

Numéro du rôle : 6229
Arrêt n° 109/2016 du 14 juillet 2016

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle concernant l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais, posée par la Cour d'appel d'Anvers.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents E. De Groot et J. Spreutels, et des juges L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet et R. Leysen, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président E. De Groot,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

## I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 11 juin 2015 en cause de la Région flamande contre Tony Sneijers, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 22 juin 2015, la Cour d'appel d'Anvers a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais, dont la version française énonce : ' les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue seront acquis en entier si le propriétaire l'exige; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan ' et dont la traduction néerlandaise (officieuse) énonce : ' huizen en gebouwen waarvan een deel om reden van een wettelijk erkend algemeen nut moet worden afgebroken of weggenomen, worden in hun geheel aangekocht indien de eigenaar het vraagt; het openbaar bestuur of de gemeenten hebben evenwel het recht de delen van de aldus aangekochte gebouwen, welke voor de uitvoering van het plan niet nodig zijn, weder te verkopen ' viole-t-il les articles 10, 11 ou 16 de la Constitution en ce que, par application de cette disposition, seule la valeur d'achat, et non une indemnité d'expropriation entière, est attribuée au propriétaire qui est partiellement exproprié, pour la portion de sa propriété qui subsiste après l'expropriation partielle et qui, par suite de l'expropriation partielle et de la démolition, nécessitée par cette expropriation, d'une maison ou d'un bâtiment, n'a quasiment pas (ou plus) de valeur économique, parce que cette portion est de ce fait devenue inconstructible, alors qu'une indemnité d'expropriation entière est attribuée au propriétaire dont la parcelle est entièrement expropriée ? ».

Des mémoires et mémoires en réponse ont été introduits par :

- la Région flamande, à la demande du ministre flamand de la Mobilité et des Travaux publics, de la Périphérie flamande de Bruxelles, du Tourisme et du Bien-être des animaux, assistée et représentée par Me S. Vernailen et Me P. Van der Straten, avocats au barreau d'Anvers;

- Tony Sneijers, entre-temps décédé, pour qui l'instance a été reprise par Benjamin Sneijers, par acte déposé au greffe de la Cour d'appel d'Anvers le 13 janvier 2016, assisté et représenté par Me L. Savelkoul, avocat au barreau de Hasselt.

Par ordonnance du 20 avril 2016, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs E. Derycke et P. Nihoul, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 11 mai 2016 et l'affaire mise en délibéré.

A la suite de la demande d'une partie à être entendue, la Cour, par ordonnance du 11 mai 2016, a fixé l'audience au 1er juin 2016.

A l'audience publique du 1er juin 2016 :

- ont comparu :

. Me P. Van der Straten, qui comparaisait également *loco* Me S. Vernailen, pour la Région flamande;

. Me I. Gieraerts, avocat au barreau de Hasselt, *loco* Me L. Savelkoul, pour Benjamin Sneijers;

- les juges-rapporteurs E. Derycke et P. Nihoul ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

L'affaire soumise au juge *a quo* concerne l'expropriation, réalisée par la Région flamande à la suite de l'arrêté ministériel d'habilitation du 14 mai 2002, d'une portion de l'immeuble de l'intimé devant le juge *a quo* pour l'aménagement d'une piste cyclable. L'expropriation nécessite une emprise de 77 centiares sur une parcelle d'une superficie totale de 8 ares 70 centiares. Cette emprise de 77 centiares porte sur une portion du terrain et sur la façade de l'habitation. L'habitation a dû être démolie.

La propriété de la portion restante de la parcelle a été transférée à la Région flamande par jugement du juge de paix du 3 août 2005. A cette occasion, le juge de paix a fait application de l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais.

Selon le juge *a quo*, il ressort de la procédure menée devant le juge de paix que l'intimé s'opposait à l'expropriation envisagée et demandait en ordre subsidiaire l'application de l'article 51 précité et que la Région flamande était d'accord pour exproprier entièrement la parcelle. Le juge *a quo* constate que les deux parties avaient manifestement une autre vision des choses lorsqu'elles faisaient référence à l'application dudit article 51.

