

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	7
 1. Les opérations immobilières « publiques » et les contraintes du droit européen des marchés et des concessions	 11
1. <i>Présentation générale</i>	11
I. Le champ d'application du droit européen des contrats publics (marchés publics et concessions) et les opérations immobilières	12
1. <i>Les notions de marché public et de concession dans les textes de droit dérivé</i>	12
2. <i>Approche synthétique : présentation générale</i>	14
A. Un contrat écrit, un arrangement et autres accords, ou un ensemble contractuel	15
1. <i>Généralités</i>	15
2. <i>La qualification de contrat public en droit national n'a pas d'incidence</i>	16
3. <i>Le contrat de subvention</i>	16
4. <i>La concession domaniale</i>	18
5. <i>La concession de travaux et la concession de service</i>	19
6. <i>Les contrats de société et d'association</i>	20
7. <i>Le mandat : l'effet « utile » inattendu</i>	24
8. <i>Un acte unilatéral n'est pas un contrat</i>	26
9. <i>L'obligation de transparence au-delà du contrat</i>	27
B. Le(s) objet(s) et le(s) contrepartie(s)	29
1. Le(s) objet(s)	29
1. <i>Une prestation économique : travaux, fournitures ou services</i>	29
2. <i>La notion d'activité économique</i>	29

3. <i>L'exercice de l'autorité publique et les services d'intérêt économique général : limite à l'application du droit des marchés publics ?</i>	31
4. <i>Les marchés « mixtes » soit portant sur plusieurs prestations économiques, soit relevant de plusieurs directives</i>	33
5. <i>Les difficultés inhérentes aux marchés publics de travaux : les objets multiples</i>	34
6. <i>Les difficultés inhérentes aux marchés publics de travaux : l'extension inattendue</i>	34
7. <i>Les difficultés inhérentes aux marchés publics de travaux : les marchés à objet mixte</i>	35
8. <i>Les marchés publics de promotion de travaux</i>	37
9. <i>La qualité du cocontractant est indifférente</i>	37
10. <i>La notion d'ouvrage</i>	38
11. <i>Des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur</i>	41
12. <i>Des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur : vente à l'état futur d'achèvement</i>	45
13. <i>Des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur : contrat d'aménagement du territoire</i>	46
2. Le(s) contrepartie(s)	49
1. <i>Le caractère onéreux : contreparties diverses</i>	49
2. <i>La réduction d'une charge</i>	51
3. <i>L'exigence d'intérêt économique direct pour le pouvoir adjudicateur</i>	52
4. <i>L'absence d'équivalence</i>	52
5. <i>Le transfert significatif du risque d'exploitation : la spécificité de la concession</i>	53
6. <i>Consolidation du critère du transfert du risque d'exploitation</i>	58
II. Les modes de passation	59
A. <i>Les distinctions structurantes : le choix des participants et le choix des offres</i>	59
1. <i>Pas de changement dans les distinctions structurantes, adaptées à la mae.</i>	59
2. <i>Une nouveauté : l'encadrement de la préparation du marché et la prévention des conflits d'intérêts.</i>	60

a). Le choix des participants	61
1. Les différentes catégories de motifs d'exclusion.	61
2. Les critères de sélection qualitative.	64
3. Le recours aux capacités d'autres entités.	65
b). Le choix des offres	66
1. Les critères d'attribution.	66
2. Les offres anormalement basses	68
B. Les modes de passation	69
1. Les procédures ordinaires	69
1. Les procédures ordinaires : la rigidité dans les secteurs classiques	69
2. Critique	70
3. Approche spécifique pour les secteurs spéciaux	71
2. Les procédures particulières	71
1. Au départ, il y avait la négociation	71
2. Le caractère exceptionnel de la procédure négociée	71
3. Le caractère impératif des documents du marché limite l'objet de la négociation et les soumissionnaires admis à négocier	72
4. L'exigence du nombre de candidats appropriés et l'obligation d'assurer une concurrence réelle	73
5. Les apports de la directive 2014/24/UE	74
a). La procédure concurrentielle avec négociation, le dialogue compétitif et le partenariat d'innovation	74
6. La procédure concurrentielle avec négociation et le dialogue com- pétitif : les cas d'application	74
7. La procédure concurrentielle avec négociation et le dialogue com- pétitif : éléments de différenciation	77
8. Le partenariat d'innovation	78
9. Éléments de comparaison sous forme de synthèse chronologique : les procédures concurrentielles avec négociation (PCN) et de par- tenariat d'innovation (PI)	81
10. Éléments de comparaison sous forme de synthèse chronologique (suite) : les variables du dialogue compétitif (DC)	82

