pour ce faire un délai raisonnable, compte tenu de la complexité de l'affaire.

§ 2. L'expert dépose au greffe un rapport contenant l'évaluation définitive de l'indemnité d'expropriation qu'il propose ainsi que tous renseignements utiles à la détermination de celle-ci.

§ 3. Le dépôt du rapport au greffe intervient dans les six mois qui suivent, selon le cas, le dépôt de l'état descriptif visé à l'article 44, § 4, alinéa 1^{er}, ou 46, § 1^{er}, ou la notification visée à l'article 46, § 3, alinéa 3.

Seul le tribunal peut prolonger ce délai. S'il accorde un nouveau délai à l'expert, le non-respect de cette échéance entraîne d'office sa révocation par le tribunal. Celle-ci intervient à la requête de la partie la plus diligente. Par le même jugement, le tribunal désigne un nouvel expert aux fins d'établir le rapport contenant l'évaluation de l'indemnité.

Section 7. Jugement et arrêt sur les indemnités

Sous-section 1^{re}. Jugement sur les indemnités

Art. 49. Après mise en état, le tribunal fixe les jour et heure de l'audience de plaidoiries.

A cette audience, le tribunal reçoit éventuellement comme parties intervenantes les tiers intéressés qui en formulent la demande, pour autant qu'il n'en résulte aucun retard.

Après avoir entendu les parties présentes et l'expert, le tribunal détermine le montant de l'indemnité due du chef de l'expropriation.

Sauf accord ou demande des parties à cet égard, le jugement ne répartit pas l'indemnité entre elles.

Art. 50. En vertu de ce jugement et sans qu'il soit besoin de le faire signifier, l'expropriant dépose à la Caisse dans les quarante-cinq jours du prononcé du jugement, le montant de l'indemnité qui excède celui de l'indemnité provisionnelle.

Dans les dix jours qui suivent le dépôt, l'expropriant adresse aux parties à qui les sommes sont destinées une copie du certificat de dépôt à la Caisse du supplément éventuel d'indemnité.

Le retrait des sommes déposées à la Caisse a lieu selon les conditions et modalités prévues à l'article 43.

Sous-section 2. Voies de recours à l'encontre du jugement sur les indemnités

Art. 51. Les voies de recours à l'encontre du jugement sur l'indemnité sont régies par les dispositions du Code judiciaire.

Les articles 49, alinéa 4, et 50 sont applicables à l'arrêt sur l'indemnité.

Section 8. Dépens et indemnité de procédure

Art. 52. Les dépens de première instance sont à charge de l'expropriant sauf si l'exproprié est la partie succombante dans le cadre de la procédure en appel qu'il a diligentée.

Les dépens d'appel sont réglés conformément au Code judiciaire.

L'indemnité de procédure est déterminée en fonction des montants relatifs aux affaires évaluables en argent.

Chapitre 4. Indemnité d'expropriation

Art. 53. La valeur vénale des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicité en suite d'un concours suffisant d'amateurs.

Elle est estimée en procédant, à tout le moins, par comparaison avec des cessions de biens similaires, intervenues à une date la plus proche possible du jugement provisionnel, sauf en cas d'absence de telles cessions.

La comparaison est justifiée par une analyse détaillée des avantages et désavantages des biens visés par les points de comparaison par rapport au bien exproprié.

Art. 54. La valeur des biens immobiliers est réduite en fonction du coût des études et des travaux à réaliser qui sont à charge de l'exproprié ou dont tout acquéreur potentiel tiendrait compte.

Art. 55. En cas d'expropriations successives en vue de réaliser un même but d'utilité publique, l'indemnité tient compte de l'état du bien immobilier et de son environnement au jour de la première expropriation, même si les expropriations sont menées sur la base de plans, schémas ou périmètres différents, de plusieurs arrêtés d'expropriation ou sont réalisées par des expropriants différents.

Art. 56. Lorsque l'expropriation est menée en vue de mettre en œuvre un schéma, un plan ou un périmètre visé à l'article D.VI.1 du Code du développement territorial, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value apportée par ledit schéma, plan ou périmètre.

Il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value apportée par la mise en œuvre du but d'utilité publique.

Art. 57. Pour l'estimation de la valeur du bien immobilier exproprié, il n'est pas tenu compte de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou modifications effectués après la clôture de l'information visée aux articles 12 et 13, sauf s'ils sont nécessaires à la conservation et à l'entretien du bien immobilier.

Art. 58. L'indemnité pour l'occupation temporaire visée à l'article 3 est déterminée en fonction de la valeur locative du bien et des éventuels dommages qui en auraient résulté. Si ceux-ci surviennent après le prononcé de l'arrêt statuant sur les indemnités, leur réparation peut être poursuivie conformément au droit commun.

Chapitre 5. Rétrocession

Art. 59. § 1^{er}. Le droit à rétrocession naît lorsque, dans un délai de cinq ans à dater de la prise de possession du bien immobilier ou de la dernière parcelle en cas d'expropriations successives :

1° soit la cession à un tiers dont l'activité réalise le but d'utilité publique n'est pas intervenue ;

2° soit l'affectation au but d'utilité publique d'une expropriation n'est pas réalisée ;

3° soit les actes ou travaux nécessaires à la réalisation du but d'utilité publique n'ont pas débuté.

Le délai de cinq ans est suspendu si l'expropriant est confronté à un cas de force majeure.

La mise en œuvre partielle ou temporaire du but d'utilité publique concernant un bien immobilier empêche la rétrocession de l'ensemble.

§ 2. La rétrocession ne vise que le droit de propriété du bien immobilier exproprié.

Elle ne peut intervenir si le bien en cause a été cédé par l'expropriant à un tiers, en tout ou partie.

Elle profite à l'exproprié ou à ses ayants-cause, sauf s'ils y ont renoncé.

Elle s'applique aux acquisitions amiables ou judiciaires, sauf si elles ont eu lieu en application de l'article 4.

Lorsqu'il existe plusieurs bénéficiaires de la rétrocession, celui qui initie la procédure met à la cause l'ensemble de ceux-ci.

§ 3. La rétrocession s'éteint de plein droit lorsque l'envoi recommandé visé à l'article 60, § 2, n'est pas effectué dans les trois ans qui suivent sa naissance.

Art. 60. § 1^{er}. Lorsque naît le droit à rétrocession, l'expropriant informe, par envoi recommandé, le bénéficiaire de la possibilité qu'il a d'exercer celui-ci.

Sous peine de forclusion, le bénéficiaire de la rétrocession est tenu d'informer l'expropriant, dans les deux mois qui suivent la notification visée à l'alinéa 1^{er} et

par envoi recommandé, de son intention de récupérer la propriété du bien immobilier.

§ 2. En cas de non-respect de l'obligation visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le bénéficiaire de la rétrocession met en demeure par envoi recommandé, dans le délai visé à l'article 59, § 3, l'expropriant de procéder à celle-ci.

§ 3. La cession du bien immobilier au bénéficiaire de la rétrocession doit intervenir dans les quatre mois qui suivent la réception par l'expropriant de la notification visée paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ou au paragraphe 2.

Art. 61. Lorsque les conditions énoncées à l'article 59 sont réunies et en cas non-respect de l'obligation visée à l'article 60, § 3, le bénéficiaire de la rétrocession peut saisir, dans les six mois de l'envoi de la notification visée à l'article 60, § 1^{er}, alinéa 2, ou § 2, le tribunal afin que l'expropriant soit contraint de lui céder le bien exproprié.

S'il fait droit à la demande de rétrocession, le jugement définitif ou, en cas d'appel, l'arrêt opère transfert de propriété au bénéficiaire et est transcrit au registre de la conservation des hypothèques par la partie la plus diligente.

L'action est régie par les règles du Code judiciaire.

Art. 62. Le prix des biens immobiliers à rétrocéder correspond à la valeur vénale du bien au jour du jugement ou de l'arrêt décidant de la rétrocession, sans pouvoir dépasser le montant de l'indemnité reçue par l'exproprié.

Chapitre 6. Acquisition amiable et passation des actes

Art. 63. Sans préjudice de ce que prévoient d'autres dispositions légales ou réglementaires, l'expropriant mandate pour l'estimation et la négociation en vue d'une acquisition amiable ainsi que la passation des actes visées aux articles 26 et 27 :

1° le comité d'acquisition pour agir en son nom et pour son compte ;

2° ou un collège de trois notaires désignés en considération de leurs compétences particulières, établies par des éléments justificatifs, pour accomplir l'estimation, puis l'un des trois notaires de ce collège pour négocier, établir et passer les actes ;

Le Gouvernement détermine les modalités d'intervention, la procédure de sélection des notaires dans le respect de la législation sur les marchés publics et les conditions de composition du collège de trois notaires.

Chapitre 7. Disposition diverse

Art. 64. Une formation spécialisée des experts judiciaires est organisée dont l'objectif principal est d'acquérir la maîtrise des concepts et des méthodes d'évaluation propres à la matière de l'expropriation.

Le Gouvernement détermine les conditions d'accès, les modalités d'organisation et l'éventuelle épreuve d'évaluation de cette formation.

Lorsque des experts formés ont leur siège d'activité dans le ressort du tribunal compétent et dispose du temps nécessaire pour traiter l'affaire, ils sont désignés par priorité.

Chapitre 8. Dispositions finales

Section 1^{re}. Dispositions modificatives

Art. 65. L'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais est abrogé.

Art. 66. Dans l'article 569, 10°, du Code judiciaire, les mots « , sans préjudice de la compétence attribuée au juge de paix en vertu de l'article 595 » sont abrogés.

Art. 67. L'article 595 du même Code est abrogé.

Art. 68. Dans l'article 629 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) les 3° et 4° sont abrogés ;

b) le 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° des demandes formées en vertu du décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ; ».

Art. 69. Dans l'article 11, 2^{ème} tiret, du décret du 9 mai 1985 concernant la valorisation de terrils, les mots « , conformément à la loi du 26 juillet 1962, » sont abrogés.

Art. 70. Dans l'article 13 du décret du 7 juillet 1993 portant création de cinq sociétés de droit public d'administration des bâtiments scolaires de l'enseignement organisé par les pouvoirs publics, les mots « conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont abrogés.

Art. 71. Dans l'article 10*bis*, § 1^{er}, alinéa 3, du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, inséré par le décret du 17 juillet 2008, la phrase « La procédure instaurée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux expropriations visées à l'alinéa 1^{er}. » est abrogée.

Art. 72. Dans l'article 25 du même décret, la phrase « La procédure d'extrême urgence, instaurée par les articles 2 à 20 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, est applicable à ces expropriations. » est abrogée.

Art. 73. Dans l'article 6, alinéa 3, du décret du 4 juillet 2002 sur les carrières et modifiant certaines dispositions du décret du 11 mars 1999 relatif au permis

Le Gouvernement détermine les conditions d'accès, les modalités d'organisation et l'éventuelle épreuve d'évaluation de cette formation.

Lorsque des experts formés ont leur siège d'activité dans le ressort du tribunal compétent et dispose du temps nécessaire pour traiter l'affaire, ils sont désignés par priorité.

Chapitre 8. Dispositions finales

Section 1^{re}. Dispositions modificatives

Art. 65. L'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais est abrogé.

Art. 66. Dans l'article 569, 10°, du Code judiciaire, les mots « , sans préjudice de la compétence attribuée au juge de paix en vertu de l'article 595 » sont abrogés.

Art. 67. L'article 595 du même Code est abrogé.

Art. 68. Dans l'article 629 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) les 3° et 4° sont abrogés ;

b) le 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° des demandes formées en vertu du décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ; ».

Art. 69. Dans l'article 11, 2^{ème} tiret, du décret du 9 mai 1985 concernant la valorisation de terroirs, les mots « , conformément à la loi du 26 juillet 1962, » sont abrogés.

Art. 70. Dans l'article 13 du décret du 7 juillet 1993 portant création de cinq sociétés de droit public d'administration des bâtiments scolaires de l'enseignement organisé par les pouvoirs publics, les mots « conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont abrogés.

Art. 71. Dans l'article 10*bis*, § 1^{er}, alinéa 3, du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, inséré par le décret du 17 juillet 2008, la phrase « La procédure instaurée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux expropriations visées à l'alinéa 1^{er}. » est abrogée.

Art. 72. Dans l'article 25 du même décret, la phrase « La procédure d'extrême urgence, instaurée par les articles 2 à 20 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, est applicable à ces expropriations. » est abrogée.

Art. 73. Dans l'article 6, alinéa 3, du décret du 4 juillet 2002 sur les carrières et modifiant certaines dispositions du décret du 11 mars 1999 relatif au permis

d'environnement, les mots « selon la procédure prévue par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont remplacés par les mots « selon les dispositions du décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ».

Art. 74. Dans l'article 7, du même décret, l'alinéa 2 est abrogé.

Art. 75. L'article 8 du même décret est abrogé.

Art. 76. A l'article 9 du même décret, modifié par le décret du 31 mai 2007, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est abrogé ;

2° dans le paragraphe 2, la lettre « a. » est abrogée ;

3° dans le paragraphe 2, les b. et c. sont abrogés.

Art. 77. Dans l'article 10*bis*, § 1^{er}, alinéa 3, du décret du 19 décembre 2002 relatif à l'organisation du marché régional du gaz, inséré par le décret du 17 juillet 2008, la phrase « La procédure instaurée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux expropriations visées à l'alinéa 1er. » est abrogée.

Art. 78. Dans l'article 25 du même décret, modifié par le décret du 17 juillet 2008, la phrase « La procédure d'extrême urgence prévue par les articles 2 à 20 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable à ces expropriations. » est abrogée.

Art. 79. Dans l'article D.29-1, § 4, a., du livre Ier du Code de l'Environnement, inséré par le décret du 31 mai 2007, le 8° est abrogé.

Art. 80. Dans l'article D.53-11 du livre II du Code de l'Environnement, inséré par le décret du 4 février 2010, le paragraphe 3 est abrogé.

Art. 81. Dans l'article D.227 du même livre, la phrase « La procédure d'extrême urgence prévue par les articles 2 à 20 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable à ces expropriations. » est abrogée.

Art. 82. Dans l'article D.338, § 2, du même livre, les mots « , sur la base de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, » sont abrogés.

Art. 83. Dans l'article 74, § 1^{er}, alinéa 6, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, les mots « selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont abrogés.

Art. 84. Dans l'article 37 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, l'alinéa 2 est abrogé.

Art. 85. Dans le même décret, les articles suivants sont abrogés :

1° les articles 38 à 40 ;

2° l'article 42 ;

3° l'article 44 ;

4° l'article 45, modifié par le décret du 20 juillet 2016.

Art. 86. Dans l'article 46 du même décret, les mots « Sans préjudice du droit de rétrocession au bénéfice des anciens propriétaires prévu à l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique » sont remplacés par les mots « Sans préjudice des articles 59 à 62 du décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ».

Art. 87. Dans l'article D.355, § 2, alinéa 2, du Code wallon de l'Agriculture, les mots « conformément à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont remplacés par les mots « conformément au décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ».

Art. 88. Dans l'article D.359, alinéa 1^{er}, du même Code, les mots « selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique » sont remplacés par les mots « selon les règles prévues par le décret du XXX relatif à la procédure d'expropriation ».

Art. 89. Dans le livre VI, titre I^{er}, du Code du Développement Territorial, le chapitre III, comportant les articles D.VI.3 à D.VI.5, est abrogé.

Art. 90. Dans le livre VI, titre I^{er}, du même Code, le chapitre IV, comportant l'article D.VI.6, est abrogé.

Art. 91. Dans le livre VI, titre I^{er}, du même Code, le chapitre V, comportant les articles D.VI.7 à D.VI.10, est abrogé.

Art. 92. Dans le titre 3, chapitre II, du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, l'article 24 est abrogé.

Dans l'article 38, alinéa 1^{er}, du même décret, les mots « par la Fédération royale du Notariat belge, » sont supprimés.

Art. 93. Dans le titre 3, chapitre II, du même décret, la section 2, comportant les articles 25 à 32, est abrogée.

Art. 94. Dans le titre 3, chapitre II, du même décret, la section 3, comportant les articles 33 à 36, est abrogée.

Section 2. Dispositions abrogatoires

Art. 95. La loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée en dernier lieu par la loi du 6 avril 2000, est abrogée.

Art. 96. La loi du 1^{er} juillet 1858 relative à l'expropriation pour assainissement des quartiers insalubres est abrogée.

Art. 97. Les lois coordonnées du 15 novembre 1867 sur l'expropriation par zones pour travaux d'utilité communale sont abrogées.

