

Droit des propriétés publiques

Année universitaire 2014-2015

Introduction

L'État, les collectivités territoriales et les établissements publics disposent d'un patrimoine, les biens publics, destiné à leur permettre de fonctionner, de remplir les missions qui leur sont attribuées et de gérer leurs investissements. Ces biens publics sont variés : le patrimoine des personnes publiques est composé à l'image de celui des personnes privées de biens incorporels (droits extrapatrimoniaux ou droits réels), biens corporels (objets matériels), immeubles et meubles. Des règles juridiques spécifiques s'appliquent à ces biens que l'on recouvre sous le terme de « domaine ». Ces règles relèvent dans une large mesure du droit administratif.

Ce cours a pour objet d'exposer l'ensemble de ces règles juridiques, leur conception, leur évolution.

Le cours dispensé à la Faculté de droit de Bordeaux est intitulé « Droit des propriétés publiques »

L'intitulé choisi est conforme au contenu au contraire de nombre de manuels intitulés « *Droit administratif des biens* »

En effet, le droit administratif des biens devrait concerner aussi toutes les interventions administratives à l'égard de la propriété privée, c'est à dire l'ensemble des règles de droit public applicables aux meubles et aux immeubles. Il incluerait alors toutes les règles par lesquelles la puissance publique limite au nom de l'intérêt général la propriété privée : il faudrait donc examiner à la fois le droit de la construction, le droit de l'urbanisme, la législation sur les monuments historiques et certains aspects de l'aménagement du territoire et même de droit forestier

Mais comme dans les manuels classiques Nous nous bornerons à aborder l'étude de trois régimes juridiques distincts

- Le régime des biens
- Les travaux publics
- L'expropriation pour cause d'utilité publique

Pourquoi avoir regroupé ces trois chapitres ? La chose ne va de soi au plan théorique.

Certes ils se rapportent au patrimoine public mais sous des aspects très différents

Outre qu'ils se rapportent au droit administratif, et qu'ils traduisent à leur manière le souci d'équilibre entre prérogatives et droits notamment à l'égard de la propriété des particuliers, ces trois chapitres ont avant toute chose une unité pratique : ils relèvent de l'ordre des moyens donnés aux personnes publiques pour agir.

En effet, fréquemment, pour réaliser leurs missions, les personnes publiques ont besoin de mobiliser leurs moyens matériels, leurs meubles et leurs immeubles - ce qui implique de connaître leur régime juridique. Parfois, leurs moyens sont insuffisants. Les personnes publiques sont alors contraintes d'acquérir des biens, soit de façon amiable, soit de façon autoritaire, via l'expropriation pour cause d'utilité publique ou d'autres procédures telles que les plans d'alignement des voies publiques et les incorporations des voies privées ouvertes à la circulation publiques, procédures qui, quoique rangées dans le droit des domaines, constituent des formes d'expropriations. Les personnes publiques décident parfois aussi de construire ou de faire construire les ouvrages dont elles ont besoin, ce qui passe -le plus souvent- par la réalisation de travaux publics.

L'ensemble de ces questions sera abordé en deux temps :

- Le régime des biens : la propriété domaniale
- Les opérations immobilières publiques : expropriation et travaux publics

Plan du Cours

PREMIERE PARTIE : LA PROPRIETE DOMANIALE

TITRE 1. LA PROPRIETE PUBLIQUE.

CHAPITRE 1 LA RECONNAISSANCE AUX PERSONNES PUBLIQUES D'UN DROIT DE PROPRIETE SUR LEURS BIENS.

§ 1. Le débat doctrinal

§. 2. La consécration constitutionnelle du droit de propriété des personnes publiques.

CHAPITRE 2. LE REGIME DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES.

SECTION 1. A LA RECHERCHE DU REGIME JURIDIQUE DES « PROPRIETES PUBLIQUES »

§.1. ASSIMILATION ABUSIVE DES REGIMES DE PROPRIETE PUBLIQUE ET DU DOMAINE PUBLIC.

§.2. ABSORPTION PRETENDUE DU REGIME DU DOMAINE PRIVE PAR LE DROIT CIVIL DES BIENS.