b). La procédure négociée sans publicité préalable	82
11. <i>Permanence</i>	82
12. <i>Les hypothèses de procédures négociées sans publicité sous l'empire de la directive 2004/18/CE</i>	83
13. <i>Les raisons techniques imposant le recours à un seul opérateur économique déterminé</i>	85
14. <i>L'urgence impérieuse</i>	87
15. <i>Les offres inappropriées</i>	88
16. <i>Le marché de service attribué suite à un concours</i>	88
17. <i>Les travaux ou services complémentaires</i>	89
18. <i>Les travaux et services similaires (marchés reconductibles)</i>	89
19. <i>Les précisions apportées par la directive 2014/24/UE</i>	89
20. <i>Les précisions apportées par la directive 2014/25</i>	91
III. Conclusions	91
 2. L'achat et la prise en jouissance d'un immeuble par l'Administration	93
I. Introduction	93
1. <i>Objet et limites –</i>	93
2. <i>Plan –</i>	95
II. Démarche préalable : être ou ne pas être un marché public	96
A. <i>Critères de démarcation</i>	96
3. <i>L'acquisition et la prise en jouissance de bâtiments existants ne sont pas soumises à la réglementation des marchés publics et des concessions –</i>	96
4. <i>L'acquisition ou la prise en jouissance de bâtiments non existants –</i>	97
5. <i>L'acquisition ou la prise en jouissance de bâtiments existants s'accompagnant de travaux –</i>	99
6. <i>Critères non déterminants –</i>	100
B. <i>Tentative de classification</i>	100

7. <i>Avertissements –</i>	100
8. <i>L'achat d'un terrain ou d'un immeuble existant –</i>	100
9. <i>L'achat d'un immeuble en cours de construction (vente en l'état de futur achèvement) –</i>	101
10. <i>L'achat d'un immeuble à aménager –</i>	102
11. <i>L'achat d'un immeuble que le vendeur s'engage à rénover pour satisfaire aux besoins de l'autorité –</i>	103
12. <i>La location d'un immeuble existant –</i>	103
13. <i>La location d'un immeuble en cours de construction –</i>	105
14. <i>La location d'un immeuble après sa vente par l'autorité (sale and lease/rent back) –</i>	106
15. <i>L'acquisition de droits réels immobiliers (emphytéose, superficie, usufruit) sur un terrain ou un immeuble existant –</i>	108
16. <i>L'acquisition de droits réels immobiliers (emphytéose, superficie, usufruit) sur un immeuble à aménager –</i>	108
III. La passation du contrat	109
17. <i>La mise en concurrence du contrat –</i>	109
18. <i>Nécessité d'une publicité appropriée –</i>	112
19. <i>Choix de la procédure –</i>	115
20. <i>Détermination de l'objet du contrat et des critères de sélection –</i>	115
21. <i>Aléas de la procédure –</i>	117
22. <i>Clôture de la procédure et voies de recours –</i>	117
IV. Les modifications du contrat	118
23. <i>Impact de modifications substantielles sur le contrat en cours –</i>	118
V. Conclusion	122
VI. Annexes	123

3. Le dialogue compétitif : de la théorie à la pratique	155
Introduction	155
I. Le dialogue compétitif dans les textes européens : alternative, complément ou substitut à la procédure négociée ?	156
a). L'introduction du dialogue compétitif dans la Directive 2004/18/CE : un « palliatif des excès » de la procédure négociée	156
b). Réception et interprétation par les Etats membres	162
c). Le dialogue compétitif et <i>la procédure concurrentielle avec négociation</i> dans la Directive 2014/24/UE	168
d). La transposition (partielle) en Belgique des directives de 2014	175
e). Et une procédure de plus : le partenariat d'innovation, dernier né des nouvelles directives	178
II. La réception du dialogue compétitif en droit positif belge : de Eupen à Kinshasa avec Haren en toile de fond	182
i. <i>Pour l'Europe, la procédure négociée est (encore) d'exception tandis que le dialogue compétitif est une procédure « particulière »</i>	182
ii. <i>En Belgique, un usage « abusif » de la procédure négociée, fustigé par la Commission européenne, entraîne la transposition d'urgence et l'entrée en vigueur anticipée du dialogue compétitif...</i>	188
iii. <i>Le régime « complet » de la nouvelle réglementation des marchés publics, tel qu'applicable à ce jour</i>	192
iv. <i>Les premiers usages de la nouvelle procédure et les premières appréciations jurisprudentielles en droit belge</i>	194
III. Le dialogue compétitif en pratique	203
a). Analyse comparative globale des caractéristiques de chaque procédure	203
b). Comment mener au mieux une procédure de dialogue ? Allier rigueur et souplesse, un exercice de <i>stratégie</i>	208
i. <i>Avis de marché, document descriptif et possibilité de négocier tous les aspects du marché</i>	208

