

### □ Revue du Moniteur Belge du 10 au 27 janvier 1998

- Arrêté du Gouvernement flamand du 15 juillet 1997 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (*M.B.*, 10 janvier 1998, p. 640).
- Arrêté ministériel du 29 octobre 1997 relatif à l'expropriation de biens immeubles à Cerfontaine (*M.B.*, 10 janvier 1998, p. 671).
- Arrêtés ministériels des 21, 24, 25 (2) novembre 1997 relatifs à l'expropriation de biens immeubles à Belœil, Ath, Deux-Acren et Lessines (*M.B.*, 10 janvier 1998, p. 675).
- Arrêtés ministériels des 4 et 8 (2) décembre 1997 relatifs à l'expropriation de biens immeubles à Lessines, Antoing et Chaumont-Gistoux (*M.B.*, 10 janvier 1998, p. 675).
- Arrêté royal du 17 novembre 1997 organisant le transfert de la propriété de parcs, squares et bâtiments, de l'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale (*M.B.*, 14 janvier 1998, p. 840).
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 décembre 1997 établissant les conditions d'octroi d'une assistance financière de la Région wallonne et d'élaboration et d'exécution des plans d'assainissement des sociétés agréées par la Société régionale wallonne du logement (*M.B.*, 15 janvier 1998, p. 970).

(°°°)

## Vent assimilable à la force majeure

En dessous de 150 km/h, c'est peine perdue. La majorité des décisions n'admettent pas la force majeure. Au-delà, l'espoir est permis. Encore faut-il faire la preuve de la vitesse du vent...

Celle-ci pourra résulter d'une attestation de l'I.R.M. avec mention de la vitesse du vent et de la preuve de dégâts similaires subis par des constructions voisines présentant une résistance au vent équivalente.

☛ *Un vente de tempête est rarement retenu comme un cas de force majeure par la jurisprudence. Seuls des vents d'une violence exceptionnelle (au moins 150 km/h) se verront reconnaître cette qualité. En tout état de cause se posera le problème de la preuve. Celui-ci pourra être résolu par la production d'une attestation de l'I.R.M.*

J.P. Legrand

### □ Procédure

## Expropriations d'extrême urgence

*Un jugement (JUGE DE PAIX DE FOREST, 20 NOVEMBRE 1997, RÔLE N° 17.807, RÉGIE DES BÂTIMENTS C./ S.A. C.F.B.M., NON PUBLIÉ) nous donne l'occasion de rappeler fort brièvement quelques éléments auxquels une décision d'expropriation pour cause d'utilité publique, fondée sur la notion d'extrême urgence, doit correspondre.*

Lorsque les pouvoirs publics souhaitent recourir à une expropriation pour réaliser les objectifs qu'ils poursuivent, ils disposent de plusieurs habilitations légales. C'est la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriations pour cause d'utilité publique qui constitue le texte le plus souvent appelé à s'appliquer, dès lors que les autorités invoquent généralement la nécessité d'une expropriation rapide.

### Procédure

La procédure fixée par cette loi peut se résumer fort schématiquement comme suit :

- présentation d'une offre amiable d'achat et négociation;

- (°°°)
- Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 21 août 1997 constatant la nécessité de la prise en possession immédiate d'un immeuble pour cause d'utilité publique sur le territoire du Sart-Tilman (Liège) (*M.B.*, 15 janvier 1998, p. 995).
  - Arrêté ministériel de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 1997 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement de façades (*M.B.*, 16 janvier 1998, p. 1123).
  - Arrêté ministériel de la Communauté flamande du 22 décembre 1997 portant les conditions d'agrément auxquelles les institutions de crédit de droit privé doivent satisfaire en vue d'accorder des prêts sociaux avec garantie de la Région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations sociales (*M.B.*, 20 janvier 1998, p. 1265).
  - Arrêté royal du 17 novembre 1997 déclarant d'utilité publique la prise de possession immédiate de certaines parcelles situées sur le territoire de la ville de Louvain (*M.B.*, 20 janvier 1998, p. 1292).
  - Arrêté du Gouvernement wallon du 27 novembre 1997 accordant une dotation en capital de 90 millions à la Société régionale wallonne du logement au titre d'intervention supplémentaire de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire (*M.B.*, 22 janvier 1998, p. 1525). □
- à défaut d'accord, Arrêté royal (ou de gouvernement régional ou communautaire) autorisant l'expropriation; publication au Moniteur belge;
  - dépôt d'une requête en expropriation devant le juge de paix territorialement compétent;
  - fixation par ordonnance de ce dernier d'une audience sur les lieux et désignation d'un expert;
  - citation à comparaître à cette audience, adressée par l'expropriant à l'exproprié (éventuellement aux autres titulaires de droits sur l'immeuble);
  - audience sur les lieux;
  - jugement prononcé *en principe* dans les 48 heures;
  - en cas de rejet de la demande d'expropriation, appel possible par l'expropriant dans les 15 jours du prononcé du jugement;
  - en cas d'admission de l'expropriation, fixation dans le jugement d'un montant d'indemnité, sommairement évalué, à titre de provision à valoir; absence de recours possible par l'exproprié;
  - dépôt du montant d'indemnité par l'expropriant à la Caisse de Dépôts et Consignations;
  - réalisation par l'expert d'un état descriptif des lieux;
  - ordonnance du juge autorisant en possession de l'immeuble;
  - dépôt et envoi aux parties du rapport de l'expert relatif à l'évaluation précise des indemnités à allouer;
  - audience à la justice de paix;
  - jugement statuant sur le montant des indemnités;
  - éventuellement, demande en révision de ce montant adressée au tribunal de première instance.
- Il faut également signaler qu'il arrive fréquemment que l'autorité expropriante tarde à déposer une requête en expropriation après publication de l'A.R. d'expropriation, ce qui peut avoir des effets négatifs importants dans la mesure où le droit de propriété sur le bien concerné est alors grevé d'une incertitude qui perdure tant que l'expropriation n'est pas effectivement autorisée par le juge de paix.