L'intimé souhaite obtenir une indemnité d'expropriation pour l'ensemble de la parcelle, même en cas d'application de l'article 51. Son choix pour l'application de cette disposition était seulement subsidiaire, au cas où une expropriation totale n'était pas possible. En revanche, la Région flamande applique le texte (néerlandais) littéral de l'article 51 et dit acheter la portion restante de la parcelle, sans l'exproprier, et donc sans payer une indemnité d'expropriation. Le juge de paix a suivi l'argumentation de la Région flamande. Saisi d'une action en révision, le tribunal de première instance a en revanche rejeté l'application de l'article 51.

La Cour d'appel d'Anvers constate que dans l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807, le mot français « acquis » a été rendu dans la traduction néerlandaise officielle par « aangekocht » (acheté), alors que « acquérir » signifie « verwerven ». Elle souligne que, hormis l'achat, il existe d'autres modes d'acquisition de la propriété. Selon elle, le texte français ne correspond pas à la traduction néerlandaise officielle.

Etant donné que l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 ne prévoit pas moyennant quelle indemnité l'acquisition a lieu, le juge *a quo* se demande si l'octroi d'une indemnité correspondant à la valeur d'achat au lieu de la valeur d'expropriation, la première indemnité étant plus limitée que la seconde, est compatible avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution.

Avant de statuer quant au fond, le juge *a quo* pose la question préjudicielle reproduite plus haut, puisque la solution du litige qui porte sur le montant de cette indemnité dépend de la réponse à cette question.

### III. *En droit*

- A -

#### *Position de l'intimé devant le juge a quo*

A.1. Selon l'intimé devant le juge *a quo*, l'article 16 de la Constitution doit être combiné avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

L'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 ne définit ni les modalités d'acquisition de la parcelle ni les modalités de calcul de l'indemnité d'expropriation ou de l'indemnité d'« achat/acquisition » des maisons ou des bâtiments qui sont expropriés partiellement. Il prévoit uniquement que si, à la suite d'une expropriation partielle, une portion des maisons ou bâtiments doit être démolie, l'autorité acquiert intégralement ces maisons ou bâtiments si l'exproprié le souhaite.

Selon l'intimé devant le juge *a quo*, l'article 51 précité peut être interprété de trois manières.

Dans une première interprétation - selon lui inconstitutionnelle -, il convient de payer seulement un prix de vente normal pour la portion restante, sans les indemnités particulières (frais de remploi et intérêts d'attente) qui sont applicables en cas d'expropriation. Lors du calcul de l'indemnité d'expropriation pour la portion expropriée, il convient d'accorder également, outre la valeur vénale du bien exproprié, une indemnité de superficie pour la portion expropriée ainsi qu'une indemnité de remploi, mais il n'est pas accordé d'indemnité pour la moins-value de la portion restante dans l'indemnité d'expropriation. Dans cette interprétation, l'article 51 en cause viole l'article 16 de la Constitution, parce qu'il n'est pas attribué de juste indemnité pour l'expropriation partielle et que l'expropriation partielle a pour conséquence que l'exproprié ne dispose plus que d'une parcelle restante inutilisable et invendable. Dans ces circonstances, l'intéressé n'a d'autre choix que de « vendre » la parcelle restante à l'autorité expropriante, de sorte que l'intéressé est *de facto* entièrement exproprié.

Dans une deuxième interprétation – selon lui conforme à la Constitution -, l'exproprié reçoit une indemnité d'expropriation à part entière pour la portion expropriée, comprenant également une indemnité pour la moins-value de la portion non expropriée. Ensuite, l'exproprié a le choix de vendre ou non la portion non expropriée à l'autorité expropriante sur la base de la valeur vénale du bien. Dans cette hypothèse, il est question de deux actes juridiques, certes connexes, mais néanmoins distincts : premièrement, l'expropriation, moyennant une juste et complète indemnité d'expropriation (conformément à l'article 16 de la Constitution) et, deuxièmement, la vente de la portion restante sur la base de la valeur vénale (conformément à l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807).