ii. Multiplicité des solutions proposées par les opérateurs participant à la procédure	212
iii. Phasage du dialogue et temporalité de la procédure	213
iv. Définition des critères d'attribution	215
v. Confidentialité des solutions des participants, « cherry picking » et « cahier des charges final »	218
vi. Clarification, perfectionnement... ou négociation des offres définitives ?	221
vii. Transparence et traces écrites	224
IV. En guise de conclusion : <i>de lege ferenda</i>, à la lumière de l'expérience belge et étrangère	226
4. Les Partenariats Publics Privés et la réglementation sur l'exécution des marchés publics.	
Chronique d'un malentendu	229
<i>Approche quantitative</i>	232
<i>Approche qualitative</i>	233
<i>Motivation</i>	237
<i>Alternatives ?</i>	238
5. Le financement des opérations immobilières et des infrastructures publiques	
De quelques éléments de Project Finance et de SEC 2010	239
I. Formes d'opérations immobilières et paiements	241
A. <i>Marché public de travaux</i>	241
B. <i>Marché de promotion de travaux</i>	242
C. <i>Concession de travaux publics</i>	246
D. <i>Partenariat Public-Privé (PPP)</i>	248
II. Présentation de quelques éléments du financement de projet	250
A. <i>Définition et caractéristiques du Financement de projet</i>	250
B. <i>Structure du Financement de Projet</i>	252
C. <i>Au préalable : « une » étude de faisabilité du projet</i>	254

1. Evaluation préalable du projet	254
2. Modélisation économique : rentabilité d'un projet	255
D. <i>Financement : formes, sources et combinaisons</i>	257
1. L'Equity ou le financement par fonds propres	258
2. Le financement par dettes (la dette projet)	259
3. Le financement par mezzanine (dette subordonnée)	261
4. La combinaison et la structuration des formes et sources de financement	262
a). Sources de financement	263
b). Structuration du financement	266
E. <i>Garanties</i>	267
1. Les garanties du pouvoir public	267
2. Quelles garanties attend-on du partenaire privé ?	270
F. <i>Suretes et gages</i>	271
1. La meilleure attaque est la défense	271
2. Sécuriser le <i>cash flow</i> et l'opérationnalité du projet	272
III. Réglementation SEC 2010 : la déconsolidation d'un projet	276
A. <i>Objectifs poursuivis par la réglementation SEC 2010</i>	276
B. <i>Opérations menées par une entité appartenant au secteur des administrations publiques</i>	277
C. <i>Indices de consolidation d'un projet</i>	278
1. Le risque de construction	279
2. Le risque de disponibilité	279
3. Le risque de demande	280
4. Le sort de l'infrastructure à l'échéance du contrat	281
5. Clauses économiques favorables au partenaire privé	282
IV. Conclusions	283
6. Conception et réalisation : des liaisons dangereuses	285
I. Introduction : le design & build, une zone de turbulence en droit des marchés publics	286

II. Quels sont les instruments disponibles dans le cadre de la réglementation des marchés publics pour organiser un marché design & build ?	289
<i>A. Le modèle du contrat DBFM et les marchés de promotion de travaux – une catégorie de marchés en voie de disparition ?</i>	289
<i>B. Marché public de services : les contrats de performance énergétique (C.P.E.)</i>	291
<i>C. Le concours de travaux et les autres cas de marché de travaux du type DB</i>	292
<i>D. Le design & build dans le cadre des marchés de concession de travaux publics</i>	294
III. Le recours à la procédure négociée avec publicité dans le cas des marchés de conception et des marchés de conception-réalisation – droit actuel – droit futur	294
<i>A. Droit actuel transposant la directive 2004/18 secteurs classiques</i>	294
1. Procédure d'exception – obligation d'adopter une décision motivée	294
a). Une jurisprudence implacable du Conseil d'Etat	294
b). À quel moment la motivation doit-elle être adoptée par l'organe compétent ?	296
2. Marché de conception – le cas visé à l'article 26, § 2, 3° de la loi du 15 juin 2006 : « dans le cas d'un marché public de services dans la mesure où la nature de la prestation à fournir est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre la passation du marché par procédure ouverte ou restreinte »	297
a). La loi du 15 juin 2006 – différence entre le texte de la directive et celui de la loi belge	297
b). Les conditions d'application	298
i. Dans le cas d'un marché public de services	298
ii. « La nature de la prestation est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante »	298
iii. L'impossibilité d'attribuer le marché par adjudication ou appel d'offres	301