Art. 98. Dans la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités, prescrites en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, sont abrogés les articles 1^{er} à 8 et 10 à 12.

Art. 99. La loi du 10 mai 1926 instituant une procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée par la loi du 10 octobre 1967, est abrogée.

Art. 100. La loi du 28 juin 1930 relative à l'expropriation par zones d'intérêt général ou provincial est abrogée.

Art. 101. La loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée par la loi du 6 avril 2000, est abrogée.

Art. 102. Le décret du 30 avril 2009 portant des dispositions relatives à la détermination d'un organe responsable de l'évaluation et de la conduite de la procédure en matière d'expropriations et d'acquisitions d'immeubles par la Région wallonne et ses institutions est abrogé.

Section 3. Disposition transitoire

Art. 103. Les dossiers et demandes d'arrêtés d'expropriation déposés ou introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur lors de leur dépôt ou de leur introduction.

Les procédures judiciaires qui font suite à des dossiers ou demandes visés à l'alinéa 1^{er} demeurent régies par les dispositions en vigueur lors du dépôt ou de l'introduction de ces dossiers ou demandes.

Les arrêtés d'expropriation fondés sur des dossiers ou demandes visés à l'alinéa 1^{er} restent soumis aux dispositions en vigueur lors du dépôt ou de l'introduction de ces dossiers ou demandes.

Section 4. Entrée en vigueur

Art. 104. Le présent décret entre en vigueur le XXX.

Le Gouvernement peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à celle mentionnée à l'alinéa 1^{er} pour chacune de ses dispositions.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

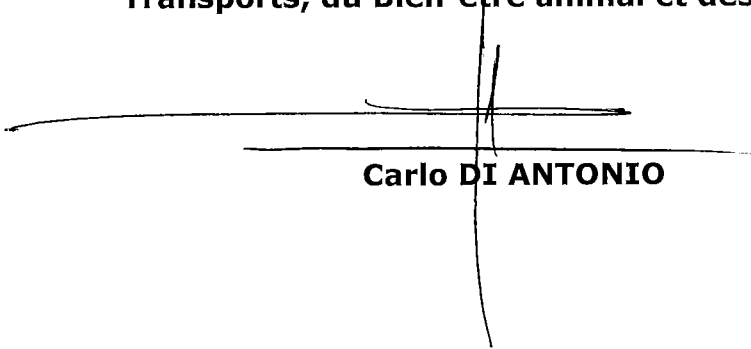
**La Vice-Présidente et Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de
l'Egalité des chances, de la Fonction publique et de la Simplification
administrative,**

Alda GREOLI

**Le Vice-Président et Ministre de l'Economie, de l'Industrie, de la
Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de l'Emploi et de la
Formation,**

Pierre-Yves JEHOLET

**Le Ministre de l'Environnement, de la transition écologique, de
l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des
Transports, du Bien-être animal et des Zonings,**



Carlo DI ANTONIO

**Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des
Aéroports,**

Jean-Luc CRUCKE

**Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du
Tourisme, du Patrimoine et délégué à la Grande Région,**

René COLLIN

**La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures
sportives,**

Valérie DE BUE

PROJET DE DECRET RELATIF A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

EXPOSE DES MOTIFS

L'article 6^{quater} de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, inséré par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat, dispose que :

« Les régions fixent la procédure judiciaire spécifiquement applicable en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique d'un bien situé dans la région concernée, moyennant une juste et préalable indemnité telle que visée à l'article 16 de la Constitution, à l'exception de la compétence fédérale de déterminer les cas dans lesquels et les modalités, y compris la procédure judiciaire, selon lesquelles il peut être recouru à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'autorité fédérale et par les personnes morales habilitées par ou en vertu de la loi à recourir à des expropriations pour cause d'utilité publique ».

Le plan Marshall 4.0 prévoyait en son axe III (« Mobiliser le territoire à destination du développement économique »), spécifiquement au point 1.1.3. (« mener des actions communes à l'ensemble des infrastructures à destination de l'activité économique »), de « rationaliser et simplifier les lois de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'accélérer les procédures d'acquisition/expropriations » et ce, « en vue de constituer une réserve foncière permanente pour l'activité économique ».

Un groupe de travail s'est réuni dès le mois d'octobre 2014 afin de déterminer la méthodologie à mettre en place pour suggérer au Gouvernement les grands axes de la nouvelle législation à adopter concernant la procédure d'expropriation. Une vaste consultation des acteurs qui recourent à l'expropriation (directions générales opérationnelles de la Région wallonne, intercommunales de développement économique, Union des Villes et Communes de Wallonie, SWDE, SWL, SORASI, SPGE, Comités d'acquisition, ...), s'est déroulée. Ce travail a permis la mise au point d'un projet de plan détaillant le contenu d'un futur avant-projet de décret relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La Déclaration de Politique Régionale du 25 juillet 2017 n'a pas remis en cause la nécessité d'adopter un tel décret. Tout au contraire, il est notamment prévu que « la création d'emplois sera érigée au rang de première priorité régionale »¹ et qu'il sera veillé « à accélérer le processus de réalisation des projets européens cofinancés en insistant sur la faisabilité des projets dans les délais prévus ». Or, la réalisation de ces objectifs suppose généralement de pouvoir disposer d'une procédure d'expropriation efficiente et adaptée aux besoins actuels.

¹ Page 7.

Les législations actuellement en vigueur

Selon l'article 16 de la Constitution, « *nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité* ». En s'inspirant de la distinction établie par ce texte, on différencie traditionnellement les « *lois de fondement* » des « *lois de procédure* ».

Les premières autorisent le recours à l'expropriation dans certaines matières, déterminant ainsi les « *cas* » auxquels fait référence la Constitution. Il en va ainsi, par exemple, de l'article D.VI.1 du CoDT qui autorise l'expropriation d'immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour réaliser les plans, schémas et périmètres, ou encore de l'article 23 du décret du 2 février 2017 qui permet d'exproprier en vue de créer des parcs d'activités économiques. Ces législations mettent parfois en place une phase dite « *administrative* », qui est la procédure qui précède l'adoption de l'arrêté d'expropriation.

Les « *lois de procédure* » déterminent, pour leur part, la « *manière* » d'exproprier, au sens de l'article 16 de la Constitution, et règlent donc la phase dite « *judiciaire* » qui permet au juge d'ordonner le transfert forcé de la propriété. Plus précisément, trois lois sont actuellement en vigueur :

- la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, combinée avec celle du 27 mai 1870 portant simplification des formalités administratives en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, qui met en place la procédure dite « *ordinaire* »,
- la loi du 10 mai 1926 instituant une procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La loi du 10 mai 1926 est totalement tombée en désuétude, alors qu'il n'est que très exceptionnellement recouru à la procédure ordinaire du 17 avril 1835 jugée beaucoup trop lente. Ainsi, dans la pratique, on constate que, depuis de très nombreuses années, la procédure d'extrême urgence est devenue la procédure usuelle.

Une telle situation est critiquée par la plupart des acteurs du secteur. En effet, les délais imposés aux parties et au magistrat par cette procédure d'extrême urgence sont d'une étroitesse parfois impraticable. Il suffit de constater que le juge de paix doit prononcer son jugement au plus tard dans les 48 heures de la comparution sur les lieux alors même qu'il est tenu, dans le même temps, de vérifier si l'action a été régulièrement intentée et si les formes prescrites par la loi ont été observées, notamment la légalité de l'arrêté décrétant l'expropriation. Ces critiques se matérialisent, entre autres, par un nombre de plus en plus croissant de décisions judiciaires rejetant la requête en expropriation au motif que l'extrême urgence n'est pas démontrée.

Il s'imposait donc de remplacer ces textes dépassés par une législation assurant un meilleur équilibre entre les différents intérêts en présence.

Les principes directeurs ayant présidé à l'élaboration du projet de décret

Une procédure actualisée tenant compte des impératifs d'aujourd'hui

La phase administrative s'est inspirée du décret du 10 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et de celui qui lui a succédé, à savoir le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Cette législation a subi l'épreuve de la pratique et satisfait les acteurs concernés.

La phase judiciaire reprend plusieurs mécanismes mis en place par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation d'extrême urgence, dont on a pu juger de l'efficacité, notamment le dépôt d'une requête suivie d'une ordonnance fixant la date de la vue des lieux, l'intervention systématique d'un expert chargé de donner son avis sur la hauteur des indemnités d'expropriation, le prononcé d'un jugement opérant transfert de propriété dans un délai relativement bref, la prise de possession après réalisation d'un état descriptif, ...

Cependant, il est apparu, surtout au niveau de la phase judiciaire organisée par la loi du 26 juillet 1962, que des adaptations s'imposaient pour répondre à des demandes ou à des critiques émises par les praticiens. Il en va ainsi de l'élargissement du champ d'application de l'expropriation, de la mise en place d'une procédure relativement rapide qui ne fait plus référence à l'extrême urgence, de l'introduction de la procédure auprès du tribunal de première instance et non plus devant le juge de paix, de la suppression de l'enquête publique jugée inadaptée à un arrêté qui ne concerne que les expropriés, de la mise en place d'un cadre mieux défini pour les négociations amiables ou encore du rappel des principes essentiels devant guider la détermination de la juste indemnité.

La détermination des cas d'expropriation et l'identification des pouvoirs expropriants sont laissées aux lois de fondement

L'avantage principal d'un décret complet, couvrant tous les domaines en lien avec la matière de l'expropriation, est évidemment l'apparente facilité de consultation des règles concentrées en un seul code. Cependant, il est apparu que cet avantage était très factice et que, par contre, cette option présente plusieurs inconvénients, raison pour laquelle il a été choisi de ne pas traiter dans le présent décret de la détermination des cas d'expropriation et de l'identification des pouvoirs expropriants.

Tout d'abord, le Législateur wallon est confronté à un problème de compétence à cet égard. L'article 6^{quater} de la loi du 8 août 1980 inséré par la loi du 6 janvier 2014 précise que « *les régions fixent la procédure judiciaire spécifiquement applicable en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique d'un bien situé dans la région concernée [...]* ». Ainsi, la Région est habilitée à mettre en place la procédure des expropriations menées sur son territoire par les Communautés française et germanophone. Elle n'est toutefois pas compétente pour établir les

cas d'expropriation et pour déterminer les pouvoirs expropriants dans les compétences communautaires.

Ensuite, il faut prendre en compte le fait que presque toutes les expropriations ne sont qu'un moyen d'action afin de réaliser un projet lui-même régi par une législation spécifique. Ainsi, la création d'un parc d'activités économiques est encadrée par le décret du 2 février 2017. La mise en œuvre d'un plan communal d'aménagement par le biais d'une expropriation suppose l'adoption dudit plan dans le respect du CoDT. La création d'une voirie communale se fait suivant la procédure instituée par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. Cela explique que les dispositions autorisant le recours à l'expropriation et déterminant les pouvoirs expropriants sont systématiquement intégrées dans la législation qui porte sur la matière en cause. Il en résulte qu'en tout état de cause, pour réaliser un projet qui nécessiterait le recours à l'expropriation, il faudrait consulter deux législations : celle portant sur la matière en cause et le décret relatif à l'expropriation (qui contiendrait alors l'autorisation de recourir à l'expropriation et l'identification des pouvoirs expropriants). Le moment le plus adéquat pour déterminer si telle matière nécessite le recours à l'expropriation et quels sont les acteurs qui pourront y recourir, est celui au cours duquel la législation relative à la matière en cause est adoptée ou modifiée. Depuis 1835, nous connaissons la distinction entre des lois de procédure et des lois de fondement (déterminant les cas dans lesquels on peut recourir à l'expropriation) sans que cela ne pose le moindre problème.

Dans un souci de simplification administrative, il est préférable d'insérer dans le décret de procédure les dispositions organisant la phase administrative. La loi du 26 juillet 1962 ne traite pas de cette matière², à la différence de la loi de 1835. Par contre, certaines lois ou décrets de fondement imposent des formalités administratives préalablement à l'adoption de l'arrêté d'expropriation. Il en va par exemple ainsi du Livre VI du CoDT ou du décret du 2 février 2017. Suivant la législation applicable, les modalités de cette phase administrative sont différentes, ce qui est un risque supplémentaire d'erreur. Il y a donc un intérêt évident à unifier les modalités de la phase administrative.

Extension du champ d'application de l'expropriation

Jusqu'ici, l'expropriation s'est toujours limitée à l'acquisition forcée de la propriété d'un immeuble. Or, il s'impose parfois de pouvoir exproprier d'autres droits plus limités ou certaines parties d'un immeuble, notamment lorsque l'ensemble du bien ou de la propriété n'est pas nécessaire à la réalisation du but d'utilité publique.

Bien qu'aucune législation ne l'ait prévu jusqu'ici, rien ne s'oppose à l'appropriation forcée d'un droit réel démembré, autre que la propriété, ou d'un droit personnel. Il en va de même d'une part indivise d'un bien. Il est à noter qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une « *expropriation* ». En effet, suivant la Cour de cassation, l'expropriation « *suppose un transfert de propriété forcé ayant pour effet une perte de propriété et, partant, une dépossession effective*

² Cass., 22 mars 1991, *Pas.*, I, 1991, p. 689.

d'un bien »³. Par souci de simplification, le terme « *expropriation* » a toutefois été utilisé dans toutes les hypothèses d'appropriation visées par le décret.

Une telle possibilité est intéressante lorsque, par exemple, le nu-propriétaire en cas d'usufruit ou le propriétaire en cas de location, est d'accord avec l'indemnité proposée. Actuellement, afin d'éviter de perdre des mois pour diligenter une procédure judiciaire de congé du locataire en vue d'obtenir la libération des lieux (lorsque cela est possible), le pouvoir expropriant est obligé de lancer une procédure d'expropriation à l'encontre du propriétaire. En effet, dans ce cas, le bien se transfère « *quitte et libre* », c'est-à-dire expurgé de tout droit personnel ou réel concédé. Pour appréhender ce genre de situations, lorsque cela permet de réunir toute la propriété dans les mains de l'expropriant, l'expropriation pourra ne porter que sur un droit réel démembré ou un droit personnel.

Dans le même ordre d'idées, il doit également être possible d'exproprier pour réaliser une construction en surplomb. Actuellement, cela est exclu par un arrêt de la Cour de cassation du 13 septembre 2013. Selon celui-ci, on ne peut dissocier la propriété d'une colonne d'air (qui ne soit ni constructions, ni ouvrages, ni plantations) de la propriété du sol proprement dit. Or, il est regrettable (et préjudiciable tant pour l'exproprié que le pouvoir expropriant) de devoir exproprier au-delà de ce qui est nécessaire.

Par ailleurs, une expropriation du sous-sol est fréquente, notamment pour la pose de canalisations. Dans ce cas, il doit être permis d'imposer des servitudes sur le sol surplombant (et autour de) la canalisation. Le décret le prévoit cette fois explicitement.

Il est également opportun de permettre l'occupation forcée d'une zone de travail temporaire, particulièrement durant le temps des travaux. Actuellement, à défaut d'accord du propriétaire et de base légale pour ce faire, les pouvoirs publics n'ont pas d'autre choix que d'exproprier la propriété de ce qui ne sera occupé la plupart du temps que quelques mois.

Il s'impose également de permettre un accès provisoire pour le pouvoir expropriant avant le dépôt du dossier de demande d'arrêté d'expropriation afin qu'il puisse réaliser des mesures, tests de portance du sol, études de la pollution du sol, visites de bâtiments, ... Aujourd'hui, les pouvoirs publics ne disposent que du recours à l'article 289 du Code pénal, lequel est libellé de la sorte : « *Quiconque, par voies de fait, se sera opposé à l'exécution des travaux ordonnés ou autorisés par le pouvoir compétent, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois* ». Cependant, à l'expérience, il apparaît que l'invocation de cette disposition ne convainc pas les candidats expropriés de laisser un accès à leur bien. Par ailleurs, des poursuites pénales n'apportent pas de solution.

Une seule procédure ordinaire d'expropriation mais rapide

³ Cass., 4 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 446, obs. N. Van Damme.