SECTION 2. LES CONSEQUENCES JURIDIQUES ATTACHEES A LA PROPRIETE PUBLIQUE D'UN BIEN

§ 1. L'application de règles du droit (civil) des biens à l'ensemble des biens publics y compris ceux relevant du domaine public

A. Attribution aux personnes publiques propriétaires des prérogatives et des sujétions attachées au droit de propriété par le code civil.

B. Limites à l'application aux biens relevant du domaine public des règles et principes tirés du Code civil

§.2 L'application de règles de droit public à l'ensemble des biens publics y compris ceux relevant du domaine privé

- A. L'insaisissabilité des biens publics
- B. L'interdiction de consentir des libéralités sur les biens publics.

CHAPITRE 3. LA PROPRIETE PUBLIQUE COMME CRITERE DU DOMAINE PUBLIC .

§.1. Le principe selon lequel seules les personnes publiques ont un domaine public.

A. Exclusion du régime domanial public en raison de la propriété privée du bien.

- 1) Affectation de biens privés à l'utilité publique.
- 2) Copropriété et domaine public

B. Limites

- 1) La théorie des biens de retour dans le droit des délégations de service public
- 2° Instauration par la loi de régimes de substitution « quasi-domaniaux » dans les cas de privatisation des services publics

§.2. Toutes les catégories de personnes publiques peuvent avoir un domaine public.

- A. Le domaine des collectivités territoriales
- B. Le domaine des EPIC
- C. Le domaine des autres personnes publiques.

TITRE 2. L'AFFECTION DES PROPRIETES PUBLIQUES.

SOUS TITRE 1 LA DUALITE DOMANIALE

CHAPITRE 1. LA DISTINCTION DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVE.

SECTION 1. LES FONDEMENTS DE LA DISTINCTION

SECTION 2 LA DEFINITION DU DOMAINE PUBLIC

§.1. La définition législative du domaine public général

A. La confirmation par la loi de « l'affectation à l'utilité publique » comme critère du domaine public

- 1) L'efficacité relative de la condition d'affectation
- 2) La matérialisation problématique de la condition d'affectation : l'exigence d'un aménagement particulier
 - a. L'abandon de la condition d'aménagement spécial
 - qb. La consécration par la loi de la condition « d'aménagement indispensable »
- 3) L'affectation, situation de fait

B. Les cas d'incorporation au domaine public sans affectation directe du bien à l'utilité publique

- 1) Les biens rattachés au domaine public par le jeu de la théorie de l'accessoire.
- 2) La théorie de la domanialité globale
- 3) Vers l'abandon de la théorie du domaine public virtuel

§.2 L'appartenance au domaine public par énumération législative

SECTION 3 LA RELATIVITE DE LA DISTINCTION : LE REGIME SEMI-PUBLIC DU DOMAINE PRIVE

CHAPITRE 2 LA DIVERSITE DOMANIALE .

§ 1. La distinction des biens affectés à l'usage du public et des biens affectés à des services publics.

§ 2. La distinction des biens meubles et immobiliers.

§ 3 La distinction des domaines publics immobiliers naturel et artificiel.

§.4. La distinction des domaines publics local et national.

§.5. Le domaine public immatériel

SOUS-TITRE 2: LE REGIME DOMANIAL

CHAPITRE PRELIMINAIRE : DIVERSITE DOMANIALE ET ECHELLE DE DOMANIALITE

CHAPITRE 1. LES PRINCIPES D'INCORPORATION D'UN BIEN AU DOMAINE PUBLIC

SECTION 1. LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

§. 1) L'exemple de la délimitation du domaine public maritime.

A. Appréciation par le juge administratif des phénomènes naturels

B. Les opérations administratives de délimitation du domaine public maritime

C. Caractère purement reconnaissant de la décision de délimitation

D. Le contentieux des opérations de délimitation irrégulières

§. 2. La délimitation des voies publiques.

A. La procédure d'alignement

B. Les rapports entre la procédure d'alignement avec les législations connexes

SECTION 2. LA SORTIE DU DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE 2 : LES PRINCIPES DE PRESERVATION DU DOMAINE PUBLIC.

SECTION .1 LA PROTECTION DES BIENS DOMANIAUX CONTRE L'ADMINISTRATION ELLE MEME.

§.1. La généralité de la règle de l'inaliénabilité.

§.2 . La relativité de l'exigence de l'inaliénabilité

SECTION . 2 LA PROTECTION CONTRE LES TIERS

§.1. La police de la conservation du domaine.