iv. <i>Application au cas particulier des marchés d'auteurs de projets portant sur une mission complète d'architecture relative à la conception et au contrôle de l'exécution d'un ouvrage</i>	301
3. Marché de conception réalisation – examen d'une des hypothèses de PNAP autorisées par la loi du 15 juin 2006 : « dans des cas exceptionnels, il s'agit de travaux dont la nature et les aléas ne permettent pas une fixation préalable et globale des prix » (article 26, § 2, 1°, b)	304
4. Le déroulement des négociations dans le cadre législatif actuel	307
1°. Préambule	307
2°. Pouvoir d'appréciation du pouvoir adjudicateur quant aux soumissionnaires invités à négocier	307
3°. Pouvoir d'appréciation du pouvoir adjudicateur quant au déroulement des négociations	310
<i>B. Cadre législatif futur – les procédures concurrentielles avec négociation (PCN) dans la directive 2014/24 et la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics publiée le 14 juillet 2016</i>	316
1. La procédure concurrentielle avec négociation (PCN) reste une procédure particulière mais ne constitue plus une procédure d'exception dont les conditions sont de stricte interprétation	316
a). Les Etats sont restés divisés sur la réforme des procédures de passation des marchés publics – la PCN n'a pas été instituée au rang de procédure de droit commun	316
b). La PCN n'est plus une procédure d'exception mais une procédure particulière	317
c). Conséquences quant à l'obligation de motiver le choix de la procédure	319
2. Examen des situations autorisant le recours à la procédure concurrentielle avec négociation (PCN) dans le cas des marchés de conception et de conception réalisation	320
3. Règles relatives à l'organisation de la procédure négociée	323
a). Procédure directe ou en deux étapes ?	323

b).	Règles relatives à la négociation	324
IV.	La régularité des offres émanant de groupement d'opérateurs économiques eu égard au statut particulier de l'architecte – loi du 20 février 1939 et devoir d'indépendance	327
A.	<i>Position du problème : L'arrêt du Conseil d'Etat annulant partiellement l'article 51, § 2 de l'arrêté royal du 15 juillet</i>	327
i.	<i>L'incompatibilité instituée par la loi du 20 février 1939 et le devoir d'indépendance de l'architecte</i>	327
ii.	<i>Collaboration architecte-promoteur-entrepreneur et bouwteam</i>	328
iii.	<i>Nullité des conventions contraires à la loi du 20 février 1939 et au devoir d'indépendance</i>	330
iv.	<i>La problématique du statut de l'architecte contamine le droit des marchés publics</i>	331
B.	<i>Portée de l'annulation prononcée par le conseil d'état – appréciation compatible avec les dispositions des directives marchés publics relatives aux groupements d'opérateurs économiques et avec le principe de libre prestation de services visé à l'article 56 tfue et l'interdiction des restrictions de concurrence visée à l'article 101, § 1 tfue</i>	332
i.	<i>Portée limitée de l'annulation prononcée par le Conseil d'Etat</i>	332
ii.	<i>Les règles d'incompatibilité et d'indépendance doivent être compatibles avec le droit européen</i>	333
a).	Respect des directives marchés publics	334
b).	Respect des règles de concurrence – article 101, § 1 TFUE	334
c).	Respect du principe de libre prestation de services – article 56 TFUE	335
V.	La régularité d'une offre déposée par un soumissionnaire pour un marché design & build qui ne dispose pas personnellement de l'agrément d'entrepreneur de travaux ?	336
1.	L'arrêt du conseil d'état du 21 août 2015	336