Les pouvoirs expropriants sont actuellement contraints de choisir entre la procédure ordinaire, trop lente, et la procédure d'extrême urgence, d'une rapidité souvent excessive. Il a été choisi de ne pas maintenir cette dichotomie pour ne mettre en place qu'une seule procédure assortie de délais stricts et relativement brefs, permettant néanmoins de garantir les droits de la défense. Cette solution est guidée par les constats suivants, issus de la pratique :

1. les projets d'utilité publique doivent pouvoir être réalisés rapidement pour diverses raisons :

- il est par essence regrettable de ne pas pouvoir mettre en œuvre à court terme un projet dont l'intérêt général va tirer profit ;
- les projets nécessitent le plus souvent des subsides qui doivent être engagés dans des délais impératifs, à défaut de quoi ils seront perdus ;
- le propriétaire n'a pas intérêt à subir une attente trop longue entre le lancement de la procédure et la perte de sa propriété. Si son bien n'est pas théoriquement invendable, il l'est pratiquement.

2. la procédure d'extrême urgence actuellement pratiquée pose de plus en plus de difficultés dans la mesure où un nombre croissant de jugements ou arrêts rejettent le recours à cette procédure qui limite les droits de la défense. Il est donc important de ramener de la sécurité juridique en faveur des projets nécessaires à la satisfaction de l'intérêt général.

3. le pouvoir expropriant doit pouvoir programmer la réalisation de son projet et, pour ce faire, il doit idéalement être en mesure de connaître, avec le plus de précision possible, la date à laquelle il devrait pouvoir disposer de la possession des lieux.

La plupart de ces questions ont déjà été mises en exergue lors des travaux préparatoires de la loi ordinaire du 17 avril 1835, qui se voulait très rapide, même si tel ne fut pas le cas dans la pratique. Lors de la séance de la Chambre des représentants du 20 mars 1835, le Ministre déclarait ainsi ce qui suit :

« L'urgence est le principe qui domine le projet : l'exécution des travaux, dont l'utilité publique a été légalement reconnue, est en effet toujours urgente de sa nature, parce qu'on ne peut jamais satisfaire trop tôt ce que réclame l'intérêt général. »

L'expropriation de la propriété privée est déjà consommée de droit par l'accomplissement des formes administratives prescrites pour constater l'utilité publique ; il ne s'agit plus que de réaliser en fait la dépossession ordonnée en justice. Il est autant dans l'intérêt du particulier, dont la propriété se trouve frappée de cette espèce d'interdiction, que de l'intérêt public appelé à jouir des avantages de la dépossession, que la procédure établie pour le règlement et le paiement préalable de l'indemnité puissent marcher avec le plus de célérité possible ».

Une phase administrative encadrée par des délais

Il faut rappeler que les dispositions relatives à la phase administrative ne sont applicables qu'aux expropriations menées dans les compétences de la Région alors que la nouvelle procédure judiciaire régit toutes les expropriations d'un bien situé en Région wallonne, même si elles sont menées par une autre entité fédérée (à l'exception de l'Etat fédéral et des personnes morales qui en dépendent).

Plutôt que d'inventer une procédure, il a été choisi de se fonder sur celle adoptée par les décrets des 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (le second étant le successeur du premier qu'il abroge), laquelle a fait ses preuves depuis plus de 10 ans.

Le contenu du dossier de demande d'arrêté est précisé afin d'en faciliter le traitement, de permettre de statuer en parfaite connaissance de cause et de disposer de tous les éléments nécessaires pour établir la motivation de l'arrêté d'expropriation.

Il est choisi de ne plus recourir à la formalité de l'enquête publique qui est estimée inadaptée à un arrêté qui, s'il autorise l'expropriation, n'a d'incidence qu'à l'égard des expropriés. L'objet d'un arrêté est uniquement de permettre d'initier une procédure qui peut aboutir à l'expropriation de certains droits et qui ne vise donc que leurs détenteurs. Du reste, on constate que les réclamants qui s'expriment dans le cadre des enquêtes publiques tenues à propos d'un projet d'expropriation confondent très généralement l'enquête publique relative à l'expropriation et celles préalables à la délivrance des permis, en telle sorte qu'ils critiquent souvent les incidences environnementales ou urbanistique du projet à l'occasion de l'enquête publique relative à l'expropriation. Au surplus, les tiers intéressés, tels les voisins, auront souvent la possibilité de s'exprimer dans le cadre des mesures de participation du public organisées à l'occasion de la délivrance des permis requis pour la réalisation du projet d'utilité publique. En définitive, l'enquête publique apparaît d'une lourdeur disproportionnée par rapport à l'intérêt qu'elle représente en matière d'expropriation.

Les délais qui assortissent les différentes étapes de la phase administrative permettent d'obtenir une décision sur le dossier d'expropriation introduit soit auprès du conseil communal, soit auprès du Gouvernement dans les cent trente jours de l'accusé de réception délivré si le dossier est complet. Si le Gouvernement ou la commune n'a pas envoyé sa décision, et si l'administration lui a adressé dans le délai qui lui était imparti le rapport de synthèse et une proposition favorable de décision, le silence du Gouvernement ou du conseil communal confère valeur d'arrêté d'expropriation à la proposition de décision de l'administration. A défaut de se trouver dans ces conditions, le silence du Gouvernement ou du conseil communal vaut refus de délivrer l'arrêté d'expropriation. De tels délais de rigueur permettent de garantir un terme fixe à la procédure administrative et facilite la programmation des opérations par les pouvoirs expropriant.

Un mécanisme de péremption de l'arrêté d'expropriation est mis en place. Maintenir les effets d'un arrêté d'expropriation durant une trop longue période

pourrait être jugé contraire à l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme. Il en résulte aussi qu'avant la péremption, la légalité de l'expropriation ne pourra être contestée en invoquant le temps écoulé entre l'adoption de l'arrêté et le lancement de la procédure judiciaire.

Compétence des communes pour autoriser certaines expropriations

Il existe une certaine logique à confier à chaque niveau de pouvoir (régional et communal) la compétence d'autoriser les expropriations dans les matières qui sont les siennes, d'autant qu'il s'agit d'un « *outil* » nécessaire au plein exercice des domaines qu'il a en charge. Ce faisant, les intérêts communaux s'émancipe de la « *tutelle* » de la Région qui pourrait refuser une expropriation, et ainsi empêcher la réalisation d'un projet jugé d'intérêt local. Le présent décret prévoit donc de donner compétence aux conseils communaux pour autoriser les expropriations demandées par certains pouvoirs expropriants, les autres pouvoirs expropriants devant s'adresser à la Région.

Quant à la faisabilité juridique d'une telle répartition de compétence, il est noter que le décret flamand du 24 février 2017 relatif à l'expropriation d'utilité publique met en place un régime similaire répartissant la compétence d'autoriser les expropriations entre trois autorités : la Région, les provinces et les communes. Chacune est compétente pour signer l'autorisation d'expropriation « *dans les cas auxquels il estime que l'expropriation est nécessaire pour l'élaboration de l'infrastructure ou de la politique relative aux matières* », respectivement « *communautaires et régionales* », et « *communales et provinciales* ». La section de Législation du Conseil d'Etat a validé cette manière de faire⁴. Selon elle, la compétence de déterminer les cas d'expropriation et la procédure administrative qui aboutit à la signature de l'arrêté d'expropriation n'est pas une « *matière* » en soi que l'article 79 de la loi du 8 août 1980 aurait attribuée nécessairement aux gouvernements régionaux et communautaires. Elle est une compétence instrumentale qui a pour but de permettre le plein exercice des compétences matérielles et n'est donc pas « *attachée* » aux gouvernements régionaux et communautaires. Il ne s'agit pas d'une interprétation inédite dans la mesure où la jurisprudence a déjà consacré cette thèse dès 1989⁵.

Cependant, il est important de ne pas ajouter de l'insécurité juridique dans la nouvelle procédure d'expropriation à mettre en place. S'il devait être décidé que la Région et les communes seront compétentes pour autoriser les expropriations dans les matières qui relèvent de leur politique, on risque d'être confronté à des débats sur la question de savoir si tel projet relève de l'utilité publique régionale ou communale. Il sera souvent délicat de déterminer ce qui est d'intérêt communal, supra-communal et régional. Il est donc proposé de déterminer la compétence communale par référence aux pouvoirs expropriants en cause. Par contre, la même possibilité n'est pas prévue pour les provinces. En effet, les compétences provinciales sont réduites en telle sorte que cela ne se justifie pas.

⁴ Doc., Parl. fl., sess. ord. 2016-2017, n°991/1, avis n°59.790/1/V du 13 septembre 2016.

⁵ Voy. C.C., n° 3/89, 2 février 1989 ; Cass., 8 juin 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 349.

Une négociation amiable obligatoire et encadrée par des formes déterminées

En l'état actuel, la jurisprudence est partagée sur la question de savoir si, dans le cadre de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation d'extrême urgence, la négociation est une étape indispensable avant de lancer la procédure judiciaire ou seulement facultative. La majorité s'accorde toutefois aujourd'hui pour considérer qu'il s'agit d'une obligation à défaut de laquelle la procédure judiciaire est irrecevable. Cette solution est la plus adéquate tant il paraît opportun d'éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses. Par contre, il doit être tenu compte de scénarios particuliers, à l'instar de l'éventuelle difficulté d'identifier les propriétaires en raison de l'obsolescence des données cadastrales, du refus de négocier des expropriés, de leur domiciliation à l'étranger, ...

Le choix a été fait de valider la pratique actuelle des comités d'acquisition qui, à défaut d'accord, terminent la négociation par l'envoi aux expropriés d'une lettre recommandée qui contient l'offre d'acquisition et leur laisse un délai pour réagir. Comme cela est toujours pratiqué par les comités d'acquisition, cette offre écrite contiendra l'identification des biens et des droits concernés et le montant de l'offre, laquelle peut être réduite à zéro si le bien est affecté de contraintes dont l'incidence financière est supérieure à la valeur du droit visé par l'arrêté d'expropriation. Il est proposé de ne pas exiger la production de justifications concernant la hauteur de cette offre afin de ne pas ouvrir un débat sur le caractère adéquat des données ainsi fournies, ce qui pourrait rejaillir sur la recevabilité de la procédure judiciaire.

Une procédure judiciaire à introduire auprès du tribunal de première instance et non plus du juge de paix

La Région dispose de la compétence lui permettant de choisir les instances judiciaires amenées à intervenir. En effet, l'article 6^{quater} de la loi spéciale du 8 août 1980, tel que modifié par la loi du 6 janvier 2014, donne compétence à la Région pour fixer « *la procédure judiciaire spécifiquement applicable en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique d'un bien situé dans la région concernée, moyennant une juste et préalable indemnité telle que visée à l'article 16 de la Constitution, à l'exception de la compétence fédérale de déterminer les cas dans lesquels et les modalités, y compris la procédure judiciaire, selon lesquelles il peut être recouru à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'autorité fédérale et par les personnes morales habilitées par ou en vertu de la loi à recourir à des expropriations pour cause d'utilité publique* ». La détermination de la procédure judiciaire inclut logiquement le choix des juridictions compétentes. Du reste, le Code judiciaire rend compétent le tribunal de première instance en principe (et donc pour la loi ordinaire de 1835), sauf en ce qui concerne la procédure d'extrême urgence qui est dévolue au juge de paix.

Il a été choisi de conférer au tribunal de première instance, et non plus au juge de paix, la compétence de recevoir l'acte introductif pour les raisons suivantes :

- certains juges de paix doivent traiter un nombre important de litiges et disposent donc de très peu de temps par dossier. Or, si la légalité de l'expropriation est contestée, s'ouvre un débat souvent d'un haut niveau de technicité juridique qui se meut dans la matière du droit administratif, moins pratiquée par les juges cantonaux. Ainsi, il n'est pas exceptionnel que le juge de paix soit confronté à des conclusions dépassant les cent pages. Même si le débat ne porte que sur l'indemnité, il est souvent assez technique et volumineux puisqu'il concerne de nombreux postes (valeur vénale, valeur d'avenir, valeur de convenance, indemnité de emploi, indemnité de emploi différé, ...). Un tribunal de première instance est composé de plusieurs juges et dispose donc d'une plus grande disponibilité pour traiter ce genre d'affaire ;
- puisque la compétence territoriale du juge de paix est assez réduite, il ne rencontre, au cours de sa carrière, que très peu de cas d'expropriation et ne dispose que très rarement d'une expérience en la matière. Une compétence dévolue au tribunal de première instance, au ressort territorial plus important, permettrait de spécialiser l'un ou l'autre magistrat ou chambre (sans qu'il faille créer une juridiction spéciale) ;
- vu le nombre de juges de paix compétents, on est confronté à une grande disparité au sein de la jurisprudence. L'attribution de la compétence aux tribunaux de première instance permettrait, dans une certaine mesure, d'unifier cette jurisprudence ;
- l'avantage qu'apporte la proximité du juge de paix pour évaluer un bien est très relatif. Il n'est aucunement évident de considérer comme acquis qu'un juge de paix connaît le marché immobilier local. Du reste, dans tous les cas, l'évaluation du bien est avant tout déterminée par le rapport d'expertise. Quant à la vue des lieux, certes, le juge de paix devra sans doute faire un moindre déplacement qu'un juge du tribunal de première instance mais cet avantage est très réduit.

Un éventuel débat judiciaire sur la légalité de l'expropriation suivi de la détermination de la juste indemnité

Actuellement, trois degrés de juridiction interviennent : le juge de paix prononce les jugements provisionnel (qui statue sur la légalité de l'expropriation et accorde une indemnité provisionnelle) et provisoire (qui fixe définitivement l'indemnité, sous réserve de révision), le tribunal de première instance reçoit la demande en révision et la cour d'appel statue en recours sur les décisions d'instance. Ce faisant, il n'est nullement rare de voir des procédures se clôturer plus de 10 années après leur intentement. Il est donc décidé de ne pas maintenir un tel régime dont la lourdeur ne se justifie pas.

Le juge de paix prononce un jugement provisionnel qui doit nécessairement décider de la légalité de l'expropriation et déterminer l'indemnité provisionnelle. Deux hypothèses sont alors à envisager. S'il valide la requête, la procédure se poursuit afin de fixer la juste indemnité provisoire. S'il rejette la requête en

expropriation, seul le pouvoir expropriant peut introduire un appel devant le tribunal de première instance. Si le tribunal valide l'expropriation, la cause revient devant le juge de paix pour qu'il fixe l'indemnité provisoire. Ensuite, les parties peuvent introduire une action en révision devant le tribunal de première instance. A cette occasion, l'exproprié peut encore remettre en cause la légalité de l'expropriation.

Ce système est complexe et présente un défaut majeur : si le juge de paix a déclaré l'action en expropriation légale et a donc prononcé un jugement provisionnel opérant transfert de propriété, l'action en révision intervient le plus souvent à un moment où les travaux sont réalisés. Dans ce cas, la très forte majorité de la doctrine et de la jurisprudence considère que si l'expropriation est jugée illégale, il ne peut y avoir « *rétrocession* » que si les travaux ne sont pas réalisés. L'exproprié ne reçoit alors que des dommages et intérêts mais ne peut récupérer son bien.

Il est plus respectueux des droits des expropriés de leur permettre d'interjeter appel à l'encontre de la décision de première instance validant l'expropriation, ce qui constitue pour la défense de leurs intérêts une avancée majeure. Cependant, il est prévu que l'appel doit être tranché à court terme. Ainsi, l'objectif est de clôturer d'abord et rapidement le débat sur la légalité de l'expropriation. Le jugement définitif sur ce point (en première instance ou en appel) opère transfert de propriété et fixe l'indemnité provisionnelle. Si cette décision définitive est prononcée en appel, la cause est ensuite renvoyée en première instance pour fixer l'indemnité. Ce jugement est susceptible d'appel mais la contestation ne portera plus alors que sur la hauteur de cette indemnité.

En ce qui concerne la détermination de la juste indemnité

Conformément à l'article 6^{quater} de la loi spéciale de réformes institutionnelles, la procédure spécifiquement applicable en Région wallonne en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, est exercée moyennant une juste et préalable indemnité telle que visée à l'article 16 de la Constitution.

La juste indemnité est, en général, définie par les cours et tribunaux comme étant la représentation pécuniaire de tous les droits et avantages que l'expropriation enlève à l'exproprié et de tous les torts et préjudices qu'elle lui cause. Cependant, il a été décidé de ne pas intégrer cette définition dans le dispositif du décret pour lui permettre d'évoluer avec la jurisprudence.

La valeur vénale, notion de base en cette matière, est définie en reprenant les termes sur lesquels la doctrine et la jurisprudence, abondantes, s'accordent. Il a été jugé utile de rappeler que, lorsque cela est possible, cette valeur vénale doit être déterminée au moyen de la méthode des points de comparaison. Celle-ci consiste à rechercher la valeur du bien exproprié en procédant par comparaison avec des cessions de biens similaires intervenues à une date la plus rapprochée possible du jugement provisionnel. Ce rappel est nécessaire dans la mesure où on rencontre encore des experts qui avancent des valeurs sans justification suffisamment étayées.

