

Table des matières

Introduction	13
Rappel historique	25
Première partie : Les fondements de l'expropriation pour cause d'utilité publique	37
Chapitre I : Le conflit entre la propriété privée et l'intérêt public.....	37
Section I : L'origine de l'expropriation et d'autres cessions forcées	38
A) Les sources de l'expropriation	38
a) Les sources internes	38
1) Les sources Constitutionnelles	39
1-1) Droit français	39
1-2) Droit iranien	41
2) Les sources législatives et réglementaires	43
2-1) Droit français	44
2-2) Droit iranien	46
b) Les sources supranationales	48
1) Droit français	48
2) Droit iranien	51
B) L'expropriation et les autres cessions forcées	54
a) Les cessions forcées avec indemnisation	54
1) La préemption	55
1-1) Droit français	55
1-2) Droit iranien	59
2) La réquisition	61
2-1) Droit français	61
2-2) Droit iranien	63
b) Les cessions forcées avec une indemnité partielle ou sans indemnisation	64
1) La nationalisation	65
1-1) Droit français	65
1-2) Droit iranien	67
2) La confiscation	70
2-1) Droit français	70
2-2) Droit iranien	72
Section II : L'Expropriation : disparition de la propriété privée, naissance du bien public	73
A) La propriété, un droit laïc ou religieux, inviolable et sacré.....	73
a) Les caractéristiques du droit de propriété	74
1) Droit français	74
2) Droit iranien	79

6 Droit administratif biens...

b) Les modes d'acquisition du droit de propriété	83
1) Droit français	84
2) Droit iranien.....	91
B) La propriété publique : un droit inflexible et strict	101
a) La notion et les critères du domaine public	102
1) Droit français	102
2) Droit iranien.....	108
b) Les caractères juridiques du domaine public.....	112
1) L'inaliénabilité.....	113
1-1) Droit français	113
1-2) Droit iranien.....	117
2) L'imprescriptibilité.....	122
2-1) Droit français	122
2-2) Droit iranien.....	123
Conclusion: comparaison et propositions	124
Chapitre II : L'expropriation, un monopole public.....	127
Section I : Les éléments de l'expropriation.....	127
A) L'objectif, l'objet de l'expropriation et ses intervenants	127
a) Le but de l'expropriation	127
1) Droit français	127
1-1) La nature de l'intérêt public	128
1-2) L'utilité publique dans la législation et la jurisprudence	129
2) Droit iranien.....	134
2-1) La nécessité publique en droit islamique	134
2-2) La nécessité publique dans la législation et la jurisprudence iranienne	136
b) L'objet de l'expropriation.....	140
1) Droit français	140
2) Droit iranien.....	144
c) Les acteurs de l'expropriation	146
1) Droit français	146
1-1) Les personnes publiques.....	146
1-2) Les personnes privées	150
2) Droit iranien.....	153
2-1) Les personnes publiques	154
2-2) Les personnes privées	156
B) La compatibilité de l'expropriation avec les réglementations concernées.....	159
a) L'expropriation et l'urbanisme	159
1) Droit français	161
1-1) L'expropriation et les plans locaux d'urbanisme.....	161
1-2) L'expropriation et le schéma de cohérence territoriale	168

Table des matères ☐ 7

2) Droit iranien.....	169
2-1) L'expropriation et les plans locaux d'urbanisme.....	170
2-2) L'absence des plans intercommunaux.....	172
b) Expropriation et droit des monuments et des lieux sacrés.....	174
1) Droit français.....	175
2) Droit iranien.....	177
Section II : Les garanties et les droits de l'exproprié.....	180
A) Les droits de l'exproprié concernant la procédure de l'expropriation.....	181
a) Droit français.....	181
1) La distinction entre les deux phases, administrative et judiciaire.....	181
2) Procédure strictement règlementée et expropriation indirecte.....	183
b) Droit iranien.....	187
1) L'unité de la procédure en une seule phase administrative.....	187
2) Procédure strictement règlementée et expropriation indirecte.....	188
B) Les garanties concernant le fondement de l'expropriation.....	192
a) Indemnisation.....	193
1) Droit français.....	193
1-1) Les spécificités des indemnités.....	193
1-1-1) L'indemnisation doit être juste.....	194
1-1-2) L'indemnité doit être préalable.....	198
1-2) Les dommages indemnissables d'après le code de l'expropriation.....	199
1-2-1) le dommage matériel.....	199
1-2-2) Le dommage direct.....	201
1-2-3) Le dommage réel.....	201
1-3) le versement de l'indemnité.....	202
1-3-1) L'indemnisation monétaire.....	202
1-3-2) L'indemnisation en nature.....	203
1-4) Les titulaires des droits à l'indemnisation.....	204
1-4-1) Le propriétaire.....	205
1-4-2) Les autres titulaires.....	207
2) Droit iranien.....	212
2-1) Les spécificités des indemnités.....	213
2-1-1) L'indemnité doit être juste.....	213
2-1-2) L'indemnisation est souvent préalable.....	215
2-2) Les dommages indemnissables d'après les règles générales.....	216
2-2-1) Les base juridiques relatives à la responsabilité civile.....	216
2-2-2) Les dommages indemnissables.....	218

8 8 Droit administratif biens...