a). Suivant cet arrêt il ne serait, s'agissant des exigences en matière d'agréation dans le cadre d'un marché ponctuel, pas permis de faire valoir la capacité d'autres entités	336
b). Cet arrêt opère un revirement de jurisprudence	338
c). Impossibilité de faire valoir la capacité d'autres entités dans le cas des marchés de promotion de travaux	338
2. Agr��ation d'entrepreneurs de travaux et recours aux capacités d'autres entités suivant les dispositions du droit belge des marchés publics	340
a). Références aux dispositions de l'ancien arrêté royal du 8 janvier 1996 ?	340
b). La hiérarchie des normes ?	342
3. Agr��ation d'entrepreneurs de travaux et recours aux capacités d'autres entités dans le cadre d'un marché public de travaux ponctuel suivant les dispositions du droit européen	343
3.1 La directive 2004/18	343
a). Effet direct de la directive 2004/18	343
b). Interdiction d'empêcher ou de restreindre le recours à la sous-traitance d'entité disposant des capacités requises	344
c). Pas d'exception au droit de recourir aux capacités d'autres entités s'agissant de l'exigence de l'agréation	345
d). Possibilité dans certains cas exceptionnels d'imposer un opérateur unique	346
3.2 La directive 2014/24	347
4. Agr��ation d'entrepreneurs de travaux et recours aux capacités d'autres entités en vue de de l'inscription sur une liste officielle d'opérateurs économiques agréés suivant les dispositions du droit européen	349
a). Quant aux liens existant entre le soumissionnaire et l'entité de soutien	349
b). Quant à l'efficience de l'engagement de l'entité de soutien	351
5. Le prescrit du droit européen peut être respecté sans vider le système de l'agréation de sa substance	352

a).	Balises suffisantes dans le cas des marchés ponctuels ?	353
b).	Balises suffisantes dans le cas d'une demande d'inscription sur une liste officielle d'entrepreneurs agréés ?	356
7.	Rôle et responsabilité de l'« auteur de projet » : entre mythe et réalité	359
	Introduction	359
I.	Rôle et responsabilité du conseil technique au fil de sa mission	360
1.	La responsabilité de l'auteur de projet au stade de la conception	360
a).	La rédaction du cahier spécial des charges	361
b).	Les capacités de l'entrepreneur	364
c).	Le respect d'un budget précis	365
2.	La responsabilité de l'auteur de projet au stade de l'attribution du marché	366
a).	La vérification des prix et de la régularité des offres	367
b).	Les erreurs arithmétiques	371
c).	La motivation de la décision d'attribution	372
3.	Responsabilité de l'auteur de projet à l'épreuve de l'exécution et des clauses du cahier spécial des charges	374
a).	Moyen d'action de l'adjudicataire	374
b).	Moyen d'action du pouvoir adjudicateur	375
c).	Diverses illustrations pratiques	375
4.	La fin de marché : réceptions et responsabilité après agrégation	379
II.	Impact sur les responsabilités et les recours de la figure contractuelle empruntée pour la réalisation des missions d'études spécialisées	381
1.	Présentation des différents schémas contractuels pour la réalisation des missions d'études	381
a).	La cotraitance des différentes missions d'études	381

b). Le marché de service global : le contractant unique, seul ou en association momentanée	382
c). La sous-traitance par le prestataire de service	382
d). Le report des études spécialisées vers l'entrepreneur	382
2. Responsabilité des prestataires de service selon chaque schéma contractuel	383
a). La cotraitance des différentes missions d'études	383
b). Le marché de service global : le contractant unique	385
c). La sous-traitance des études spécialisées par l'auteur de projet	385
i. <i>L'absence éventuelle de tout recours du maître de l'ouvrage public contre l'auteur de projet</i>	385
ii. <i>La quasi-absence de tout recours du maître de l'ouvrage public contre l'agent d'exécution</i>	388
iii. <i>Et la responsabilité décennale ?</i>	389
d). Le report des études spécialisées vers l'entrepreneur	391
i. <i>La responsabilité de l'auteur de projet</i>	392
ii. <i>L'entrepreneur fait appel à un sous-traitant spécialisé</i>	392
Conclusions	393
 8. La maîtrise d'ouvrage déléguée	 395
I. Introduction – la maîtrise d'ouvrage déléguée, réponse à un besoin émergent de professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage	396
II. Essai de définition de la maîtrise d'ouvrage déléguée – distinction de l'architecte et des autres conseils techniques du maître d'ouvrage.	399
A. <i>L'architecte, au cœur du projet immobilier (auteur de projet)</i>	400
B. <i>Du conseil technique à la gestion de projets immobiliers</i>	402
C. <i>La maîtrise d'ouvrage déléguée, aboutissement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ?</i>	404

