

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	IX
PLAYLIST	XI
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE 1 – LA PROPRIÉTÉ	9
A. La propriété romaine.....	9
B. La propriété médiévale et la naissance du capitalisme	10
C. La propriété moderne	17
1. La France.....	19
2. L'Angleterre	21
3. Les États-Unis d'Amérique.....	23
4. Le Canada	26
CHAPITRE 2 – L'INTÉRÊT PUBLIC	29
A. Le pouvoir de police étatsunien	31
B. L'intérêt public canadien.....	36
CHAPITRE 3 – LES PROBLÈMES SOCIAUX	41
A. Le <i>laissez-faire</i> et l'utilitarisme	42

B. L'habitat meurtrier	45
C. La pollution urbaine	55
D. Le retour vers la Nature	62
CHAPITRE 4 – L'ORGANISATION DU TERRITOIRE.	69
A. Le développement d'une science	70
B. La planification des extensions urbaines	73
C. L'Allemagne et l'encadrement de la propriété.	75
D. L'Angleterre et le <i>Development Control</i>	81
E. Le Canada et sa vision pluraliste de l'urbanisme	85
F. Les États-Unis d'Amérique et le zonage.	92
CHAPITRE 5 – LA QUESTION ENVIRONNEMENTALE	103
A. La conscience de l'environnement	104
B. La conscience des services écosystémiques.	113
CHAPITRE 6 – LA PROPRIÉTÉ FACE AU DROIT PUBLIC.	119
A. La propriété ancrée dans l'individualité	120
B. La propriété ancrée dans l'intersubjectivité	123
C. L'opposition entre la mécanistique et la systémique	129
D. Le développement de la <i>règle</i>	133
1. Les covenants	134
2. Les règles d'urbanisme	138

E. Règle de droit ou de justice ?	142
F. Le traitement général de l'indemnisation	145
CHAPITRE 7 – L'INDEMNISATION EN EUROPE	151
A. L'indemnisation en France	151
1. La création d'exceptions statutaires	152
2. La création d'une exception jurisprudentielle	158
B. L'indemnisation en Angleterre	162
1. La prérogative royale	163
2. L'indemnisation jurisprudentielle	165
3. L'indemnisation statutaire en cas d'expropriation <i>de facto</i>	167
C. L'indemnisation en Allemagne	171
1. La <i>Loi fondamentale</i> allemande	172
2. L'indemnisation	179
D. La <i>Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales</i>	182
CHAPITRE 8 – L'INDEMNISATION AUX ÉTATS-UNIS	187
A. Le <i>taking</i> étatsunien	187
B. Les colonies	189
C. La Révolution américaine	193
D. La <i>Déclaration des Droits</i>	195
E. L'ère progressiste	198

F. L'invention du <i>regulatory taking</i>	207
G. La reconnaissance des effets du zonage	212
H. Le <i>taking</i> depuis 1970.	215
1. <i>Penn Central Transportation Co. v. City of New York</i>	218
2. <i>Agins</i>	222
3. <i>Loretto</i>	224
4. <i>Nollan</i>	225
5. <i>Lucas</i>	228
6. <i>Palazzolo</i>	233
7. <i>Taho-Sierra Preservation Council</i>	236
8. Résumé du <i>taking</i> américain	237
CHAPITRE 9 – L'INDEMNISATION AU CANADA.	241
A. La constitution canadienne.	241
B. L'indemnisation et l'immunité en common law	244
1. La source des critères de 2006	250
i. Manitoba Fisheries (1979).	251
ii. Tener (1985).	253
iii. Casamiro (1991) et Rock Resources (2003).	254
iv. Mariner Real Estate (1999)	256
v. Chemin de fer Canadien Pacifique (2006).	260

vi. Annapolis (2022)	265
• La question a)	268
• La question b)	271
• La question c)	272
2. Résumé de la portée des critères en common law	276
C. L'indemnisation en droit civil québécois	281
1. La propriété	281
2. La posture environnementale	285
3. L'expropriation déguisée et le critère unique	287
4. Le critère unique et l'environnement : période 1983 à 2010	290
5. Le critère unique et l'environnement : période 2010 à 2023	291
6. Le constat et le choix du recours	300
CONCLUSION	305
BIBLIOGRAPHIE	311
INDEX ANALYTIQUE	341