Dans une troisième interprétation – selon lui conforme à la Constitution -, l'exproprié reçoit une indemnité d'expropriation pour l'ensemble. En effet, l'article 51 en cause prévoit une acquisition « en entier ». Cette référence à l'acquisition « en entier » peut indiquer, selon l'intimé dans l'instance soumise au juge *a quo*, que l'indemnité d'expropriation ne saurait être scindée en une indemnité d'expropriation pour la portion expropriée, d'une part, et une indemnité d'achat pour la portion non expropriée, d'autre part. Par conséquent, il conviendrait d'indemniser l'exproprié comme si son bien immobilier était entièrement exproprié, ce qui est le cas *de facto* dans l'instance soumise au juge *a quo*, dès lors que la démolition de l'habitation était nécessaire et que la parcelle restante n'était plus constructible.

A.2. Interprété en ce sens que son application aurait pour conséquence que seule la valeur d'achat est payée pour la portion restante non expropriée et que, pour le calcul de l'indemnité d'expropriation, il n'est pas davantage attribué une moins-value pour cette portion restante, l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 viole l'article 16 de la Constitution, qui exige une juste et préalable indemnité. Cette disposition constitutionnelle

garantit en principe une réparation à part entière, c'est-à-dire une réparation intégrale du préjudice subi, qui doit permettre à l'exproprié d'acquérir un bien équivalent. Selon l'intimé devant le juge *a quo*, pour être compatible avec l'article 16 de la Constitution, en cas d'expropriation partielle, l'indemnité doit tenir compte de la moins-value que subit la portion restante.

L'intimé devant le juge *a quo* relève que, à la suite de l'expropriation partielle, son droit de propriété sur la portion non expropriée est à ce point affecté qu'il a dû demander à l'autorité expropriante de reprendre l'ensemble du bien. Selon lui, la portion restante est expropriée *de facto*.

A.3. L'intimé devant le juge *a quo* soutient que, dans la première interprétation mentionnée, l'article 51 en cause viole également les articles 10 et 11 de la Constitution. Contrairement à celui qui est intégralement exproprié, celui qui est partiellement exproprié ne reçoit pas d'indemnité d'expropriation complète. La situation des deux catégories d'expropriés est pourtant comparable. Cette différence de traitement ne peut être justifiée de manière raisonnable.

#### *Position du Gouvernement flamand*

A.4. Selon le Gouvernement flamand, il convient en principe de répondre à la question préjudicielle dans l'interprétation que le juge *a quo* donne à la disposition en cause et non dans les trois interprétations invoquées par l'intimé devant le juge *a quo*.

En l'espèce, l'interprétation du juge *a quo* est conforme au texte de la disposition en cause. Cette interprétation trouve également appui dans la jurisprudence et la doctrine. Selon le juge *a quo*, l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 doit être interprété en ce sens que l'exproprié qui choisit d'obliger l'autorité expropriante à acheter la portion restante, non expropriée, reçoit une indemnité représentant la valeur d'achat du bien.

A.5. Le Gouvernement flamand expose qu'en vertu de l'article 51 en cause, l'exproprié décide en toute liberté et à son gré d'obliger l'autorité expropriante à acheter la portion restante. L'exproprié peut choisir de garder la portion restante et de demander une indemnité d'expropriation pour tous les dommages, dont la moins-value de la portion restante, l'éventuel dommage résultant de l'inutilisation de la portion restante et le dommage pour la réparation. L'autorité expropriante est obligée d'acheter la portion restante si l'exproprié le demande. Selon le Gouvernement flamand, la possibilité d'achat prévue par la disposition en cause doit être distinguée d'une expropriation.