Certaines règles déjà énoncées dans les lois de fondement permettant le recours à l'expropriation sont maintenues. Il s'agit, en synthèse, des principes suivants :

- en cas d'expropriations successives, on tient compte de l'état du bien au jour du transfert de propriété mais de son environnement au jour de la première expropriation, même lorsque plusieurs arrêtés concourent au même but d'utilité publique ;
- si l'objectif est de mettre en œuvre l'affectation prévue au plan, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value générée par celui-ci. On recherche alors la destination naturelle du terrain ;
- il est tenu compte de la pollution du sol (et du coût des études) si les travaux d'assainissement sont à charge de l'exproprié⁶.

Par contre, certaines exclusions prévues à l'article 35 du décret du 2 février 2017 relatif aux parcs d'activités économiques n'ont pas été maintenues. Il en va ainsi de l'interdiction de prendre en compte les aménagements effectués après la publication de l'arrêté d'expropriation. Puisque la procédure judiciaire peut être lancée plusieurs années après l'adoption de l'arrêté, cela signifierait que le propriétaire serait en réalité contraint de laisser son bien se dégrader puisque les investissements qu'il consentirait pour le maintenir en bon état ne lui seraient pas remboursés.

Une rétrocession mieux encadrée

Le droit de rétrocession est actuellement inscrit à l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 qui met en place la procédure ordinaire d'expropriation. La Cour de cassation a confirmé que cette disposition s'applique même si la procédure d'expropriation utilisée est celle d'extrême urgence⁷.

Le droit de rétrocession est maintenu, si ce n'est que son champ d'application est plus clairement défini. Ce droit naît si les travaux n'ont pas débuté dans un délai de cinq ans à dater du jour de la prise de possession effective par l'expropriant. Ce n'est qu'à partir de ce moment que l'expropriant est en mesure de réaliser le projet d'utilité publique, et non à dater du jugement provisionnel. En cas d'expropriations successives, c'est-à-dire s'il est nécessaire d'acquérir plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents pour réaliser le projet en cause, le délai de cinq ans débute à la prise de possession de la dernière parcelle. Il est des cas, plus rares, dans lesquels aucun acte et travaux ne doivent être réalisés sur le bien immobilier exproprié. Dans ce cas, la rétrocession ne pourra intervenir si l'affectation d'utilité publique n'est pas réalisée dans les cinq ans de la prise de possession. Une affectation temporaire suffit.

Le droit de rétrocession ne s'applique qu'au transfert de propriété. Il ne pourra donc être invoqué pour récupérer un droit réel démembrement, un droit indivis ou un droit personnel. En effet, le droit de rétrocession vise surtout à permettre à un exproprié de profiter de la plus-value acquise par un bien depuis l'expropriation. Or, il pourra plus difficilement en être ainsi pour, par exemple, un locataire ou un

⁶ Voy. C. const., arrêt n°103/2016, du 30 juin 2016.

⁷ Cass., 22 mai 2009, R.G. n°C.07/0087.N.

emphytéote s'il ne peut céder son droit. Au surplus, dans ces cas, la rétrocession risque d'entraîner des conflits entre le bénéficiaire du droit de rétrocession et le détenteur du solde des droits sur le bien en cause. Enfin, par ce démembrement forcé de l'ensemble des droits sur le bien, celui-ci risque d'être inutilisable. Pour ces droits qui ne pourront pas faire l'objet d'une rétrocession, il est estimé que l'indemnisation perçue lors de l'expropriation est suffisante. Les mêmes considérations valent pour les servitudes créées en application de l'article 4 ou du droit temporaire d'occupation, outre que celui-ci est nécessairement limité dans le temps.

Enfin, il y a lieu d'éviter que le droit de rétrocession soit invoqué de nombreuses années après sa naissance, un long délai étant de nature à faire penser à l'expropriant que son bénéficiaire y a renoncé. Pour cette raison, le droit de rétrocession doit être invoqué dans les trois ans de sa naissance.

Mesures transitoires

L'objectif des mesures transitoires est de ne pas remettre en cause les situations engagées ou nées avant l'entrée en vigueur du nouveau décret. Ainsi, les demandes d'arrêté d'expropriation formulées avant cette date et les arrêtés d'expropriation qui s'en suivent ne sont pas soumis au nouveau régime. Il en va de même des procédures judiciaires qui seront engagées sur la base des arrêtés d'expropriation qui ne sont pas soumis au nouveau décret.

PROJET DE DECRET RELATIF A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

1° Toute expropriation devra être fondée sur un arrêté pris par le conseil communal ou le Gouvernement, lequel sera adopté, comme c'est le cas actuellement, à l'issue d'une procédure administrative d'instruction.

2° Sont visées tant les acquisitions qui résultent d'un accord, qui est réalisé sous le couvert d'un arrêté d'expropriation, entre l'expropriant et l'exproprié, que les expropriations dites « *judiciaires* » qui font suite à la saisine des juridictions compétentes.

Bien qu'*a priori*, rien ne s'oppose à l'expropriation de biens meubles corporels (voy. L. Belva, *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 1980, p. 24 ; Cass., C06.0415.N, 24 juin 2010), il a été choisi de ne pas autoriser cette hypothèse dans la mesure où la consultation des acteurs de terrain n'a pas mis en exergue un besoin à cet égard. On pourrait imaginer que ce mécanisme pourrait être utilisé pour éviter que des biens mobiliers historiquement important quittent la Région. Cependant, dans ce cas, une procédure de classement semble suffisante et cette compétence relève de la Communauté française.

5° Le Gouvernement, qui est compétent pour l'organisation de l'administration, décidera soit de rassembler la gestion des dossiers d'expropriation au sein d'un service spécialisé, soit de désigner les services compétents pour la matière dans laquelle il doit être exproprié. Cette question relève donc de l'arrêté d'exécution du présent décret.

8° La notion d'« *ayants-cause* » vise toutes personnes qui succèdent à l'exproprié, que ce soit par succession ou autrement.

Article 2

§ 1^{er}. L'expropriation doit se limiter au droit, à l'espace ou au volume strictement nécessaire pour atteindre le but d'utilité publique poursuivi. Ce qui est acquis au-delà de ce qui est indispensable ne peut plus se revendiquer de l'utilité publique. Or, en l'état actuel du droit, l'expropriant est parfois contraint d'exproprier l'ensemble de la propriété ou du droit de propriété au motif qu'il ne peut juridiquement agir de manière plus circonscrite. L'article 16 de la Constitution et le principe de proportionnalité commandent donc de permettre des appropriations limitées en droit ou en surface et volume.

La possibilité d'exproprier un droit réel démembre est intéressante lorsque, par exemple, le nu-propriétaire en cas d'usufruit ou le tréfoncier en cas d'emphytéose, est d'accord avec l'indemnité proposée. Actuellement, afin d'éviter de devoir diligenter une procédure judiciaire de congé en vue d'obtenir la libération des lieux (lorsque cela est possible), on est obligé d'exproprier

également le propriétaire. En effet, dans ce cas, le bien se transfère quitte et libre, c'est-à-dire expurgé de tout droit personnel ou réel concédé. Sont notamment visés les droits d'usufruit, d'usage et d'habitation. Il sera également possible d'exproprier une servitude grevant un fond servant sans pour autant exproprier l'ensemble de la propriété. Cette expropriation la fera disparaître.

L'expropriation pourra se limiter à une part indivise d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel.

A l'instar de ce qui est prévu pour les droits réels démembrement, l'expropriation doit pouvoir ne concerner, par exemple, que les droits du locataire, notamment si le propriétaire a marqué son accord en vue d'une cession amiable. Cette hypothèse vise aussi le cas dans lequel plusieurs personnes sont codétentrices d'un droit personnel, telle une colocation.

Conformément à l'objectif de cette disposition, il est précisé que cette possibilité ne pourra intervenir qu'« en vue de permettre à l'expropriant de réunir en ses mains l'ensemble des droits sur le bien immobilier exproprié » (§ 1^{er}, 2°).

§ 2. Aucune difficulté ne s'oppose à ce qu'un décret prévoie l'imposition d'une servitude légale d'utilité publique. Sauf lorsque les charges sont trop lourdes, leur indemnisation n'est pas obligatoire, comme le rappelle l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2016 (C. const., arrêt n° 109/2016 du 14 juillet 2016 ; dans le même sens, Cass., 16 mars 1990, *Pas.*, 1990, I, n°427 ; C.E.D.H., 25 juin 2015, *COUTURON C. FRANCE*, §§ 34 à 43).

Ce cas de figure se rencontre le plus fréquemment lorsque l'on exproprie un espace en sous-sol, par exemple pour poser une canalisation. Dans ce cas, il est, en effet, parfois nécessaire d'imposer certaines contraintes devant affecter le terrain qui surplombe l'emprise. L'expropriation d'une tranche du sous-sol est fréquente, et la Cour de cassation l'a admise dans un arrêt du 4 juin 1914 (Cass., 4 juin 1914, *Rev. adm.*, 1919, p. 387).

Il doit également être possible d'exproprier pour réaliser une construction ou un aménagement en surplomb. Actuellement, cela est exclu par un arrêt de la Cour de cassation du 13 septembre 2013. Selon celui-ci, on ne peut dissocier la propriété d'une colonne d'air (qui ne soit ni constructions, ni ouvrages, ni plantations) de la propriété du sol proprement dit. Or, il est regrettable (et préjudiciable tant pour l'exproprié que pour l'expropriant) de devoir exproprier au-delà de ce qui est nécessaire.

Article 3

Il est fréquent que, par exemple, la pose de canalisations en sous-sol nécessite, pendant la durée des travaux, un espace en superficie plus large que celui faisant l'objet du transfert de propriété définitif. Actuellement, à défaut d'accord du propriétaire et de base légale pour ce faire, l'expropriant est contraint d'exproprier la propriété de ce qui ne sera occupé, la plupart du temps, que quelques mois.

Cette disposition vise donc à permettre l'occupation d'une zone de travail temporaire mais aussi toute utilisation de terrains, riverains ou non de l'emprise,

nécessitée par la réalisation des travaux d'utilité publique. Tel sera le cas d'une parcelle destinée à recevoir des dépôts de matériaux ou sur laquelle la circulation pourrait être temporairement déviée.

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une expropriation dans la mesure où les droits ne sont pas transférés définitivement.

L'indemnité due dans ce cas fera l'objet d'un régime spécifique, bien que les procédures administratives et judiciaires sont les mêmes que celles relatives aux expropriations définitives.

L'arrêté doit fixer les espaces en cause et la durée de l'occupation, comme lorsqu'il s'agit de déterminer les biens visés par l'expropriation.

Cependant, il se peut qu'au moment de la signature de cet arrêté, cette durée ne puisse être précisément déterminée. Par ailleurs, des événements imprévus peuvent rallonger la durée d'un chantier, ce qui forcerait l'expropriant à solliciter un nouvel arrêté d'expropriation. Il a donc été prévu de pouvoir déterminer la durée de l'occupation, non pas systématiquement par référence à une date, mais éventuellement en fonction de la fin d'un chantier. Si l'arrêté fixe une durée maximale ou une date précise, celle-ci pourra toujours être prolongée, mais alors par le biais d'un autre arrêté.

Article 4

Cette disposition reprend le mécanisme institué par l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais, lequel est applicable à toute expropriation. Un arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2016 a validé le système en considérant qu'il était conforme aux articles 10 et 11 de la Constitution (C. const., arrêt n°109/2016 du 14 juillet 2016).

Puisque cela fait débat, il est précisé que l'acquisition porte également sur le terrain sur lequel est érigé le bâtiment. Cependant, il n'en ira pas ainsi si l'expropriant s'y oppose. En effet, il se peut qu'il soit moins coûteux de laisser la propriété du fonds à l'exproprié, tel par exemple si cela est nécessaire pour que le solde du terrain de l'exproprié (qui ne se trouve pas sous les bâtiments) ne soit pas enclavé.

La détermination de l'indemnité d'expropriation se fait suivant la procédure et les principes applicables aux expropriations ordinaires.

Article 5

§§ 1^{er} et 2. Il s'agit des règles de computation des délais similaires à celles que l'on retrouve désormais dans de nombreuses réglementations, dont celles du CoDT. Ces délais sont exprimés en jours calendrier.

§ 3. Il se peut que le projet doit être réalisé dans des délais incompatibles avec les délais prévus pour le traitement ordinaire d'un dossier.

Dans ce cas, le dossier devra justifier de l'incompatibilité de ces délais avec les nécessités de l'utilité publique du projet et l'arrêté d'expropriation devra contenir

une motivation spécifique à cet égard. Il pourrait s'agir, par exemple, d'un impératif résultant des contraintes temporelles qui résultent des subsides obtenus pour la réalisation des actes et travaux d'utilité publique.

Enfin, le juge de l'expropriation éventuellement saisi de la requête sera amené à contrôler le bien-fondé de cette réduction des délais, comme il le fait actuellement dans le cadre d'une expropriation menée sur la base de la loi du 26 juillet 1962. Son intervention sera néanmoins limitée par le pouvoir discrétionnaire d'appréciation de l'autorité administrative. Ainsi, il pourrait rejeter le recours à cette procédure particulière si l'incompatibilité est due au comportement de l'expropriant.

Article 6

§ 1^{er}. Comme relevé dans le cadre de l'exposé des motifs, rien ne s'oppose à ce que la Région désigne les organes de certaines collectivités politiques, notamment des communes, pour autoriser le recours à l'expropriation.

Même s'il faut observer qu'il est extrêmement rare en pratique que la Région refuse une autorisation d'exproprier à une commune, il existe une certaine logique à confier à chaque niveau de pouvoir (régional et communal) la compétence d'autoriser les expropriations dans les matières qui sont les siennes. C'est d'autant plus vrai que l'expropriation est un « *outil* », un « *instrument* » nécessaire au plein exercice des domaines que chaque niveau de pouvoir a en charge. Ce faisant, les intérêts communaux ne seraient plus dépendants de la Région qui pourrait refuser une expropriation, et ainsi empêcher la réalisation d'un projet jugé d'intérêt local.

Mais s'il devait être décidé que la Région et les communes sont compétentes pour autoriser les expropriations dans les matières qui relèvent de leur politique, on risque d'être confronté à des débats sur la question de savoir si tel projet relève de l'utilité publique régionale ou communale.

Pour faire face à cette difficulté, le choix a été fait d'accorder aux conseils communaux des compétences limitativement énumérées. En d'autres termes, ils autoriseront les expropriations qui devraient être réalisées par la commune elle-même ou par les instances qui dépendent d'elle ou qui sont d'un même échelon territorial (Centres Publics d'Action Sociale, régies communales autonomes et fabriques d'église). Cette disposition n'a pas pour objet de déterminer les cas d'expropriation ou de lister les pouvoirs expropriants. C'est ainsi, par exemple, que pour ce qui concerne les fabriques d'église, elles ne pourront poursuivre une expropriation qu'en cas d'usage public ou si une législation *ad hoc* les y habilite.

Les conseils communaux seront donc compétents en fonction des pouvoirs expropriants, et non des matières.

Dans tous les autres cas, le Gouvernement est compétent pour prendre l'arrêté statuant sur l'expropriation. Il en va de même lorsqu'un projet s'étend sur le territoire de plusieurs communes et ce, pour éviter de devoir solliciter plusieurs arrêtés avec les risques de contradiction qui en résulteront inmanquablement.

Dans un souci d'uniformité et de simplification, et pour ne pas accroître la charge qui pèse sur les communes, il est toutefois prévu que, même dans les cas où la commune est compétente pour adopter l'arrêté d'expropriation, son instruction est diligentée par l'administration régionale. Celle-ci mènera donc la procédure (vérification de la complétude du dossier et organisation des consultations), et à l'issue de celle-ci, le rapport de synthèse et le projet de décision qui y est joint ne seront adressés au conseil communal.

§ 2. Des cas dans lesquels des communes sont opposées à un projet d'utilité publique régional pourraient se rencontrer. Pour s'opposer à un tel projet, une commune pourrait tenter d'adopter un arrêté d'expropriation pour réaliser un projet différent qui relève de sa compétence et qu'elle juge moins impactant pour le voisinage. Pour prendre un exemple, on pourrait se retrouver dans le cas où la Région veut réaliser à tel endroit un projet de parc d'activités économiques et la commune décide d'y faire une réserve naturelle.

Pour faire face à cette situation, il est prévu que l'intérêt régional prime.