A. Les contraventions de grande voirie.

B. Les contraventions de voirie routière.

§.2.Les rapports de voisinage.

A. Les charges de voisinage.

B. Les aises de voirie.

CHAPITRE 3: LES PRINCIPES D'UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC.

Section 1. Les utilisations collectives.

§.1. la liberté d'utilisation du domaine public

A. Les restrictions liées à l'exercice par les autorités administratives de leurs compétences de police.

B. Les restrictions liées à l'exercice par les autorités administratives de leurs pouvoirs de gestion domaniale.

§.2. L'Egalité des usagers du domaine public.

§.3. La gratuité d'utilisation du domaine public.

Section 2. L'occupation privative du domaine public

§.1 Le régime des occupations privatives à des fins commerciales

A. L'exigence d'une autorisation administrative.

1. La nature juridique des autorisations domaniales.

2. L'attribution des autorisations domaniales.

a) La liberté laissée à l'autorité domaniale pour décider des conditions d'occupation du domaine public.

b) Les limites matérielles à la liberté de décision des autorités domaniales.

c) Vers de nouvelles limites procédurales à la liberté de décision des autorités domaniales ?

3) La cession des autorisations domaniales.

B. L'obligation de verser une redevance.

C. La précarité de l'occupation

1. Les droits de l'occupant sont limités.

a) Le droit à une occupation paisible.

b) La propriété des ouvrages construits sur le domaine public;

2) L'autorisation d'occupation est précaire.

3) L'exclusion de la législation sur les baux commerciaux

§.2. Possibilités d'attribution de droits réels sur le domaine public.

A. La dualité des instruments juridiques : bail administratif emphytéotique et AOT

B. L'instrumentalité relative du BAE et de l'AOT

SECTION 3 . LES OCCUPATIONS SANS TITRE DU DOMAINE PUBLIC .

§.1. Le contentieux de l'expulsion

A. L'Interdiction faite à l'administration de procéder d'office à l'expulsion des occupants sans titre

B. L'obligation faite à l'administration de demander l'expulsion et ses limites

C. La détermination du juge compétent

1. Le recul de la compétence du juge judiciaire

2. Extension de la compétence du juge administratif

D. Le développement des référés administratifs

§.2. Le contentieux de l'indemnisation

A. L'indemnisation de la collectivité propriétaire

B. L'indemnisation de l'occupant sans titre

DEUXIEME PARTIE : LES OPERATIONS IMMOBILIERES PUBLIQUES

TITRE 1 : LES TRAVAUX PUBLICS

CHAPITRE 1 L'AMBIVALENCE DE LA NOTION DE TRAVAIL PUBLIC.

SECTION 1 LA DOUBLE NOTION DE TRAVAIL PUBLIC.

§. 1 - L'opération de travail public.

§. 2 - L'ouvrage public.

SECTION 2 : L'EFFET ATTRACTIF DE LA NOTION DE TRAVAIL PUBLIC.

§. 1.— Les contrats assimilés à des contrats de travaux publics.

§. 2 - . Les dommages assimilés à des dommages de travaux publics.

CHAPITRE 2 L'AUTONOMIE DU DROIT DES TRAVAUX PUBLICS.

SECTION 1. L'EXECUTION DES TRAVAUX PUBLICS.

§.1 Les obligations de la maîtrise d'ouvrage publique

§.2 Les dérogations à la maîtrise d'ouvrage publique

SECTION 2. LES PRIVILEGES AU PROFIT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES OUVRAGES PUBLICS.

§. 1. Les servitudes administratives sur les propriétés privés.

A. L'INSTITUTION DES SERVITUDES ADMINISTRATIVES PAR LA LOI.

B. LA SERVITUDE D'OCCUPATION TEMPORAIRE DES PROPRIETES RIVERAINES.

§.2. L'intangibilité de l'ouvrage public.

A. L'affirmation traditionnelle du principe.

B. La remise en cause contemporaine du principe.

SECTION 3. LA REPARATION DES DOMMAGES DE TRAVAUX PUBLICS.

§. 1. Les exceptions à la compétence de principe du juge administratif.