2-3) Le versement de l'indemnité	221
2-3-1) par les moyens mentionnés dans la loi : argent ou terrain en échange	222
2-3-2) Par d'autres moyens.....	223
2-4) Les titulaires des droits à l'indemnisation	225
2-4-1) Le propriétaire.....	225
2-4-2) Les autres titulaires	227
b) Les droits supplémentaires outre l'indemnité	231
1) Droit français : la réinstallation : un droit secondaire, au profit de l'exproprié.....	232
1-1) Le droit au logement	232
1-2) Le droit à la rétrocession.....	233
2) Droit iranien : la réinstallation et l'augmentation obligatoire de l'indemnité.....	234
2-1) La réinstallation facultative.....	234
2-2) L'augmentation obligatoire de l'indemnité.....	235
Conclusion : comparaison et proposition	237
Deuxième partie : la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.....	241
Chapitre I : La phase administrative	241
Section I : Droit français : déclaration d'utilité publique et détermination des parcelles touchées	241
A) La consultation sur l'utilité publique	241
a) La constitution du dossier	242
b) L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	246
B) La constatations d'utilité publique : la déclaration d'utilité publique	253
a) Les autorités compétentes pour prononcer la déclaration d'utilité publique.....	254
b) L'acte déclaratif d'utilité publique	256
C) La détermination des biens à exproprier	259
a) L'enquête parcellaire	260
b) L'arrêté de cessibilité	262
Section II : Droit iranien : Autonomie de l'État, imprécision des parcelles à exproprier	263
A) Le dialogue entre le gouvernant et les citoyens sur les projets publics : une rêve réalisable ?.....	264
a) Vision de la Constitution	264
b) Vision des lois et des règlements.....	267
B) L'identification des propriétés	270
a) Le titre de propriété	270
b) Le certificat du Bureau des actes et des propriétés.....	273
C) La communication et la question du « délai d'attente ».....	277
a) La notification au propriétaire et aux autres intéressés.....	277

Table des matères ☐ 9

b) La question du « délai d'attente ».....	280
Conclusion : comparaison et proposition.....	282
Chapitre II: la phase judiciaire.....	284
Section I : la phase judiciaire ordinaire.....	285
A) Le transfert de propriété.....	285
a) Droit français.....	285
1) Cession amiable.....	285
2) Cession forcée.....	289
b) Droit iranien.....	291
1) Cession amiable.....	292
2) Cession forcée.....	294
B) fixation des indemnités.....	297
a) Droit français.....	297
1) La compétence du juge de l'expropriation.....	298
2) La procédure de fixation de l'indemnité.....	300
b) Droit iranien.....	304
1) La compétence du comité d'experts.....	304
2) La compétence du juge judiciaire.....	307
Section II : la phase judiciaire extraordinaire.....	312
A) Droit français.....	313
a) Procédure d'urgence.....	313
b) Procédure d'extrême urgence.....	315
B) Droit iranien : la procédure d'urgence.....	319
a) Conditions.....	319
1) Urgence d'exécution du projet et dommage irréparable.....	319
2) Accord du ministre.....	321
b) Conséquences.....	323
1) Une prise de possession rapide.....	323
2) L'indemnisation tardive.....	324
Conclusion générale.....	327
Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	333
Bibliographie.....	365
Schémas.....	375

Principales abréviations

AIJC = Actualité juridique de droit administratif
AJPI = Actualité juridique de la propriété immobilière
al. = aliéna
Art. = article
Bull. civ. = Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)
C. Adm. I = Cour administrative iranienne
C. civ. = Code civil
C. civ. I = Code civil iranien
C. env. = Code de l'environnement
CCH = Code de la construction et de l'habitation
CGCT = Code Général des Collectivités Territoriales
CG3P = Code générale de la propriété des Personnes Publiques
C. Nap. = Code Napoléon (édition de 1804)
C. urb. = Code de l'urbanisme
CA. = arrêt d'une cour d'appel
Cass. ass. Plén. = arrêt de l'assemblée plénière de la Cour de cassation
Cass. civ. = arrêt d'une chambre civile de la Cour de cassation
CCD = Code de la construction et de l'habitation
CE. = arrêt du Conseil d'État
CEDH = arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme
cf. = se reporter à
CGCT = Code général des collectivités territoriales
Circ. = Circulaire
Cons. Const. = décision du Conseil constitutionnel
Conv. EDH = Convention européenne des droits de l'homme
D. = décret
D. = Recueil Dalloz
D.I.A. = Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.L = décret-loi
DDH = Déclaration des droit de l'homme et du citoyen (1789)
doctr. = doctrine
Dr. adm. = Droit administratif
DUDH = Déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen
éd. = édition
ib. = ibid. = au même endroit

Table des matères ☐ 11

JO. = Journal officiel de la République française (lois et règlements)
LAETB. = la loi sur les modalités d'achat et d'expropriation des terres et des biens
LEBBT. = la loi sur les modalités d'évaluation des bâtiments, des biens et des terres nécessaires aux municipalités
Lebon = Recueil des décisions du Conseil d'État
HLM= habitation à loyer modéré
op. cit. = oper citato = dans l'ouvrage cité
ONG= Organisation Non Gouvernementale
Ord. = Ordonnance
QPC = Question Prioritaire de Constitutionnalité
RDI = Revue de droit immobilier
supra. = ci-dessus
T. confl. = décision du Tribunal des conflits
TGI = jugement d'un tribunal de grande instance
ZUP= zone à urbaniser en priorité