Article 7

Actuellement, dans la pratique, une demande d'expropriation est systématiquement introduite, sauf bien entendu lorsque la Région est elle-même l'expropriant. Dans la plupart des législations, aucune disposition légale ne formalise toutefois cette étape, de telle manière que les demandes présentent souvent des formes et un contenu très variables. L'objectif est donc ici de formaliser cette étape préalable.

Plutôt que de parler de « *demande* » d'expropriation, il est fait référence à un « *dossier* », qui devra être approuvé par l'organe compétent de l'expropriant. Le terme apparaît plus approprié, notamment lorsque l'expropriant se confond avec la collectivité politique qui est compétente pour prendre l'arrêté d'expropriation. Ainsi en va-t-il lorsque l'expropriant est une commune ou la Région.

L'objectif de cette disposition est de permettre la délivrance d'arrêtés d'expropriation en parfaite connaissance de cause de l'utilité publique du projet. Pour ce faire, un contenu minimum du dossier d'expropriation est arrêté. Il appartiendra au Gouvernement de préciser celui-ci. Par ailleurs, chaque législation autorisant le recours à l'expropriation pour un but d'utilité publique déterminé pourra compléter cette énumération au vu des spécificités de la matière en cause.

1° L'arrêté d'expropriation est un acte administratif soumis à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. La Cour de cassation a précisé que cette motivation doit énoncer les motifs pour lesquels l'expropriation s'avère nécessaire, ce qui implique qu'elle doit être fondée sur des faits réels, qu'un rapport raisonnable entre l'expropriation envisagée et le but visé doit pouvoir s'en déduire et que, suivant le cas, il doit en apparaître que les options politiques prises ont été évaluées (Cass., 3 février 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1773).

En l'état, le principal motif pour lequel la légalité de l'expropriation est contestée devant et par les juridictions, tient à l'inadéquation de la motivation. Pour éviter

cet écueil, le dossier devra contenir un exposé des motifs justifiant l'utilité publique en cause. Il est, d'ailleurs, envisagé de standardiser cette formalité en recourant à un formulaire, à l'instar de ce qui prévaut pour la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2° Il doit s'agir des travaux à réaliser par l'expropriant et pas ceux à accomplir par le destinataire final du bien (par exemple, en cas d'application du décret 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques).

L'objectif d'un tel plan est de permettre au juge saisi de la requête en expropriation de vérifier si le plan des emprises est applicable aux droits dont l'expropriation est poursuivie.

Comme cela se pratique actuellement, ce plan sera établi sur la base des indications cadastrales, suivant les données les plus récentes disponibles, dans la mesure où l'expropriant est généralement dans l'impossibilité d'avoir connaissance d'éventuelles mutations intervenues peu de temps avant l'adoption de l'arrêté d'expropriation. Du reste, une obligation d'information est prévue, ce qui devrait permettre au véritable détenteur des droits, dont l'expropriation est envisagée, de se manifester.

§ 2. 1° Cette description, qui ne devra figurer dans le dossier que pour autant que des travaux soient à réaliser, était déjà prévu à l'article 1^{er} de la loi du 17 avril 1835 instituant la procédure ordinaire d'expropriation. Son utilité est double. Tout d'abord, elle permettra à tous les intervenants (administration, conseil communal, Gouvernement) de percevoir plus précisément la manière dont il est envisagé de mettre en œuvre le but d'utilité publique, et donc de se prononcer en meilleure connaissance de cause. Ensuite, dans le cadre de la phase administrative, des avis seront obligatoirement demandés à certaines autorités administratives qui interviennent lors de la délivrance des permis (commune, fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales). Cette description permettra donc à ces instances d'émettre une opinion sur les données essentielles du projet.

La description est qualifiée d'« *indicative* » dans la mesure où le projet doit encore pouvoir évoluer lorsque les demandes de permis sont introduites après l'expropriation, en fonction des études alors réalisées ou des résultats de l'évaluation des incidences. S'agissant de l'« *affectation* » à indiquer, elle s'entend de celle des futurs ouvrages à réaliser.

Article 8

§ 1^{er}. Il est important de permettre un accès provisoire pour l'expropriant avant le dépôt du dossier d'expropriation afin de pouvoir réaliser des mesures, des tests de portance du sol, des études de la pollution du sol, des visites de bâtiments, ... Aujourd'hui, l'expropriant ne dispose que de l'article 289 du Code pénal, lequel précise que « *quiconque, par voies de fait, se sera opposé à l'exécution des travaux ordonnés ou autorisés par le pouvoir compétent, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois* ».

Cependant, en pratique, l'invocation de cet article « *laisse de marbre* » les candidats expropriés. Par ailleurs, des poursuites pénales n'apportent pas de

solution, pour autant que le Parquet ne classe pas l'affaire sans suite, ce qui est assez probable.

§ 2. L'autorisation de faire usage, si besoin est, de la force publique ou de pénétrer dans un domicile est donnée par le tribunal de police, à l'instar de ce que prévoit l'article D.VII.7 du CoDT.

§ 3. Bien entendu, si des dommages sont causés à cette occasion, il appartiendra à l'expropriant de les indemniser. Un état des lieux doit être établi pour que l'on dispose d'une base précise afin d'éventuellement débattre des dommages éventuels causés au bien. Pour éviter tout blocage empêchant l'accès aux lieux, l'état réalisé sera considéré comme contradictoire si le propriétaire ou les tiers intéressés ne se présentent pas.

Article 9

§ 1^{er}. Cette disposition prévoit une procédure de délivrance d'un accusé de réception, à l'instar de ce qui est organisé pour les demandes de permis d'urbanisme, d'environnement ou d'implantation commerciale. Cela se conçoit dans la mesure où le dossier reçoit un contenu déterminé. Puisque des délais sont fixés, il est nécessaire de prévoir la mise en place de forme permettant de donner date certaine au dépôt du dossier.

§ 2. Il est prévu que si des éléments sont manquants, mais permettent néanmoins de statuer en connaissance de cause, l'administration peut délivrer l'accusé de réception. A l'inverse, si le dossier contient tous les documents requis mais nécessite des compléments ou précisions, ceux-ci peuvent être réclamés.

§ 3. Ce principe est consacré par la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière de demandes de permis d'urbanisme. Même si l'on peut considérer, par analogie, qu'il doit également prévaloir ici, par sécurité, il a été choisi de le consacrer explicitement. Cela évitera que des manquements purement formels, n'ayant donc pas d'incidence sur l'appréciation émise, entraînent l'illégalité de la procédure en expropriation.

Article 10

Il a été choisi d'imposer systématiquement la consultation du fonctionnaire délégué. En effet, un permis d'urbanisme est nécessaire pour réaliser la forte majorité des projets d'utilité publique. Par contre, il n'en va pas de même du fonctionnaire des implantations commerciales qui sera interrogé dans la seule hypothèse, sensiblement plus rare, où le projet, tel qu'identifié dans le dossier d'expropriation, prévoit un développement commercial.

L'avis à remettre par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales ne peut porter que sur leur domaine de compétence.

Article 11

Il va sans dire que les avis que le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire implantations commerciales sont invités à émettre, ne les lient pas par rapport à la demande de permis ultérieure qu'ils seraient appelés à connaître. D'abord,

parce que cette demande pourrait ne pas être identique aux indications du dossier d'expropriation. Ensuite, parce qu'une demande de permis est soumise à une procédure d'instruction particulière, notamment à une évaluation des incidences sur l'environnement et, le cas échéant, à une enquête publique, dont il doit être tenu compte.

Article 12

§§ 1^{er} et 2. Une consultation des titulaires de droits sur les biens à exproprier, qui sont les seuls à être concernés par un arrêté d'expropriation, est organisée. Il s'agit donc de leur permettre à eux seuls de faire leurs observations en rapport avec l'expropriation.

Comme certains titulaires de droits peuvent ne pas être identifiés dans le dossier d'expropriation, il appartient à ceux qui ont été prévenus de leur transmettre une copie de l'information. Cette information se réalise sous leur entière responsabilité. Dans une certaine mesure, le mécanisme peut être rapproché de celui inscrit à l'article 32 qui concerne la procédure judiciaire et qui prévoit que la partie citée informe les tiers qui détiennent un droit personnel ou réel sur le bien immobilier, de l'expropriation poursuivie.

Pour éviter notamment qu'une personne qui reçoit l'information ne la transmette à une autre qui l'a déjà reçue, l'information doit renseigner l'identité des titulaires de droits auxquels elle est transmise.

Article 13

Il est fait choix d'un délai de consultation de trente jours, à l'instar de ce qui est prévu pour les instances, autorités, services et commissions. Ce délai est adapté à l'incidence de l'expropriation pour les personnes visées, d'autant qu'il est suspendu durant les périodes traditionnelles de congé. Dans ce délai, doivent remettre leurs observations tant les personnes qui ont reçu l'information directement de l'administration, que celles qui l'ont reçue par un autre canal. Si le dispositif ne contient aucun mode de communication des observations écrites qui pourraient parvenir par dépôt ou encore par envoi, il n'empêche que leur auteur aura tout intérêt à se réserver la preuve de ce qu'elles ont été adressées dans le délai fixé.

Pour éviter toute discussion, il est précisé que les observations envoyées après la fin de la phase d'information ne seront pas prises en compte.

Article 14

Ce mécanisme est prévu par l'article D.VI.4 du CoDT. Il ne s'agit toutefois que d'une faculté, et non d'une obligation.

Article 15

En matière d'enquête publique, la jurisprudence est fixée en ce sens que l'enquête doit être recommencée en cas de modifications substantielles apportées à une demande qui ne fait pas suite à une réclamation. Il est ici prévu que si les modifications résultent de la phase de consultation ou de celle

d'information, celles-ci ne doivent pas être recommencées. Néanmoins, il n'est pas possible d'étendre le périmètre d'expropriation après ces phases, sauf accord des personnes concernées par l'extension. A défaut, un terrain pourrait être exproprié sans que ladite expropriation n'ait été soumise aux personnes concernées.

Article 16

Cette disposition est inspirée de l'article 11 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Un rapport de synthèse auquel est joint un projet de décision est également pratiqué en matière de permis d'environnement, de permis unique, ou encore de permis intégré. L'article D.IV.39 du CoDT prévoit, lui aussi, que le fonctionnaire délégué adresse à la commune une proposition motivée de décision.

Doit être jointe au rapport de synthèse, une proposition de décision qui peut soit autoriser le recours à l'expropriation, soit le refuser.

Si le délai de quatre-vingt cinq jours est dépassé, le conseil communal ou le Gouvernement peut valablement statuer sur la demande, même en l'absence de rapport de synthèse et de proposition de décision.

Article 17

§ 1^{er}. La décision peut être tant une délibération du conseil communal qu'un arrêté du Gouvernement, refusant ou accordant l'autorisation d'exproprier. Cela explique que la décision vaut, quand elle est favorable, arrêté d'expropriation. La décision du conseil communal ou du Gouvernement doit être non seulement prise mais également envoyée dans les cent trente jours de l'accusé de réception. Il s'agit d'un délai de rigueur, ce qui exclut que le conseil communal ou le Gouvernement puisse envoyer sa décision au-delà de ce délai.

Un mécanisme est prévu pour résoudre un blocage éventuel si l'administration n'accomplit pas les missions qui lui sont dévolues par les articles 10 à 13. Dans ce cas, l'autorité compétente procède aux formalités d'information et de consultation. Le délai de notification de la décision est alors prorogé de trente jours. Il en va notamment ainsi si l'autorité décide de consulter une autorité, instance ou un service que l'administration n'avait pas jugé opportun d'interroger.

Pour tempérer la rigidité qui s'attache au délai de rigueur, il est prévu que si le projet de décision de l'administration a été envoyé conformément à ce qui est prescrit, ce projet vaut décision.

Vu les effets du recours à l'expropriation, le silence du conseil communal ou du Gouvernement ne peut, par contre, constituer, à lui seul, une approbation tacite du recours à l'expropriation. Un tel mécanisme induirait des différences de traitement discriminatoires, les personnes préjudiciées par une décision tacite se voyant privées de garanties, telles que la motivation formelle des actes administratifs ou le recours effectif au juge (en ce sens, C. const., arrêt n°78/2001, du 7 juin 2001 ; C. const., arrêt n°156/2003, du 26 novembre 2003).

§ 3. Puisque l'arrêté d'expropriation ne concerne pas la généralité des citoyens, il peut être publié au Moniteur par extrait.

Article 18

La disposition précise le contenu facultatif de l'arrêté d'expropriation.

Article 19

Toutes les voiries indiquées dans l'arrêté sont concernées par la désaffectation, même celles non identifiées dans le dossier d'expropriation. Cette règle est issue de l'article 10 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, et elle est reprise à l'article 33 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Toutes les voiries, quel qu'en soit le gestionnaire, sont désaffectées. Elles perdent donc leur statut public. Il ne sera pas nécessaire de suivre notamment la procédure instaurée par les articles 7 et suivants du décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale.

La propriété de l'assiette de ces voiries n'en est pas pour autant transférée dans le patrimoine de l'expropriant. Pour ce faire, il faudra éventuellement recourir à l'expropriation du terrain concerné, même s'il est détenu par un pouvoir public (ce qui est possible puisqu'il est ainsi versé dans le domaine privé de celui-ci).

Article 20

§§ 1^{er} et 2. L'article 45 du décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale, de même que l'article D.VI.15 du CoDT, mettent en place un mécanisme permettant au propriétaire de forcer l'expropriant à se prononcer sur la question de savoir s'il maintient sa volonté d'exproprier dans l'hypothèse où les acquisitions d'immeubles n'ont pas été réalisées ou la procédure en expropriation n'a pas été entamée.

Il a semblé plus opportun de prévoir un mécanisme de péremption de l'arrêté d'expropriation. En effet, maintenir les effets d'un arrêté d'expropriation durant une trop longue période serait jugé contraire à l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (voyez notamment C. eur. D.H., 23 septembre 1982, *SPORRONG ET LÖNNROTH C. SUEDE*).

Le délai de dix années, augmenté d'une prolongation de deux années, présente un juste équilibre entre la contrainte imposée à la personne visée par un arrêté d'expropriation et le souci de laisser à l'expropriant un délai raisonnable pour terminer les expropriations visées dans un arrêté. En effet, celles-ci peuvent être multiples et nombreuses, notamment dans le cas d'une expropriation par zone (comme dans le cas de la réalisation d'un parc d'activités économiques en application du décret du 2 février 2017) ou lorsque le projet d'utilité publique nécessite un vaste chantier.

En contrepartie du mécanisme de péremption, le délai pris par l'expropriant pour mettre en œuvre l'expropriation ne pourra plus être contesté tant que l'arrêt conservera ses effets.

Les modalités de ce régime de péremption sont, pour le reste, inspirées de celui mis en place pour les permis d'urbanisme (articles D.IV. 84 à 87 du CoDT). La mise en œuvre est définie. Elle suppose un accord amiable, qui ne devra pas nécessairement être opposable aux tiers, ou le dépôt de la requête en expropriation devant le tribunal de première instance.

§ 3. En cas de recours d'un exproprié ou d'un tiers introduit devant le Conseil d'Etat ou une juridiction de l'ordre judiciaire mettant en cause la légalité de l'expropriation (sur la base de l'article 159 de la Constitution), il serait regrettable de forcer l'expropriant à initier les procédures en vue du transfert de propriété. En effet, la décision du Conseil d'Etat ou de la juridiction de l'ordre judiciaire pourrait avoir une incidence sur la légalité de l'expropriation. Or, l'expropriant pourrait être contraint d'agir pour éviter la péremption de l'arrêt. Pour empêcher ce scénario, le délai de péremption est suspendu durant les procédures devant Conseil d'Etat ou les cours et tribunaux. L'expropriant pourra donc choisir d'agir en expropriation (s'il estime, par exemple, que la contestation n'a pas ou peu de chance d'aboutir, ou si la mise en œuvre du projet d'utilité publique ne peut être différée) ou d'attendre l'issue du débat sur la légalité de l'expropriation. Tant que l'arrêt du Conseil d'Etat n'aura pas été notifié, ou le jugement ou, en cas d'appel, l'arrêt n'aura pas été signifié, le délai de péremption demeure suspendu.

Article 21

Il s'agit de la reproduction de l'article 6^{quater} de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, inséré par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat.

Puisque cette disposition est nécessairement applicable, il n'était pas indispensable de la rappeler dans le texte du décret de procédure adopté par la Région. Cependant, cela a paru souhaitable par souci de clarté et de sécurité juridique.