III. Typologie et régime juridiques de la maîtrise d'ouvrage déléguée.	409
A. <i>Conseiller est la mission première du délégué à la maîtrise d'ouvrage</i>	410
B. <i>La représentation exprime la décision induite par le conseil, elle le sert</i>	410
1. La représentation en droit civil	411
2. La représentation et la théorie de la délégation de compétence ou de pouvoir en droit administratif	411
i). Position de la problématique	412
ii). Pour une conception raisonnée de la délégation de compétences	416
iii). Ou pour une application raisonnée de la délégation de compétences étendue à la représentation	419
iv). Application	419
3. L'encadrement du mandat	421
4. La pratique	422
IV. La désignation du délégué à la maîtrise d'ouvrage (marchés publics)	423
V. La maîtrise d'ouvrage déléguée en pratique. Déroulement de la mission, depuis la définition du programme du maître d'ouvrage jusqu'à la maintenance de l'ouvrage.	428
A. <i>Maîtrise d'ouvrage déléguée : missions</i>	428
B. <i>L'intervention à l'étude de faisabilité</i>	431
C. <i>L'intervention à la programmation</i>	432
D. <i>L'intervention à la gestion du projet immobilier en fonction de la structure du projet et des risques qu'elle comporte</i>	432
1. Le modèle de la gérance	433
2. Le modèle du <i>design and build</i>	435
3. Le modèle des partenariats (<i>design, build and finance – design, build, finance and maintenance</i>)	436
VI. De la pratique au droit, le régime juridique de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Le conseil et la représenta-	

tion : une décision avisée. Le maître d'ouvrage délégué et les autres conseils techniques du maître d'ouvrage : interactions et partage des responsabilités.	438
<i>A. La gestion de projets : une décision avisée</i>	438
<i>B. La gestion de projets : interactions et partage des responsabilités.</i>	442
VII. Conclusion : la maîtrise d'ouvrage déléguée est une réponse professionnelle à un besoin du maître d'ouvrage	444
9. Comment assurer une coexistence des parties privées et publiques dans un même ensemble bâti ?	449
Introduction	449
I. Domanialité publique et copropriété forcée	451
<i>A. Avantage : perpétuité de l'imbrication</i>	451
<i>B. Inconvénient : exclusion du régime protecteur de la domanialité publique</i>	452
1. Les parties communes	452
2. Les parties privatives	453
3. Conclusion	456
II. Domanialité publique et droit de superficie	457
<i>A. Avantage : flexibilité du régime superficiaire</i>	457
1. Définition	457
2. Flexibilité du régime superficiaire	458
<i>B. Inconvénient :</i>	
<i>durée limitée à maximum 50 ans</i>	459
1. Durée limitée impérativement à 50 ans	459
2. Renouvellement du droit de superficie ?	460
3. Écartement de la règle de l'accession au profit du domaine public ?	462
4. Conclusion	463
III. Domanialité publique et bail emphytéotique	464
<i>A. Avantage : durée excédant 50 ans</i>	464
1. Définition	464

2. Analyse de l'emploi du droit d'emphytéose dans le cadre de la superposition de propriétés publiques et privées	465
a). Introduction	465
b). Emphytéose et immeuble bâti	465
i). L'immeuble fait l'objet d'une appropriation publique	465
ii). L'immeuble fait l'objet d'une appropriation privée	466
c). Emphytéose et immeuble à bâtir	467
<i>B. Inconvénient : limitation dans le temps</i>	467
IV. Domanialité publique et servitudes	468
<i>A. Avantage : perpétuité de la servitude</i>	469
1. Notion de superficie-conséquence	469
2. Droit de superficie perpétuel	471
<i>B. Inconvénient : la servitude est un droit essentiellement accessoire</i>	471
1. Servitude d'appui et problème de "séquence"	471
2. Servitudes d'emprise en sursol, sous-sol et de surplomb	472
a). Introduction	472
b). Mise en œuvre du critère limitatif aux relations de voisinage	473
c). Conclusion	475
Conclusion	475
a). La propriété en volumes du type français	476
b). La propriété en volumes du type néerlandais	477
c). La propriété en volumes limitée par défaut à 50 ans	478
Table des matières	479