A.6. Le Gouvernement flamand fait valoir que la question préjudicielle est irrecevable en ce qu'elle invite la Cour à contrôler la disposition en cause au regard de l'article 16 de la Constitution, étant donné qu'en l'espèce, il n'est nullement question d'une expropriation de la portion restante. L'article 51 en cause prévoit que l'exproprié a le droit d'exiger que l'autorité expropriante achète la portion restante. Par conséquent, il n'est pas question d'une restriction illicite du droit de propriété. L'application de la disposition en cause ne conduit pas à une privation forcée de la propriété. L'autorité expropriante ne s'est pas engagée à procéder à une juste réparation du dommage causé par la perte de propriété.

Selon le Gouvernement flamand, il n'est question en l'espèce que d'une indemnité pour la portion restante non expropriée d'une propriété. En cas d'expropriation partielle, il est admis que l'exproprié peut en principe prétendre à une indemnité pour la moins-value résultant de l'expropriation pour la portion restante non expropriée. Cette moins-value ne peut être compensée par l'indemnité d'expropriation de la portion expropriée. Lorsque l'exproprié oblige l'autorité expropriante à acheter la portion restante, les règles de droit commun en matière d'achat-vente sont applicables en vue de déterminer l'indemnité due pour la portion restante.

L'article 16 de la Constitution s'applique uniquement aux expropriations mais pas aux restrictions qui seraient imposées dans l'intérêt général à la jouissance du droit de propriété d'une personne. Par ailleurs, l'expropriation doit être limitée à ce qui est nécessaire pour l'intérêt général. Les mesures qui limitent le droit au respect des biens mais n'impliquent pas de perte de propriété ne relèvent pas de l'article 16 de la Constitution. Selon le Gouvernement flamand, les mesures qui ont une incidence sur le droit de propriété mais n'impliquent

pas le transfert forcé de la propriété ne sont pas non plus soumises aux conditions prévues par cette disposition constitutionnelle.

Tant la Cour européenne des droits de l'homme que la Cour constitutionnelle sont d'avis que les normes qui limitent l'exercice du droit de propriété ou imposent une charge d'utilité publique, sans impliquer une privation du droit de propriété, ne peuvent être considérées comme des mesures d'expropriation déguisée.

A.7. Le Gouvernement flamand estime que la disposition en cause ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution. Il relève qu'il existe des différences essentielles entre, d'une part, la catégorie des personnes dont le bien immobilier est partiellement démoli ou dont une portion de ce bien est enlevée sur la base de l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 et, d'autre part, la catégorie des personnes qui sont expropriées sur la base d'une autre réglementation. Par ailleurs, un traitement identique des deux catégories violerait le principe d'égalité et de non-discrimination.

Le régime prévu par l'article 51 diffère de l'expropriation visée à l'article 16 de la Constitution. Une première différence concerne la nature du transfert de propriété : l'article 51 implique que l'exproprié a le droit de contraindre l'autorité expropriante à procéder à l'achat, alors que, dans les autres cas, l'expropriation implique pour l'exproprié un transfert de propriété forcé. Une deuxième différence porte sur le régime spécifique de l'acquisition : l'article 51 est uniquement applicable lorsque l'expropriation rend indispensable la démolition d'une portion du bien et que cette démolition compromet l'utilisation de la portion non expropriée, alors que cette règle ne s'applique pas dans les autres cas d'expropriation. La troisième différence porte sur la nature de l'acte juridique : l'article 51 implique, en ce qui concerne l'acquisition de la portion restante, un simple achat-vente qui ne peut être qualifié d'expropriation. La jurisprudence et la doctrine admettent que le transfert de la portion restante à l'autorité expropriante sur la base de l'article 51 présente le caractère d'une vente volontaire à laquelle les règles de droit commun sont applicables. Le Gouvernement flamand estime dès lors que le principe d'égalité et de non-discrimination ne saurait être violé, étant donné que la situation des catégories précitées d'expropriés n'est nullement comparable.

- B -

B.1. La question préjudicielle porte sur l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais, dont le texte français authentique dispose :

« Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion, pour cause d'utilité publique légalement reconnue, seront acquis en entier si le propriétaire l'exige, sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. [...] ».