Article 22

Cette disposition est la reproduction de l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Ce dernier prévoit que les irrégularités qui peuvent justifier l'annulation de l'acte attaqué n'y donneront lieu *"que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte"*.

Dans les travaux préparatoires de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'Etat, les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, on peut lire que *« cette nouvelle disposition tend à rappeler la nécessité d'un intérêt au moyen en évitant que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d'une irrégularité qui n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant, l'aurait privé d'une garantie ou*

aurait pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte » (Doc. Parl., Sénat, 2012-2013, n° 2277/1, p. 11).

Il ne serait pas logique et conforme au principe d'égalité que le requérant qui saisit le Conseil d'Etat soit traité différemment que celui qui demande à un magistrat de l'Ordre judiciaire d'examiner la légalité de l'arrêté d'expropriation.

A cet égard, il est à noter qu'en raison des modifications constantes de la numérotation cadastrale ou par suite d'erreurs matérielles, il n'est pas rare de relever des inexactitudes au niveau du plan des emprises. Ces circonstances ne peuvent entraîner le rejet de l'action en expropriation que si elles laissent subsister un doute quant à l'identité des droits visés. Actuellement, la doctrine et la jurisprudence sont, d'ailleurs, fixées en ce sens.

Article 23

Par analogie avec les actes authentiques, pour que le jugement ou l'arrêt soit opposable aux tiers, il est nécessaire de le transcrire sur le registre de la conservation des hypothèques.

Tous les droits sont concernés par cette purge, même ceux dont on ignore qui en est le titulaire.

Par analogie avec l'article 1639 du Code judiciaire, les droits de préférence des créanciers inscrits sont reportés sur l'indemnité d'expropriation. Cette disposition est à combiner avec les aliénas 3 et 4 de l'article 43.

Article 24

Cet article est placé dans les dispositions générales pour éviter de devoir reproduire ce texte à de nombreuses reprises dans ce titre consacré à la phase judiciaire. Il est choisi d'établir le principe de notifications par envoi recommandé ou par pli judiciaire, au choix du greffe, dans la mesure où le dépassement de bon nombre de délais est assorti de sanctions.

Article 25

A l'occasion de son arrêt *SOORS*, le Conseil d'Etat avait estimé qu'« à défaut de titre évident, la demande de permis doit contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis » (C.E., n°212.228, *SOORS*, 24 mars 2011). Cela induisait un ordre dans la réalisation d'un projet qui supposait qu'il fallait, d'abord, exproprier pour, ensuite, demander le permis. L'arrêt *PETRODIS* est venu, plus récemment, contredire cette jurisprudence antérieure. Il fait apparaître que « comme le relève la partie adverse, exiger que l'autorité exproprie « à l'aveugle » avant même qu'un permis ne lui soit délivré, contreviendrait au principe d'utilité publique consacré par l'article 16 de la Constitution et à l'article 1er du 1er protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme » (C.E., n°232.006, *PETRODIS*, 29 juillet 2015). En précisant que, si l'expropriation est possible, le permis peut être valablement délivré, le Conseil d'Etat estime que l'autorité peut d'abord demander l'autorisation de réaliser les travaux et ensuite exproprier.

Le CoDT a résolu cette question pour la matière de l'urbanisme en précisant qu'il ne faut pas être titulaire d'un droit réel pour introduire une demande de permis (art. D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT). Le permis d'urbanisme ou d'urbanisation peut donc être demandé et obtenu même si l'expropriation n'est pas encore intervenue.

Par contre, la question de savoir si l'on peut exproprier alors que l'on ne dispose pas encore des autorisations administratives requises pour réaliser le projet d'utilité publique n'est pas tranchée. S'il fallait nécessairement obtenir le permis au préalable, l'expropriant risquerait de devoir supporter des frais de demande de permis inutilement si l'expropriation est rejetée. Surtout, on ne peut imaginer de reporter la prise de possession des droits expropriés après l'obtention d'autorisations qui ne pourront être obtenues, parfois, qu'après nombreux mois.

Il est donc choisi de permettre d'initier une procédure en expropriation judiciaire, même si toutes les autorisations administratives requises ne sont pas encore délivrées. Il a cependant été prévu un ensemble de garanties en vue de permettre l'adoption de l'arrêté d'expropriation en tenant compte des avis qui seront demandés à certaines autorités administratives appelées à intervenir lors de la délivrance des permis (commune, fonctionnaire délégué, et fonctionnaire des implantations commerciales). Ainsi, lorsqu'un permis est nécessaire, la demande d'arrêté d'expropriation contiendra une description des travaux à réaliser pour que ces autorités puissent se prononcer sur les données de base du projet à réaliser. Bien entendu, ces avis seront émis sous réserve des résultats de l'instruction à laquelle seront soumises les demandes de permis. Par ailleurs, le projet doit pouvoir évoluer.

Article 26

§ 1^{er}. En l'état actuel, la jurisprudence est partagée sur la question de savoir si la négociation est une étape indispensable avant de lancer la procédure judiciaire ou seulement facultative, la loi du 26 juillet 1962 n'étant pas très claire à cet égard. Cependant, la majorité de la doctrine et de la jurisprudence s'accorde pour considérer qu'il s'agit d'une obligation à défaut de laquelle la procédure judiciaire est irrecevable.

Cette solution est préférable tant il est de l'intérêt de tous d'éviter des procédures judiciaires coûteuses et toujours aléatoires, ce qui justifie que la négociation préalable soit explicitement considérée comme une condition de recevabilité de la procédure judiciaire.

La pratique actuelle des comités d'acquisition est de clore la négociation par l'envoi d'une lettre recommandée contenant l'offre d'acquisition en laissant à l'exproprié un délai de quinze jours pour réagir. Il n'est, par contre, pas imposé de rencontrer physiquement les expropriés pour considérer qu'une négociation est intervenue, dans la mesure où cela pourrait reporter le dépôt de la requête si l'exproprié devait se comporter de manière dilatoire à cet égard.

Il arrive que, par exemple, en raison d'une pollution du sol devant être assumée par le propriétaire, on soit contraint d'offrir une somme extrêmement réduite, voir aucune somme. Dans ce cas, on se heurte encore actuellement à une barrière psychologique dans la mesure où certains, dont des magistrats,

considèrent que l'on ne peut imaginer un transfert de propriété sans paiement. Pour pallier ce problème, il est prévu que l'offre peut être réduite à rien. Cette question sera également abordée dans le cadre du chapitre consacré à l'indemnité.

Il se peut qu'entre l'arrêté d'expropriation et l'entame des procédures de négociation, un transfert des droits visés dans l'arrêté est intervenu. Il est important de maintenir le principe en vertu duquel l'expropriation, et donc la négociation, doit être menée à l'égard des personnes renseignées par le cadastre. A défaut, des changements de propriétaire ou de détenteur des droits visés dans l'arrêté d'expropriation pourrait paralyser la procédure et la réalisation du projet d'utilité publique. Cependant, si un nouveau titulaire se manifeste officiellement, il ne peut être envisagé que l'expropriant l'ignore.

Enfin, il doit être tenu compte des scénarii particuliers, à l'instar de la difficulté d'identifier les propriétaires en raison de l'obsolescence des données cadastrales ou de l'impossibilité de trouver leur domicile.

§ 2. Ce paragraphe vise à organiser le cas dans lequel une acquisition interviendrait, par exemple, avec le propriétaire d'un bien sans que celui-ci n'informe l'expropriant de l'identité d'un locataire dont il a connaissance. Il est alors prévu que le propriétaire est redevable des indemnités auxquelles le locataire pourrait prétendre du fait de l'expropriation.

Si une procédure judiciaire devait être initiée pour exproprier le locataire, tant celui-ci que l'expropriant auront la possibilité de faire intervenir le propriétaire défaillant dans cette procédure, l'objectif étant de lui faire supporter l'indemnité d'expropriation. Et il est logique que dans un tels cas de figure, comme le propriétaire a consenti à une acquisition amiable – et que donc il a considéré que l'expropriation était fondée –, il ne puisse plus, dans un second temps, en contester la légalité.

Article 27

Les comités d'acquisition rencontrent régulièrement le cas de travaux qui doivent absolument débiter alors, par exemple, qu'ils ne sont pas encore en mesure de passer l'acte authentique. Des accords sont alors signés en vue d'une prise de possession anticipée. La présente disposition consacre et encadre cette pratique. La notion de « *création* » vise les cas dans lesquels une occupation temporaire (article 3) ou une servitude (article 2, § 2) est constituée.

L'article 16 de la Constitution impose le versement d'une juste et préalable indemnité. Cependant, cette exigence n'est pas d'ordre public. Elle est imposée dans l'intérêt de l'exproprié, lequel peut valablement y renoncer. Il est donc prévu que cette possibilité n'interviendra que de l'accord des parties.

Par ailleurs, il importe que l'exproprié ne conteste pas le principe même de l'expropriation. Si tel est le cas, il faudra nécessairement procéder à une expropriation judiciaire. Si la négociation ne porte que sur la hauteur de l'indemnité, le débat pourra se poursuivre après la réalisation d'un état des lieux initial qui, si nécessaire, vaudra état descriptif au sens de l'article 44, et la prise de possession anticipée. Si aucun accord final n'est trouvé quant à l'indemnité,

une requête en expropriation sera déposée. Cependant, dans ce cadre, l'exproprié ne pourra plus contester la légalité de l'expropriation. Il ne pourra alors être tenu compte des travaux réalisés qui pourraient avoir modifié l'état de l'immeuble.

Article 28

Cette disposition est reprise de l'article 3 de la loi du 26 juillet 1962. Le dépôt d'une requête, suivi d'une ordonnance fixant la date de la vue des lieux, constitue des étapes indispensables si l'on veut maintenir le mécanisme de la vue des lieux, institué par la loi du 26 juillet 1962. En effet, on ne peut passer directement par la citation puisque les parties ne sont pas invitées à comparaître au jour ordinaire des audiences. Il faut donc nécessairement s'accorder avec l'agenda du magistrat. Cette vue des lieux est nécessaire tant il est clair que l'état descriptif ne sera jamais aussi efficace qu'une visite du bien exproprié par le juge saisi de la requête. Or, l'incidence de l'état du bien sur la valeur vénale fait souvent l'objet de contestations et il est donc utile que le magistrat ait vu les lieux.

Il est précisé que la requête ne doit pas être signée par un avocat afin de mettre fin à une controverse à cet égard. En effet, le Code judiciaire s'applique à titre supplétif (article 2). Or, selon l'article 1027 du Code judiciaire, une requête unilatérale doit nécessairement être signée par un avocat. En pratique, la requête en expropriation est signée par le Président du comité d'acquisition, et l'avocat du comité n'intervient que par la suite.

Article 29

Même s'il est de doctrine et de jurisprudence constantes que l'expropriation peut être menée à l'encontre de l'exproprié apparent suivant les données du cadastre (J.-P. Coppée, « L'expropriation », *J.T.*, 1979, p. 98 ; L. Belva, *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Les Nouvelles, Droit administratif, t. VII, 2^{ème} éd., n° 169, p. 39 et n° 113, p. 27), il est opportun d'éviter tout débat en le consacrant dans le décret. Cependant, si les droits ont été transférés et que le détenteur s'est manifesté, l'expropriant doit diriger la procédure contre ce dernier.

A l'instar de ce qui se pratique actuellement sous l'égide de la loi du 26 juillet 1962, l'acte introductif est une requête unilatérale.

Article 30

Cette disposition s'inspire de l'article 4 de la loi du 26 juillet 1962.

Article 31

Cette disposition est le pendant de l'article 5 de la loi du 26 juillet 1962.

Il est précisé que l'offre ne lie ni le juge, ni l'expert. Si cela semble juridiquement évident, en pratique, il n'en va pas toujours ainsi. Il est donc opportun de le préciser.

Article 32

Cette disposition est reprise des articles 6, 7, alinéa 1^{er}, et 19, § 1^{er}, de la loi du 26 juillet 1962. Ces textes ont été ici rassemblés dans la mesure où leur dispersion dans la loi de 1962 ne se comprenait pas. Les tiers qui doivent être informés par la partie citée sont ceux auxquels elle a consenti un droit, ou dont elle a connaissance d'une autre manière. En ce qui concerne cette dernière hypothèse, on vise, par exemple, le cas de la personne à qui le bien a été sous-loué sans le consentement du propriétaire, étant entendu toutefois que ce dernier a connaissance de la sous-location et de l'identité du sous-locataire.

L'intervention lors de la comparution sur les lieux, à l'instar de ce qui se pratique actuellement en application de la loi du 26 juillet 1962, peut se faire sans formalité. Eu égard au court délai laissé parfois aux intervenants entre leur prise de connaissance de la date de la comparution et celle-ci, cette manière de procéder est indispensable. Par contre, à ce stade, on ne sait probablement pas encore si l'intervention est recevable, par exemple au vu de l'intérêt de l'intervenant, et quelle est la hauteur de l'indemnité. Lors de la comparution sur les lieux, l'intervention est uniquement actée et sa recevabilité et son bien-fondé seront examinés ultérieurement.

L'intervention peut se faire à tout moment pour autant qu'elle ne retarde pas le jugement de la cause principale, comme le précise l'article 814 du Code judiciaire. Par contre, elle ne peut avoir lieu après que le tribunal de première instance ait vidé sa saisine par le prononcé du jugement sur l'indemnité.

Enfin, les cités sont responsables des conséquences dommageables s'ils n'avertissent pas les tiers intéressés, ce que prévoyait déjà l'article 19, § 1^{er}, de la loi du 26 juillet 1962.

Article 33

Les expropriés doivent se prononcer quant à leur intention de contester la légalité de l'expropriation lors de la vue des lieux. En effet, s'ils ne l'ont font pas *in limine litis*, le tribunal prononcera le jugement fixant l'indemnité provisionnelle et la procédure en estimation débutera.

Article 34

Si un tel procès-verbal est déjà prévu par l'article 1015 du Code judiciaire, il est néanmoins utile de préciser dans le décret son contenu dans la mesure où y sont actés les interventions et l'existence de contestations éventuelles concernant la légalité de l'expropriation, ce qui n'est pas le cas d'un procès-verbal ordinaire de vue des lieux.

Article 35

Lorsque les parties n'ont pas l'intention de contester la légalité de l'expropriation, le jugement provisionnel est prononcé et la procédure en évaluation peut être entamée. Ce jugement provisionnel a un double objet.

D'une part, le jugement se prononce sur la légalité de l'expropriation. Il y a cependant lieu de prévoir que la requête peut être rejetée, même en cas

d'absence de contestation de la légalité de l'expropriation, puisque le tribunal doit vérifier d'office la légalité de l'expropriation (Cass., 8 mars 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 814). Ce contrôle portera sur la légalité interne et externe de l'arrêté d'expropriation, comme cela se pratique actuellement sur la base des législations de procédure en vigueur. En d'autres termes, le tribunal vérifiera notamment si la procédure administrative a été respectée, si l'arrêté d'expropriation est adéquatement motivé, si le plan d'expropriation s'applique aux biens visés par la procédure judiciaire en expropriation ou encore si les actes de procédure ont été correctement accomplis.

D'autre part, le jugement provisionnel arrête l'indemnité provisionnelle, laquelle est fixée par voie d'évaluation sommaire puisque le tribunal ne dispose pas encore de l'avis de l'expert. Cette indemnité, comme le prévoit actuellement l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi du 26 juillet 1962, ne peut être inférieure à nonante pourcent de l'offre faite par l'expropriant.

La loi du 26 juillet 1962 prévoit que le tribunal doit prononcer son jugement dans les 48 heures de la comparution sur les lieux, ce qui est trop bref, même en l'absence de contestation portant sur la légalité de l'expropriation. Comme énoncé ci-avant, même en l'absence de contestation, le tribunal doit vérifier la légalité de la procédure. Un délai de huit jours a donc été prévu, ce qui paraît plus adapté, bien qu'encore assez réduit. Par ailleurs, ce délai n'est pas perdu puisqu'en vertu de l'article 30, l'expert entame le travail de rédaction de l'état descriptif, même si le jugement n'est pas encore prononcé. Si l'expropriation est rejetée, il appartiendra à l'expropriant d'assumer les frais inutiles ainsi engendrés, lesquels ne peuvent qu'être assez limités.