### Contester la légalité

Pour forcer l'expropriant à mettre effectivement en œuvre la procédure d'expropriation, il peut donc être utile de contester la légalité de l'A.R. d'expropriation devant le Conseil d'Etat en lui demandant, avant de statuer dans le sens d'une éventuelle annulation, d'en suspendre l'exécution.

- Arrêté du Gouvernement wallon du 27 novembre 1997 accordant une dotation en capital de 60 millions au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie au titre d'intervention supplémentaire de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire (*M.B.*, 22 janvier 1998, p. 1534).
- Décret-programme du 17 décembre 1997 portant diverses mesures en matière d'impôts, taxes et redevances, de logement, de recherche, d'environnement, de pouvoirs locaux et de transports (*M.B.*, 27 janvier 1998, p. 1940). □

#### □ **Marchés publics : taux des intérêts de retard**

Le taux des intérêts de retard pour les marchés publics de travaux, de fournitures et de services annoncés à partir du 1er janvier 1981 s'élève, pour le mois de février 1998, à 6 % (*M.B.*, 27 janvier 1998, p. 1965). □

Le Conseil d'Etat est effectivement compétent pour ce faire tant que le juge de paix n'est pas saisi de l'affaire. Si le Conseil d'Etat vient à rendre un arrêt de suspension, le juge de paix ne peut plus être saisi et la poursuite de la procédure d'expropriation ne pourra dépendre que d'un arrêt de rejet du Conseil d'Etat sur la demande d'annulation déposée par le propriétaire.

Or, l'arrêt du Conseil d'Etat est régulièrement attendu pendant plus de 4 ans. Pendant cette période, le propriétaire dispose de manière pleine et entière de son droit de propriété, d'autant que, si un arrêt de suspension a été rendu, cela signifie inévitablement que le Conseil d'Etat a estimé que la légalité de la décision d'expropriation est *a priori* sujette à caution.

Il peut encore être utile d'obtenir une suspension de l'arrêté d'expropriation devant le Conseil d'Etat dans la mesure où, à l'expiration de la procédure sur la demande en annulation, l'utilité publique de l'expropriation et l'urgence alléguée pourraient avoir disparu.

☞ *On le voit, un des principaux effets de la procédure prévue pour les expropriations d'extrême urgence est de réduire considérablement les droits de la défense de l'exproprié. Le droit de propriété, déjà fortement remis en cause par d'autres mécanismes juridiques (on pense notamment à l'ensemble des servitudes légales d'utilité publique) subit là encore une atteinte non négligeable, malgré le droit fondamental protégé, entre autres, par l'art. 16 de la Constitution et l'art. 1er du protocole additionnel à la convention des droits de l'homme.*

*Michel Delnoy*  
*Avocat au barreau de Liège*

#### □ **Fiche technique**

### **Se protéger du feu avec les portes Rf**

*Récemment, de nouvelles dispositions légales ont été instaurées pour la mise en œuvre des portes Rf. Avant de revenir sur ce sujet, il est essentiel de maîtriser correctement la notion de porte Rf dont doit être équipé chaque immeuble ou maison, en au moins un exemplaire.*

On utilise une porte Rf en vue de limiter la propagation d'incendie dans les constructions. La législation a prévu, de façon préventive, leur division en compartiments étanches aux flam-