La traduction néerlandaise, officieuse, de cet article est libellée comme suit :

« Huizen en gebouwen waarvan een deel om reden van een wettelijk erkend algemeen nut moet worden afgebroken of weggenomen, worden in hun geheel aangekocht indien de eigenaar het vraagt; het openbaar bestuur of de gemeenten hebben evenwel het recht de delen van de aldus aangekochte gebouwen, welke voor de uitvoering van het plan niet nodig zijn, weder te verkopen. [...] ».

B.2. Le juge *a quo* interroge la Cour sur la compatibilité de cette disposition avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution lorsqu'elle est interprétée en ce sens qu'il est accordé

au propriétaire d'un immeuble bâti partiellement exproprié la seule valeur d'achat, et non une indemnité d'expropriation complète, pour la portion bâtie de sa propriété qui subsiste après l'expropriation partielle, portion qui, par suite de cette expropriation partielle et de la démolition d'une maison ou d'un bâtiment que cette expropriation nécessite, est devenue inconstructible et n'a quasiment pas (ou plus) de valeur économique, alors qu'une indemnité d'expropriation complète est accordée au propriétaire dont la parcelle bâtie est entièrement expropriée.

B.3. Il ressort des motifs de la décision de renvoi que le litige pendant devant le juge *a quo* concerne l'expropriation, par la Région flamande, d'une portion d'un immeuble bâti. L'expropriation, en vue de l'aménagement d'une piste cyclable, a nécessité une emprise de 77 centiares, en ce compris la façade d'une habitation, sur une parcelle d'une superficie totale de 8 ares 70 centiares, située à front de voirie. A la suite de l'expropriation, l'habitation a dû être démolie et n'a pu être reconstruite. La propriété de la portion non expropriée de la parcelle a, selon le juge *a quo*, été transférée à la Région flamande, par jugement du juge de paix, en application de l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807.

B.4. Selon le Gouvernement flamand, la question préjudicielle ne serait pas recevable, dans la mesure où elle invite la Cour à contrôler la disposition en cause au regard de l'article 16 de la Constitution, alors qu'il ne serait nullement question d'une expropriation de la portion restante. L'article 51, en cause, prévoit que l'exproprié a le droit d'exiger que l'autorité expropriante achète la portion restante. Par conséquent, il ne serait question, selon le Gouvernement flamand, ni d'une privation de propriété, ni d'une limitation illicite du droit de propriété. Lorsque l'exproprié oblige l'autorité expropriante à acheter la portion restante, ce sont les règles de droit commun en matière de vente qui seraient applicables pour déterminer l'indemnité à accorder pour cette portion restante.

B.5. Etant donné que l'exception soulevée par le Gouvernement flamand est étroitement liée à la portée qu'il convient de donner à la disposition en cause, l'examen de l'exception coïncide avec celui du fond de l'affaire.

B.6.1. En adoptant l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807, le législateur a tenté de remédier aux problèmes qui se posaient en cas d'expropriation partielle d'une maison ou d'un bâtiment, en prévoyant une obligation d'achat à charge de l'autorité expropriante et en disposant que les maisons et bâtiments dont une portion doit être démolie ou enlevée pour cause d'utilité publique sont acquis en entier si le propriétaire l'exige. L'exproprié peut donc contraindre l'autorité publique à acheter la portion restante de la maison ou du bâtiment. L'exproprié ne peut se voir imposer l'application de l'article 51.

B.6.2. L'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 ne détermine pas moyennant quelle indemnité l'autorité publique acquiert la portion non expropriée de la maison ou de l'immeuble. Dans l'interprétation du juge *a quo*, cette indemnité, dont le montant correspond à la valeur d'acquisition de cette portion, est inférieure à l'indemnité due en cas d'expropriation.

La différence entre l'indemnité d'expropriation pour la partie expropriée et l'indemnité pour la partie non expropriée consiste essentiellement en ce que, dans le second cas, en dehors de la valeur de vente, aucune autre indemnité (telle qu'une indemnité de emploi, la valeur de convenance, l'indemnité de rebornage) n'est accordée.

B.7.1. L'article 16 de la Constitution dispose :

« 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 ».