Article 36

Sous l'égide de la loi du 26 juillet 1962, il appartenait au juge de paix de prononcer un jugement à cet égard dans les 48 heures de la comparution sur les lieux. Eu égard à la technicité et à l'importance du débat sur la légalité de l'expropriation, ce délai était souvent trop bref. Il était, du reste, de plus en plus fréquent que les parties renoncent à ce délai de 48 heures. S'il était fait droit à la requête en expropriation, le jugement provisionnel n'était pas susceptible de recours de la part des expropriés. Ceux-ci devaient attendre l'action en révision pour remettre à nouveau en cause la légalité de l'expropriation. Cette action en révision, qui se présentait donc comme un appel qui ne disait pas son nom, devait être introduite devant le tribunal de première instance et était soumise aux règles usuelles du Code judiciaire. A ce stade, les travaux d'utilité publique étaient souvent terminés et le bien ne pouvait donc plus être restitué aux expropriés. Un appel devant la Cour d'appel pouvait, ensuite, être formé. Ce faisant, il n'était pas rare que de tels litiges se terminent plus de 10 années après leur entame devant le juge de paix.

La volonté poursuivie par le présent décret est de permettre que cette question soit tranchée rapidement et avant la poursuite de la procédure en évaluation dans le cadre de laquelle un rapport d'expertise devra être établi, comme le prévoit actuellement la loi du 26 juillet 1962. Plus précisément, il faudra que les expropriés manifestent leur intention de contester la légalité de l'expropriation au jour de la vue des lieux. S'ils ne le font pas à ce moment, ils ne pourront le faire ultérieurement.

Lors la vue des lieux, le tribunal fixera la date d'audience, laquelle doit intervenir dans le mois. En connaissance de la date de plaidoiries, les parties pourront convenir d'un calendrier d'échange des conclusions. La date d'audience et l'éventuel accord sur le calendrier seront actés au procès-verbal de la vue des lieux.

A défaut d'accord, le tribunal arrêtera les délais pour conclure. Cette ordonnance sera notifiée rapidement aux parties, à savoir dans les cinq jours de la comparution sur les lieux.

L'audience pourra être fixée à une date plus rapprochée si l'urgence de réaliser les travaux le commande. Il appartiendra à l'expropriant de justifier une telle demande lors de la vue des lieux. Lorsque le dossier d'expropriation relève de l'article 5, § 3, l'urgence est nécessairement de mise et, pour éviter tout débat à cet égard, il est précisé que l'audience devra intervenir au plus tard huit jours après la comparution sur les lieux.

Article 37

Puisque le délai dans lequel l'audience doit intervenir protège les intérêts défendus par l'expropriant, il peut marquer son accord pour que la cause soit reportée.

Article 38

Le délai laissé au tribunal pour prononcer le jugement sur la légalité de l'expropriation est de vingt jours. La loi du 26 juillet 1962 lui laissait un délai de 48 heures, ce qui était nettement trop bref. Le délai d'un mois laissé normalement par l'article 770 du Code judiciaire est trop long eu égard à l'urgence qui caractérise de manière inévitable tout dossier d'expropriation.

Si le jugement déclare recevable et fondée la requête en expropriation, le juge fixe en même temps l'indemnité provisionnelle, à l'instar de ce qu'il fait lorsque l'expropriation n'est pas contestée.

Article 39

La cour d'appel peut être saisie en cas de dépassement de certains délais impératifs qui sont imposés dans le but de garantir un terme maximum fixe de la procédure judiciaire en première instance.

Il en va ainsi si les parties n'ont pu se mettre d'accord sur le calendrier d'échange des conclusions et si elles n'ont pas reçu l'ordonnance fixant les délais pour conclure dans les huit jours de la comparution sur les lieux. En effet, dans ce cas, les parties sont dans l'impossibilité de préparer leur défense. Elles doivent pouvoir résoudre ce problème en saisissant la cour d'appel.

Si l'audience n'est pas fixée dans le délai impératif d'un mois, les parties doivent aussi pouvoir réagir et faire avancer leur dossier.

La cour d'appel doit également pouvoir être saisie si le jugement n'est pas réceptionné dans le mois qui suit l'audience de plaidoiries.

Cependant, les parties ne sont aucunement contraintes d'interjeter appel dans ces trois premières hypothèses. Si, par exemple, l'ordonnance fixant les délais pour conclure ne leur parvient que neuf jours après la comparution sur les lieux, elles peuvent choisir de ne pas saisir le juge d'appel.

A côté de cela, le jugement de première instance sur la légalité de l'expropriation n'est susceptible d'aucun autre recours qu'un appel devant la cour d'appel. L'opposition et la tierce opposition ne peuvent donc être envisagées. L'appel ne peut pas être formé pour critiquer uniquement la hauteur de l'indemnité provisionnelle ou toute autre considération émise.

L'appel ou la saisine de la cour d'appel peut être diligenté par toutes les parties, ce qui n'était pas le cas sous l'égide de la loi du 26 juillet 1962.

Article 40

Le délai pour saisir la cour d'appel ou pour former appel est réduit à quinze jours, en s'inspirant de l'article 7, alinéa 3, de la loi du 26 juillet 1962.

La cour appel peut, d'abord, être saisie si un blocage se produit au motif que les parties ne reçoivent pas dans les huit jours suivant la comparution sur les lieux les délais pour conclure et la date de l'audience de plaidoirie (1°). En effet, à défaut, la procédure ne peut évoluer. Elle peut également être saisie si, recevant le procès-verbal de comparution sur les lieux et l'ordonnance fixant la date de l'audience de plaidoiries, les parties constatent que celle-ci est fixée au-delà du délai d'un mois prévu à l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er} (2°). Les parties pourront encore saisir la cour d'appel si elles n'ont pas reçu notification du jugement provisionnel dans le mois de l'audience de plaidoirie (3°).

Un appel peut, enfin, être formé à l'encontre du jugement provisionnel lors de la réception de sa notification (4°). L'appel ne sera possible que pour mettre en cause la légalité de l'expropriation telle qu'appréciée par le premier juge mais pas la hauteur de l'indemnité provisionnelle. Cela aurait pu générer une perte de temps jugée disproportionnée avec le fait que des intérêts légaux seront dus si l'indemnité provisoire dépasse l'indemnité provisionnelle. Par ailleurs, pour éviter la perte de temps d'une signification de la décision de première instance, le délai prend notamment cours dès la notification par le greffe du jugement. Pour pouvoir contrôler ce délai, la notification en question se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. Il en va de même pour le procès-verbal qui est censé fixer la date de l'audience de plaidoiries

Article 41

Le délai pour trancher l'appel est plus bref que celui laissé au tribunal de première instance. En effet, dans le mois qui suit l'introduction de la requête, doit encore intervenir l'audience d'introduction et l'échange des éventuelles conclusions d'appel. Cela s'explique par la circonstance que les parties ont déjà conclu en première instance et que donc la rédaction des écrits prend nécessairement moins de temps.

Pour que le justiciable bénéficie d'un double degré de juridiction en ce qui concerne la détermination de la hauteur de l'indemnité définitive, il y a lieu de renvoyer la cause devant le tribunal de première instance.

Article 42

Un pourvoi en cassation de l'exproprié ferait planer sur l'expropriation la perspective d'une annulation de l'arrêt provisionnel, et donc du transfert de propriété. La procédure en cassation s'étale sur plus ou moins un an et la situation qui serait engendrée par un tel arrêt d'annulation, alors que l'expropriant est peut-être encore en cours de travaux, pourrait être très délicate.

Article 43

Cette disposition est inspirée de l'article 9 de la loi du 26 juillet 1962.

Article 44

L'état descriptif est un acte important de la procédure d'évaluation. Il permettra, en cas de changement de magistrat en première instance ou en cas d'appel, de prendre connaissance de l'état de l'immeuble, lequel est souvent démoli peu de temps après la prise de possession. Pour ce faire, et bien que ce soit le cas la plupart du temps, ce descriptif devra comprendre un reportage photographique complet des lieux. Toutes les parties et tiers intéressés peuvent y participer, pour autant que l'on ne retarde pas les opérations, ce qui différerait la prise de possession.

Il est prévu que l'expropriant, qui assume dans tous les cas, les frais d'expertise en première instance, peut demander à l'expert d'établir l'état descriptif même si le tribunal n'a pas encore statué sur la légalité de l'expropriation.

Article 45

Si le transfert de propriété est opéré par l'effet du jugement ou de l'arrêt provisionnel, la prise de possession est différée à la signification, notamment du jugement ou de l'arrêt, du certificat de dépôt de l'indemnité et de l'état descriptif.

Cela est conforme à l'article 16 de la Constitution qui exige le paiement d'une juste et préalable indemnité. Par ailleurs, il est également indispensable que l'état descriptif soit réalisé avant la prise de possession en raison du fait que les travaux d'utilité publique peuvent altérer ou faire disparaître le bien.

Pour les servitudes créées sur le bien en vertu de l'article 2, § 2, il n'y a évidemment pas de prise de possession mais simplement établissement de celles-ci par l'effet de la signification.

Il est précisé que la prise de possession intervient par l'effet de la signification « *sans autre formalité nécessaire* ». En effet, il est fréquemment soutenu que la

prise de possession suppose la délivrance d'une ordonnance d'envoi en possession. Or, tel n'est pas le cas. Cet envoi en possession n'est requis que si l'exproprié ne libère pas les lieux et doit s'y faire contraindre par l'expropriant.

Article 46

§ 1^{er}. Le mécanisme de substitution de l'expert par l'expropriant qui réalise à sa place l'état descriptif est prévu à l'article 17 de la loi du 26 juillet 1962. Comme la signification de l'état descriptif est une formalité indispensable pour la prise de possession des lieux, la rédaction de ce descriptif ne peut être différée. Or, en pratique, il n'est pas exceptionnel que l'expert mette un temps anormalement long pour établir ce document. Dans ce cas, l'expropriant pourra prendre l'initiative de rédiger un tel document, de manière contradictoire puisque les expropriés seront convoqués aux opérations. Il y a peu de risque de contrevenir aux intérêts des expropriés dans la mesure où il s'agit de constats purement matériels. Au surplus, les expropriés peuvent formuler des observations qui seront consignées dans le document.

§ 2. L'expropriant procédera ensuite à une signification équivalente à celle prévue à l'article 45, si ce n'est qu'elle contiendra un état descriptif réalisé par ses soins.

Pour les servitudes créées sur le bien en vertu de l'article 2, § 2, il n'y a évidemment pas de prise de possession mais simplement établissement de celles-ci par l'effet de la signification.

§ 3. Lorsque l'on se trouve face à une telle défaillance de l'expert, il s'impose de pourvoir rapidement à son remplacement. Celui-ci n'interviendra cependant que si une partie le sollicite.

Article 47

L'article 11, alinéa 2, de la loi du 26 juillet 1962 met en place une procédure d'envoi en possession. L'envoi en possession n'est nécessaire que si les expropriés ou parties intervenantes se maintiennent dans les lieux, ce qui oblige alors l'expropriant à le contraindre de ce faire, si besoin est au moyen de la force publique.

La jurisprudence fait apparaître des jugements dans le cadre desquels certaines juridictions ont décidé de différer l'envoi en possession, notamment pour permettre aux expropriés de disposer d'un délai de « *grâce* » pour se réinstaller, ce qui est pourtant contraire au libellé de l'article 11, alinéa 2, de la loi du 26 juillet 1962. Or, la réalisation du projet d'utilité publique ne peut être retardée et, surtout, la mise en place du calendrier de réalisation des travaux d'utilité publique ne peut être dépendante d'une décision permettant la prise de possession à une date non prévisible.

Il est donc choisi de supprimer cette procédure d'envoi en possession et de préciser que le jugement ou l'arrêt provisionnel permet d'office à l'expropriant d'expulser l'exproprié et de recourir à l'aide de la force publique pour ce faire, si besoins est. Cette modification a peu d'impact puisqu'en tout état de cause, suivant l'article 11 de la loi du 26 juillet 1962, il s'agissait d'une formalité

automatique puisque le juge n'avait aucune appréciation à émettre et devait nécessairement imposer sur le jugement la formule permettant l'expulsion.

Un tempérament est apporté lorsque le bien est affecté à la résidence principale. Dans ce cas, en effet, l'expulsion ne peut intervenir que trente jours après la signification, ce qui s'explique par la circonstance particulière que le bien constitue la résidence principale de personnes.

Article 48

Selon l'article 2 du Code judiciaire, *« les règles énoncées dans le présent code s'appliquent à toutes les procédures, sauf lorsque celles-ci sont régies par des dispositions légales non expressément abrogées ou par des principes de droit dont l'application n'est pas compatible avec celle des dispositions dudit code »*. Or, le Code judiciaire règle dans le détail la procédure d'expertise. Pour cette raison, la présente disposition se contente d'énoncer les principes régissant l'établissement du rapport d'expertise.

Par contre, il est prévu, à la différence du Code judiciaire, qu'à défaut de respecter le délai complémentaire que le tribunal lui aurait laissé pour déposer son rapport, l'expert sera, si une partie en fait la demande, d'office et nécessairement remplacé. En effet, on ne peut accepter de trop nombreux ou importants dépassements de délais alors que l'expropriant risque de devoir verser des intérêts judiciaires sur le complément d'indemnité dépassant ce qui est déterminé par le jugement provisionnel.

Article 49

Cette disposition concerne la fixation de l'audience de plaidoiries, laquelle interviendra après échanges des conclusions entre parties, à l'instar de ce qui se pratique usuellement. Les tiers intéressés pourront encore intervenir mais devront le faire par requête.

Le tribunal prend l'affaire en délibéré et prononce le jugement sur l'indemnité.

Il n'a pas paru utile de reprendre l'article 14, alinéa 3, de la loi du 26 juillet 1962, en vertu duquel le jugement doit être prononcé dans le mois du dépôt du rapport. En effet, ce délai est très rarement respecté puisque les parties doivent pouvoir échanger des conclusions. En cette matière très techniques, de tels écrits sont indispensables.

Pour le reste, le Code judiciaire s'appliquera.

Article 50

Cette disposition est reprise de l'article 15 de la loi du 26 juillet 1962, si ce n'est que le délai d'un mois fixé est porté à quarante-cinq jours.

Par ailleurs, à défaut de paiement dans ce délai, l'article 15, alinéa 2, de la loi de 1962 permettait à l'exproprié de solliciter la suspension de l'occupation de l'immeuble par l'expropriant. Cette mesure a été rarement appliquée et paraît disproportionnée alors que les expropriés bénéficient d'intérêts au taux des

intérêts judiciaire. Du reste, une controverse existe si cette mesure de suspension d'occupation peut s'appliquer lorsque le bien a été versé dans le domaine public et bénéficie de ce fait d'une protection particulière (voy. J.-P. Coppée, « Les règles spéciales de la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique », *Rev. rég. dr.*, 1985, p. 149). Il est préféré de s'en limiter aux règles habituelles du Code judiciaire permettant au bénéficiaire d'un jugement d'en assurer le respect.

Article 51

Un appel peut être interjeté devant la cour d'appel, lequel sera régi par les dispositions du Code judiciaire. Il n'y a pas lieu ici d'y déroger.

Si une indemnité complémentaire est accordée en degré d'appel, certaines modalités applicables au jugement de première instance doivent être rendues applicables à la décision d'appel.

Article 52

Quelle que soit la partie succombante, en première instance, l'expropriant assume les frais de la procédure, en ce compris les frais d'expertise judiciaire.

Une controverse existe sur la question de savoir si l'action en expropriation porte sur une affaire évaluable en argent, cette question est ici tranchée. En effet, certains estiment que l'expropriation est une procédure spécifique dans la mesure où les parties ne s'opposent pas comme dans tout procès, La procédure tend à garantir le droit fondamental visé à l'article 16 de la Constitution. Ce faisant, il ne s'agirait pas d'un litige évaluable en argent portant sur la valeur du bien exproprié. Le « *litige* » n'a pour objet que de vérifier la légalité de la procédure et le caractère juste de l'indemnité proposée. Il n'y a pas de « *demande* » au sens du Code Judiciaire. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que l'exproprié est une victime et qu'il doit assumer les frais d'avocats qui viennent réduire son indemnisation si une indemnité de procédure raisonnable ne lui est pas accordée. Ainsi, il est précisé que l'indemnité de procédure sera toujours déterminée en fonction des montants retenus par le Code judiciaire pour les affaires évaluables en argent.

Par contre, si l'exproprié décide d'interjeter appel, que ce soit du jugement provisionnel ou du jugement sur l'indemnité, il devra éventuellement assumer les dépens dans les conditions énoncées par le Code judiciaire.

Article 53

Il s'agit de la définition traditionnelle de la valeur vénale (J.-P. Coppée, « L'expropriation », *J.T.*, 1979, p. 113, n° 94 ; L. Belva, *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Les Nouvelles, Droit administratif, t. VII, 2^{ème} éd., p. 129, n° 590).