A. Les dommages subis par les usagers des services publics industriels et commerciaux.

B. Les dommages de travaux publics causés par des véhicules.

§. 2 La dualité de la responsabilité administrative pour dommages de travaux publics.

A. Les dommages occasionnels : les accidents de travaux publics.

B. Les dommages permanents de travaux publics : les inconvénients de voisinage.

TITRE 2 : L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE 1. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE, UN PROCEDE EXORBITANT D'ACQUISITION IMMOBILIERE.

SECTION 1. L'EXPROPRIATION, TRANSFERT FORCE DE PROPRIETE IMMOBILIERE.

§.1. Expropriation et préemption.

§. 2. Expropriation et réquisition.

SECTION 2. L'EXPROPRIATION, TECHNIQUE COURANTE D'ACQUISITION IMMOBILIERE.

§. 1. La diversification des "autorités expropriantes".

§. 2. L'élargissement progressif des motifs d'utilité publique justifiant l'expropriation.

CHAPITRE 2. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE, UNE PROCEDURE DUALE D'ACQUISITION IMMOBILIERE.

SECTION 1. LA PHASE ADMINISTRATIVE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION.

§. 1 Le formalisme de la procédure d'expropriation.

A. LA CONSTITUTION DU DOSSIER PAR L'AUTORITE EXPROPRIANTE.

B. L'APPRECIATION DE L'UTILITE PUBLIQUE PAR LE REPRESENTANT DE L'ETAT.

§. 2. Le contrôle par le juge administratif de la procédure d'expropriation

A. LES ACTES SOUMIS AU CONTROLE DU JUGE : LA THEORIE DES OPERATIONS COMPLEXES.

B. LE CONTROLE DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'EXPROPRIATION : LA THEORIE DU BILAN

SECTION 2 L'INTERVENTION DU JUGE JUDICIAIRE DANS LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION.

§. 1. Les fonctions du juge judiciaire.

A. LE TRANSFERT DE PROPRIETE.

B. LA DETERMINATION DE L'INDEMNITE DUE.

§. 2. Les inconvénients de l'intervention du juge judiciaire

A. DUALISME JURIDICTIONNEL ET INSECURITE JURIDIQUE.

B. DUALISME JURIDICTIONNEL ET DENI DE JUSTICE.

Bibliographie



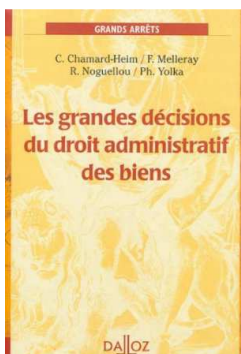
- [Traité de droit administratif t.2 ; droit administratif des biens \(14e édition\) - Yves Gaudemet Lgdj](#), Prix : **52.01 €**



[droit administratif des biens ; domaine public et privé, travaux et ouvrages publics, expropriation \(6e édition\) - Jean-Bernard Auby, Pierre Bon, Philippe Terneyre Jean-Marie Auby](#)
Dalloz, Prix : **40.47 €**



Jacqueline Morand-Deville, *Droit administratif des biens : Cours, thèmes de réflexion, commentaires d'arrêts avec corrigés*, Dalloz 2012



Les grandes décisions du droit administratif des biens de Philippe Yolka, Caroline Chamard-Heim, Fabrice Melleray et Rozen Noguellou, Dalloz 23 janvier 2013.



[Droit administratif des biens \(20e édition\)](#) - Gustave Peiser Dalloz, **15.39 €**



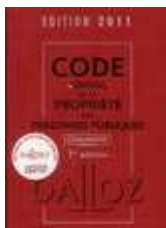
[L'essentiel du droit administratif des biens \(2e édition\)](#) - Frédéric Colin Gualino



[Droit administratif des biens ; domaine, travaux, expropriation \(9e édition\)](#) - Michel Degoffe, Philippe Godfrin Sirey, Prix : **34.68 €**



Norbert Foulquier, Droit administratif des biens, 2011, Lexis nexis.



- [Code général de la propriété des personnes publiques ; commenté \(édition 2011\) - Collectif](#), 62.61 €



[Code général de la propriété des personnes publiques \(édition 2010\) - Philippe Yolka](#)



[Réflexions sur le code général de la propriété des personnes publiques - Stéphane Guérard](#)



[La propriété des personnes publiques en 90 questions - Philippe Hansen](#)