L'article 1 du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme dispose :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

B.7.2. Cette disposition de droit international ayant une portée analogue à celle de l'article 16 de la Constitution, les garanties qu'elle contient forment un ensemble indissociable avec celles qui sont inscrites dans cette disposition constitutionnelle, de sorte que la Cour en tient compte lors de son contrôle de la disposition en cause.

B.7.3. L'article 1 du Protocole précité offre une protection non seulement contre l'expropriation ou contre la privation de propriété (alinéa 1er, seconde phrase) mais également contre toute ingérence dans le droit au respect des biens (alinéa 1er, première phrase) et contre toute réglementation de l'usage des biens (alinéa 2).

La limitation du droit de propriété qui résulte, pour la partie non expropriée d'un immeuble bâti, d'une expropriation partielle concerne l'« usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens du deuxième alinéa de l'article 1 du Premier Protocole additionnel et relève donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle, combinée avec l'article 16 de la Constitution.

B.7.4. Toute ingérence dans l'exercice du droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

B.8. Par l'article 51 en cause, le législateur a voulu permettre au propriétaire d'une maison ou d'un bâtiment dont il serait nécessaire de faire démolir ou d'enlever une portion, pour cause d'utilité publique légalement reconnue, de demander à l'autorité expropriante d'acquérir la portion qui n'a pas été expropriée.

B.9. L'expropriation offre aux pouvoirs publics la possibilité d'obtenir, mais uniquement pour des motifs d'utilité publique, la disposition de biens, en particulier immobiliers, qui ne peuvent être acquis par les voies normales du transfert de propriété. L'article 16 de la Constitution dispose que 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.

Il doit dès lors être admis que les pouvoirs publics ne sont habilités à exproprier que la partie d'un bien qui est nécessaire à la réalisation de l'utilité publique poursuivie, et ce même si la portion restante, bâtie ou non, qui n'est pas expropriée, subit une dépréciation du fait de cette expropriation partielle.

Le fait que les pouvoirs publics exproprient partiellement une maison ou un bâtiment n'est pas incompatible avec l'article 16 de la Constitution.

B.10. Lorsque l'expropriation conduit à une dépréciation de la partie non expropriée d'une maison ou d'un immeuble, elle entraîne une ingérence dans l'exercice du droit au respect des biens, tel qu'il est garanti par les dispositions mentionnées en B.7.1.

B.11.1. Le seul fait que l'autorité impose des restrictions au droit de propriété dans l'intérêt général n'a pas pour conséquence qu'elle soit tenue à indemnisation.

Ainsi, l'établissement, par une disposition légale ou en vertu d'une telle disposition, d'une restriction du droit de propriété dans l'intérêt public ne confère pas, en principe, un droit à une indemnité au propriétaire du fonds (Cass., 16 mars 1990, Pas., 1990, I, n° 427; CEDH, 25 juin 2015, *Couturon c. France*, §§ 34 à 43).

De même, « lorsqu'une mesure de réglementation de l'usage des biens est en cause, l'absence d'indemnisation est l'un des facteurs à prendre en compte pour établir si un juste équilibre a été respecté, mais elle ne saurait, à elle seule, être constitutive d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 » (voy., notamment, CEDH, grande chambre, 29 mars 2010, *Depalle c. France*, § 91; 26 avril 2011, *Antunes Rodrigues c. Portugal*, § 32).

B.11.2. En vertu du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, l'autorité ne peut toutefois imposer, sans compensation, des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général. Il découle de ce principe que les effets préjudiciables disproportionnés - c'est-à-dire le risque social ou professionnel extraordinaire s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions - d'une mesure de

coercition qui est en soi régulière, ne doivent pas être mis à la charge des personnes lésées, mais doivent être répartis de manière égale sur la collectivité.

Etant donné que le principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques est une application du principe d'égalité et de non-discrimination, il appartient à la Cour de contrôler au regard de ce principe l'indemnisation prévue par la loi en cas de restriction du droit de propriété ou l'absence d'une telle indemnisation.