La très forte majorité de la doctrine et de la jurisprudence considère que la méthode des points de comparaison est la plus adéquate pour déterminer cette valeur vénale. On rencontre, encore malheureusement trop souvent, des expertises menées sur la base de méthodes très aléatoires (telles celles qui se

fondent sur la rentabilité locative ou l'indexation d'un revenu cadastral très ancien). Il a donc été choisi de préciser que tant le rapport d'expertise que les jugements et arrêts devront, à tout le moins et si cela est possible, recourir à la méthode des points de comparaison. Cependant, il est évident que l'on ne trouve jamais comme comparaison une ou plusieurs ventes portant sur des biens identiques à l'immeuble exproprié. Il faut toujours procéder à une pondération de la comparaison en tenant compte des avantages et désavantages du bien exproprié.

Article 54

Dans un arrêt du 30 décembre 1988, la Cour de Cassation a précisé que *« l'indemnité doit être équivalente mais ne peut être supérieure à la somme à déboursier pour se procurer un immeuble de la même valeur que celui dont l'exproprié est dépossédé »* (Cass. 30 déc. 1988, Pas. 1989, I, p.473). Les intérêts de la collectivité et ceux de l'exproprié doivent être mis en balance. La doctrine a ainsi considéré que *« l'indemnité ne serait pas juste si elle était déterminée de manière telle à procurer un enrichissement au profit de l'exproprié »* (J.P. Coppée, « Chronique de jurisprudence, l'expropriation », J.T., 1979, p. 108).

La hauteur de l'indemnisation est déterminée par la valeur vénale du bien, soit la valeur de vente que l'on obtiendrait en exposant en vente un bien dans des conditions normales de publicité en suite d'un concours suffisant d'amateurs. La règle de base en matière d'indemnité d'expropriation consiste donc à rechercher ce qu'aurait offert un acheteur normalement prudent.

Or, il ne peut plus sérieusement être contesté qu'un acheteur tiendrait compte, par exemple, de la pollution affectant éventuellement le bien considéré. L'existence de législations en ces matières (en particulier, le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009) est suffisamment connue des administrés pour retenir qu'un acheteur normalement compétent et prudent s'inquiéterait de leur respect et des conséquences financières engendrées par l'obligation de les respecter.

Ce postulat a été clairement consacré par la Cour Constitutionnelle à l'occasion de deux arrêts prononcés les 17 mai 2001 et 30 juin 2016 (C. const. arrêt n°65/2001, du 17 mai 2001 ; C. const., arrêt n°103/2016, du 30 juin 2016). Par ailleurs, l'arrêt du 30 juin 2016 a précisé que ce principe n'était applicable que si l'exproprié est tenu à l'obligation d'assainissement.

Il s'agit, du reste, d'une constante en matière d'expropriation. La valeur vénale est naturellement influencée par toutes les caractéristiques négatives qui affectent le bien. Ainsi, lorsque le bien est encombré de ruines inutilisables, la valeur vénale est diminuée du coût des démolitions nécessitées, sauf si ces démolitions sont uniquement requises par le projet de l'expropriant. Il en va de même si le bien est affecté de servitudes privées ou légales d'utilité publique qui en diminuent l'utilité et donc la valeur.

Article 55

Il s'agit de la reproduction du principe énoncé à l'article 2 de la loi du 26 juillet 1962, repris également à l'article D.VI.8 du CoDT. A défaut de prévoir une telle disposition, les investissements réalisés par les pouvoirs publics contraindraient ceux-ci à acquérir plus cher d'autres biens, pourtant destinés à la réalisation du même but d'utilité publique.

Quant au champ d'application de ce principe, la disposition reproduit ce qui est consacré par la jurisprudence actuelle, si ce n'est qu'elle tranche une controverse quant à la question de savoir ce qu'il en est lorsque les expropriations ont été menées par des expropriants différents. Cette circonstance ne peut avoir d'incidence sur le principe dans la mesure où le critère déterminant est que les expropriations doivent avoir le même but. Par ailleurs, pour des raisons d'organisation, de répartition des compétences ou de financement, plusieurs expropriants peuvent concourir à un même objectif d'utilité publique, chacun prenant en charge un aspect de celui-ci.

Article 56

Cette disposition retranscrit le principe déjà consacré par l'article D.VI.7. du CoDT.

Le principe n'est aujourd'hui plus contesté. Il n'est pas tenu compte de l'affectation donnée au bien par les plans d'aménagement lorsqu'il s'agit d'exproprier en vue de forcer à la réalisation de l'affectation qu'ils prévoient (O. Wéry, « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) », *J.T.*, 2014, p. 800, n° 46 et les nombreuses références citées. Voy. aussi Cass., 3 mars 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 731 ; Cass., 12 janvier 1984, *Pas.*, 1984, I, p. 499 ; Cass., 15 avril 1999, *Larc. Cassation*, 1999, p. 113). La Cour d'arbitrage, devenue depuis Cour constitutionnelle, a confirmé par un arrêt du 25 mars 1997 que ce mécanisme n'est pas contraire au principe d'égalité (*R.C.J.B.*, 1999, pp 239 et s., et note de M. Pâques, « L'incidence des plans d'aménagement du territoire sur la légalité des expropriations et la valeur des biens empris »).

A titre d'exemple, lorsqu'un plan de secteur affecte un bien en zone d'activités économiques et qu'une intercommunale exproprie l'agriculteur qui l'occupe, le bien est estimé en fonction de sa destination naturelle, comme s'il n'y avait pas de plan. S'il en était autrement, le pouvoir public devrait payer la plus-value qui est uniquement la résultante de la mesure adoptée par le Gouvernement. Il ne serait alors pas équitable que l'exproprié en bénéficie.

Enfin, il est de jurisprudence constante que les actes et travaux réalisés pour mettre en œuvre le but d'utilité publique pour lequel l'expropriation a été menée ne peuvent être pris en compte pour déterminer l'indemnité d'expropriation (voy. not. Cass., 17 janvier 1964, *Pas.*, 1964, I, p. 522).

Article 57

Cette disposition est inspirée de l'article D.VI.10 du CoDT. Cependant, il est ici prévu qu'il sera tenu compte des travaux d'entretien et de conservation. En effet, il se peut qu'un délai relativement long intervienne entre la phase d'information préalable à l'adoption d'un arrêté d'expropriation et le transfert de propriété. On

ne peut obliger le propriétaire à délaisser son bien, ce qui pourrait le rendre impropre à la location et obliger l'expropriant à indemniser cette perte.

Article 58

L'indemnisation devra se faire sur les mêmes principes que la perte de propriété, et donc en recourant à la méthode des points de comparaison, mais en tenant compte de la valeur locative et non de la valeur vénale. L'état descriptif initial servira d'état des lieux d'entrée et le bien devra être remis en *pristin etat*. A défaut de ce faire, une indemnité sera prévue pour la perte de valeur définitive.

Article 59

§ 1^{er}. Le droit de rétrocession est inscrit à l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 qui met en place la procédure ordinaire d'expropriation. La Cour de cassation a confirmé que cette disposition s'applique même si la procédure d'expropriation utilisée est celle du 26 juillet 1962 d'extrême urgence (Cass., 22 mai 2009, R.G. n° C.07/0087.N).

Le droit de rétrocession est maintenu, si ce n'est que son champ d'application est plus clairement défini.

Ainsi, le droit naît si les travaux n'ont pas débuté dans un délai de cinq ans à dater du jour de la prise de possession effective par l'expropriant. Ce n'est qu'à partir de ce moment que l'expropriant est en mesure de réaliser le projet d'utilité publique, et non à dater du jugement provisionnel. En cas d'expropriations successives, à savoir s'il est nécessaire d'acquérir plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents pour réaliser le projet en cause, le délai de cinq ans débute à la prise de possession de la dernière parcelle.

Il est des cas, plus rares, dans lesquels aucuns acte et travaux ne doivent être réalisés sur le bien immobilier exproprié. Dans ce cas, la rétrocession ne pourra intervenir si l'affectation d'utilité publique n'est pas réalisée dans les cinq ans de la prise de possession. Une affectation temporaire suffit.

Dans tous les cas, le droit de rétrocession est suspendu si l'expropriant ne peut réaliser le projet ou l'affectation à l'utilité publique au motif qu'il est confronté à un cas de force majeure, qui s'entend de celui qui est extérieur à celui qui l'invoque (c'est-à-dire qu'il échappe à son emprise), imprévisible et insurmontable. En effet, l'expropriant ne peut alors être tenu responsable de ce retard. Il s'agit d'une suspension en telle sorte que le court du délai commencera ou reprendra dès que la force majeure aura cessé.

§ 2. Le droit de rétrocession ne s'appliquera qu'au transfert de propriété. Il ne pourra donc être invoqué pour récupérer un droit réel démembré, un droit indivis ou un droit personnel. En effet, le droit de rétrocession vise surtout à permettre à un exproprié de profiter de la plus-value acquise par un bien depuis l'expropriation. Or, il pourra plus difficilement en être ainsi pour, par exemple, un locataire ou un emphytéote s'il ne peut céder son droit. Au surplus, dans ces cas, la rétrocession risque d'entraîner des conflits entre le bénéficiaire du droit de rétrocession et le détenteur du solde des droits sur le bien en cause. Enfin, par

ce démembrement forcé de l'ensemble des droits sur le bien, celui-ci risque d'être inutilisable. Pour ces droits qui ne pourront pas faire l'objet d'une rétrocession, il est estimé que l'indemnisation perçue lors de l'expropriation est suffisante. Les mêmes considérations valent pour les servitudes créées en application de l'article 2, § 2, ou du droit temporaire d'occupation, outre que celui-ci est nécessairement limité dans le temps.

Si le bien a été vendu par l'expropriant, il serait fort délicat de permettre d'exercer le droit de rétrocession au détriment du tiers nouveau propriétaire. Ce dernier pourrait l'avoir affecté à une activité économique et/ou y avoir réalisé des constructions. Dans ce cas, la rétrocession ne pourra plus intervenir mais des dommages et intérêts pourront être accordés puisque l'expropriant aurait dû permettre la rétrocession plutôt que de céder le bien à un tiers.

Comme le considère actuellement la jurisprudence (Cass., 25 octobre 2012, *J.T.*, 2013, p. 260), le droit de rétrocession est applicable aux expropriations qui se fondent sur un arrêté d'expropriation et font l'objet d'une acquisition amiable ou à la suite d'une décision judiciaire.

Il se peut que l'expropriation ait visé un droit de propriété mais que depuis le transfert de propriété, plusieurs bénéficiaires puissent invoquer le droit de rétrocession, tels par exemple des héritiers. Dans ce cas, ils devront nécessairement agir de manière indivisible, c'est-à-dire pour récupérer l'ensemble du bien.

§ 3. Il y a lieu d'éviter que le droit de rétrocession soit invoqué de nombreuses années après sa naissance, un long délai étant de nature à faire penser à l'expropriant que son bénéficiaire y a renoncé. Pour cette raison, le droit de rétrocession doit être invoqué dans les trois ans de sa naissance.

Article 60

§ 1^{er}. Lorsque naît le droit de rétrocession, l'expropriant doit informer le bénéficiaire de la possibilité pour lui de récupérer son bien. Cependant, il pourrait être difficile de déterminer s'il existe des ayants-cause du propriétaire initial. L'expropriant devra, à cet égard, effectuer les recherches que l'on peut raisonnablement exiger de lui.

Le bénéficiaire ainsi contacté dispose de deux mois pour réagir. Il est à noter que le CoDT laisse un délai similaire, soit cinquante jours, au bénéficiaire d'un droit de préemption pour notifier sa décision d'exercer ce droit.

§ 2. Il se peut cependant que l'expropriant ne respecte pas l'obligation de notification prévue au premier paragraphe ou ne parvienne pas à identifier un ayant-cause. Dans ce cas, le bénéficiaire du droit de rétrocession pourra mettre en demeure l'expropriant de s'exécuter.

§ 3. La rétrocession, qui devra se faire par un acte authentique, doit intervenir dans les quatre mois qui suivent la réception par l'expropriant de la notification par laquelle le bénéficiaire lui fait part de son intention.

Article 61

A défaut pour l'expropriant de s'exécuter volontairement, il pourra y être contraint par jugement. L'action sera introduite devant le tribunal de première instance et les règles usuelles du Code judiciaire seront d'application. Ainsi, un appel est possible devant la cour d'appel. Il appartiendra à la juridiction de vérifier les conditions et délais imposés pour que le bénéficiaire puisse invoquer la rétrocession.

Le jugement ou l'arrêt, s'il fait droit à la demande, aura pour effet de transférer le bien dans le patrimoine du bénéficiaire, ce qui supposera que ce jugement, valant acte authentique, soit transcrit pour être opposable aux tiers.

Article 62

Cette disposition est inspirée de l'article 23, alinéa 3, de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'objectif est de permettre à l'exproprié de profiter de la plus-value éventuellement acquise par le bien depuis l'expropriation et de le replacer dans la même situation que s'il n'y avait pas eu d'expropriation. Ainsi, si le bien a augmenté de valeur depuis le jour du jugement ou de l'arrêt provisionnel ayant opéré l'expropriation, le bénéficiaire pourra demander à ne verser qu'une somme correspondant à l'indemnité d'expropriation. A l'inverse, si le bien a perdu de la valeur par rapport à la date de l'expropriation, le bénéficiaire pourra demander que le montant du prix de la rétrocession corresponde à cette valeur vénale.

Article 63

La disposition vise à retranscrire le principe du recours facultatif aux notaires en lieu et place du comité d'acquisition, tel qu'il est inscrit aux articles 38, 80 et 81 du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Par souci de clarté, il a été ajouté que ces notaires sont également compétents pour évaluer les droits visés dans l'arrêté d'expropriation.

On entend par le « comité d'acquisition », le comité relevant du Département des Comités d'acquisition de la Direction générale transversale Budget, Logistique et Technologies de l'information et de la communication du Service public de Wallonie.

En effet, malgré le renforcement récent des effectifs au sein des comités d'acquisition, il s'indique de proposer aux opérateurs une alternative quant au recours soit au comité d'acquisition dont les prestations sont gratuites, soit au collège de trois notaires dont les prestations sont à assumer par l'expropriant.

Les notaires, fonctionnaires publics soumis à la loi du 25 Ventôse de l'An XI et aux règles déontologiques édictées par leurs organisations professionnelles, remplissent les conditions d'indépendance et de probité requises.

La procédure de sélection et le mode de désignation des notaires composant le collège seront à déterminer au travers d'une convention à conclure entre la Chambre nationale des Notaires et le Gouvernement. La désignation des notaires garantira, par des éléments objectifs, telle qu'une formation ou une évaluation, la compétence des notaires pour remplir leur tâche. Le cas échéant, plusieurs

collèges de notaires seront ainsi établis suivant une répartition géographique équilibrée.

Sur base de la l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, le législateur régional peut convenir avec la Chambre nationale des Notaires de la désignation des collèges des trois notaires. L'empiètement du décret sur une matière fédérale est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale, la matière fédérale se prête à un règlement différencié et l'incidence de cet empiètement est marginale.

Le recours au comité d'acquisition ou au collège des trois notaires s'entend comme un moyen supplétif au regard de ce que certaines législations particulières pourraient prévoir comme mandataires pour l'estimation ou l'acquisition de certains biens.

Article 64

Dans la matière de l'expropriation qui est extrêmement technique, l'avis des experts est primordial et il presque systématiquement suivi. Il est donc indispensable de disposer d'experts compétents pour disposer d'expertises de qualité. Cela explique que le Gouvernement pourra mettre en place une formation spécifique des experts judiciaires, étant entendu que les experts formés devraient être désignés par priorité.

Articles 65 à 102

Ces articles n'appellent pas de commentaire particulier.

Article 103

L'objectif des mesures transitoires est de ne pas remettre en cause les situations engagées, nées ou acquises avant l'entrée en vigueur du nouveau décret. Ainsi, les dossiers ou demandes d'arrêté d'expropriation introduits avant cette date et les arrêtés d'expropriation qui s'en suivent ne sont pas soumis au nouveau régime. Il en va de même des procédures judiciaires qui seront engagées sur la base des arrêtés d'expropriation qui ne sont pas soumis au nouveau décret. Toujours dans le même ordre d'idées, le régime, notamment de péremption, des arrêtés pris sur la base de dossiers ou de demandes déposés avant l'entrée en vigueur du décret, demeurera régi par les dispositions antérieures.