B.12. Le propriétaire d'un bien immeuble qui fait l'objet d'une expropriation partielle a droit à une juste et préalable indemnité, conformément à l'article 16 de la Constitution. Pour être juste, l'indemnité doit en principe assurer une réparation intégrale du préjudice subi. Cette indemnité doit donc non seulement concerner la partie expropriée mais elle doit aussi englober une indemnité pour la dépréciation de la portion restante non expropriée (Cass., 10 janvier 1838, *Pas.*, 1838, I, p. 213; Cass., 12 janvier 1844, *Pas.*, 1844, I, p. 120). Cette dépréciation doit en effet être considérée comme une conséquence directe de la décision de l'autorité publique de procéder à l'expropriation partielle et, pour que le préjudice soit intégralement réparé conformément à l'article 16 de la Constitution, être indemnisée par l'autorité expropriante (CEDH, 24 novembre 2005, *Ouzounoglou c. Grèce*, §§ 30-31; 9 février 2006, *Athanasiou c. Grèce*, §§ 25-26; 31 mai 2007, *Bistrović c. Croatie*, §§ 41-45; 16 avril 2009, *Vagia Antonopoulou c. Grèce*, §§ 54-59).

B.13.1. L'article 51, en cause, de la loi du 16 septembre 1807 accorde le droit au propriétaire dont la maison ou le bâtiment est partiellement exproprié, plutôt que de conserver la portion restante, de contraindre l'autorité expropriante à acquérir cette portion. La valeur d'achat doit correspondre à la valeur de vente normale de la portion non expropriée après l'expropriation. La dépréciation de cette portion, du fait de l'expropriation, doit en effet, selon la jurisprudence de la Cour de cassation citée en B.12, être déjà contenue dans l'indemnité d'expropriation qu'il a reçue pour la portion expropriée. En juger autrement impliquerait en effet qu'il reçoive une double indemnité.

B.13.2. Ainsi, en vertu des exigences d'une indemnisation intégrale et préalable contenues dans l'article 16 de la Constitution, combiné avec l'article 1 du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, la disposition en cause n'a pas pour effet qu'en ce qui concerne la partie expropriée, le propriétaire perde son droit à une indemnité d'expropriation complète, en ce compris une indemnité correspondant à la moins-value de la portion restante.

B.13.3. Le mode d'acquisition de la portion restante de la maison ou du bâtiment n'est pas une expropriation au sens de l'article 16 de la Constitution. Le législateur n'est donc pas tenu d'indemniser l'acquisition de ces deux portions de la même manière.

B.13.4. En ce qu'il prévoit que le propriétaire d'une maison ou d'un bâtiment faisant l'objet d'une expropriation partielle peut demander à l'autorité expropriante d'acquérir la portion restante du bien immeuble et est ainsi interprété que le propriétaire se voit indemniser à concurrence de la valeur d'acquisition de la portion restante après l'expropriation partielle, alors que le propriétaire dont la propriété bâtie est expropriée en entier sur la base d'autres règles reçoit une indemnité d'expropriation complète, l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 n'est pas incompatible avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution.

La moins-value de la portion non expropriée, résultant de l'expropriation, doit en effet déjà être contenue dans l'indemnité d'expropriation qu'il doit recevoir pour la partie expropriée (B.12 et B.13.1). Le simple constat qu'il ne peut prétendre aux autres indemnités dont est assortie l'indemnité d'expropriation (B.6.3) est propre aux règles d'une procédure d'acquisition. Cette procédure vise à conférer un droit au propriétaire en cas d'expropriation partielle de son bien immeuble. Le propriétaire est libre d'exercer ce droit ou de conserver la propriété de la partie non expropriée.

B.13.5. Eu égard aux objectifs poursuivis et à la liberté de choix précitée, et compte tenu de l'indemnisation de la moins-value de la portion non expropriée due à l'expropriation partielle, la disposition en cause ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

Compte tenu de ce qui est dit en B.12 et B.13, l'article 51 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais ne viole pas les articles 10, 11 et 16 de la Constitution, combinés avec l'article 1 du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 14 juillet 2016.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

E. De Groot