

**Sabine Boussard**

Professeur de droit public à l'Université Paris Ouest  
Nanterre La Défense

**Christophe Le Berre**

Maître de conférences en droit public  
à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense

# **DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS**

# Table des matières

Avant-propos .....	5
Liste des abréviations .....	9
Bibliographie générale .....	13
Introduction générale .....	15

## PREMIÈRE PARTIE LE DROIT DES BIENS PUBLICS

TITRE I. LES TRANSFORMATIONS DU DROIT DES BIENS PUBLICS .....	21
Chapitre 1. Du domaine public à la propriété publique .....	23
<i>Section 1. L'apparition de la notion de domaine public</i> .....	24
§ 1. Les origines du domaine public .....	24
§ 2. La distinction entre le domaine public et le domaine privé .....	25
<i>Section 2. L'expansion de la domanialité publique</i> .....	28
§ 1. Les constructions doctrinales .....	28
§ 2. La politique jurisprudentielle .....	29
A. La définition jurisprudentielle du domaine public .....	30
B. L'interprétation extensive de la notion de domaine public .....	31
<i>Section 3. La valorisation des propriétés publiques</i> .....	33
§ 1. La rénovation du concept de propriété publique .....	33
§ 2. La politique de valorisation des propriétés publiques .....	36
Chapitre 2. La mutation des sources du droit des biens publics .....	41
<i>Section 1. La publication du Code général de la propriété des personnes publiques</i> .....	41
§ 1. Gestation .....	41
§ 2. Le contenu du code .....	44
A. L'architecture du Code général de la propriété des personnes publiques .....	44

B. L'ordonnancement du Code général de la propriété des personnes publiques .....	46
C. Le champ d'application du Code général de la propriété des personnes publiques .....	47
D. L'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques .....	49
<b>Section 2. La diversification des sources</b> .....	50
§ 1. Les sources européennes .....	51
A. Le droit européen des droits de l'homme .....	51
B. Le droit européen de la concurrence.....	56
§ 2. Les sources constitutionnelles.....	58
§ 3. L'importance du droit prétorien .....	61
<b>TITRE II. LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE</b> .....	65
<b>Chapitre 1. Le régime de protection des biens publics</b> .....	67
<b>Section 1. La protection organique des biens publics</b> .....	67
§ 1. Le champ d'application de la règle de l'insaisissabilité .....	68
§ 2. La portée de la règle de l'insaisissabilité .....	69
A. Fermeture des voies civiles d'exécution.....	69
B. Interdiction des sûretés réelles.....	71
C. Non application des procédures collectives .....	71
§ 3. Les limites au principe de l'insaisissabilité .....	74
<b>Section 2. La protection constitutionnelle</b> .....	77
§ 1. La règle de l'incessibilité des biens publics à un prix inférieur à leur valeur .....	77
§ 2. Les assouplissements de la règle de l'incessibilité des biens publics à un prix inférieur à leur valeur.....	79
A. Les aménagements jurisprudentiels .....	79
B. La portée des aménagements à la règle de l'incessibilité des biens publics à un prix inférieur à leur valeur .....	81
<b>Chapitre 2. La classification des biens publics</b> .....	87
<b>Section 1. La classification domaniale</b> .....	88
§ 1. La propriété publique .....	88
A. Identification des personnes publiques propriétaires d'un domaine public .....	89
B. Une propriété pleine et entière .....	91
§ 2. L'affectation à l'utilité publique .....	92
A. Les critères législatifs réducteurs .....	92
B. La limitation de la règle de l'accessoire .....	100
<b>Section 2. La typologie des biens domaniaux</b> .....	104
§ 1. Les biens du domaine public .....	104
A. Le domaine public immobilier .....	105
B. Le domaine public mobilier.....	112

§ 2. Les biens du domaine privé .....	115
A. Les biens exclus de la définition du domaine public .....	116
B. Le domaine privé par détermination de la loi .....	118
<b>TITRE III. LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE</b> .....	121
<b>Chapitre 1. La protection du domaine public</b> .....	123
<b>Section 1. L'inaliénabilité du domaine public</b> .....	123
§ 1. La règle de l'inaliénabilité .....	124
A. La valeur législative de la règle de l'inaliénabilité .....	124
B. Les conséquences de la règle de l'inaliénabilité .....	127
§ 2. Les aménagements à la règle de l'inaliénabilité du domaine public .....	129
A. Les cessions entre personnes publiques .....	130
B. La constitution de servitudes conventionnelles sur le domaine public .....	132
C. La constitution de droits réels administratifs sur le domaine public ...	135
<b>Section 2. Les fonds contigus au domaine public</b> .....	140
§ 1. La délimitation du domaine public .....	140
A. La délimitation du domaine public naturel .....	141
B. L'alignement .....	142
§ 2. Les droits et obligations du voisinage du domaine public .....	146
A. Les servitudes administratives .....	146
B. Les droits du voisin du domaine public .....	148
<b>Section 3. La police de la conservation du domaine public</b> .....	149
§ 1. Les contraventions de grande voirie .....	151
A. La qualification de contravention de grande voirie .....	151
B. La procédure applicable aux contraventions de grande voirie .....	152
§ 2. Les contraventions de voirie routière .....	157
<b>Chapitre 2. L'affectation à l'utilité publique</b> .....	161
<b>Section 1. L'entrée dans le domaine public</b> .....	161
§ 1. L'entrée dans le domaine public naturel .....	162
A. L'incorporation dans le domaine public maritime naturel .....	162
B. Le classement dans le domaine public fluvial naturel .....	162
§ 2. L'entrée dans le domaine public artificiel .....	163
<b>Section 2. La sortie du domaine public</b> .....	165
§ 1. La double condition .....	165
§ 2. Les dérogations .....	167
A. La vente d'un bien public déclassé et non désaffecté .....	167
B. L'échange d'un bien public déclassé et non désaffecté .....	168
<b>Section 3. Les changements d'affectation</b> .....	169
§ 1. Les transferts de gestion à l'amiable .....	171
§ 2. Les mutations domaniales .....	173
A. La théorie jurisprudentielle .....	173

B. La codification de la théorie des mutations domaniales .....	175
<b>Chapitre 3. Les utilisations du domaine public</b> .....	179
<i>Section 1. Les utilisations collectives ou anonymes</i> .....	180
§ 1. La réglementation de l'utilisation anonyme du domaine public .....	180
A. La réglementation des activités dans un but de police administrative .	181
B. La réglementation des activités commerciales dans l'intérêt du domaine public .....	183
§ 2. L'égalité entre les usagers du domaine public .....	186
§ 3. La remise en cause de la gratuité du droit d'usage.....	187
<i>Section 2. Les utilisations privatives</i> .....	191
§ 1. Les règles générales applicables aux occupations privatives du domaine public .....	193
A. L'autorisation préalable .....	193
B. La précarité des occupations privatives .....	210
C. L'obligation de verser une redevance .....	213
§ 2. Les autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels sur le domaine public (AOT) .....	217
A. Les AOT constitutives de droits réels sur le domaine public de l'État	217
B. Les AOT constitutives de droits réels sur le domaine public des collectivités territoriales.....	219
<b>TITRE IV. LA DOMANIALITÉ PRIVÉE</b> .....	221
<b>Chapitre 1. L'hétérogénéité du régime</b> .....	223
<i>Section 1. L'application relative du droit privé</i> .....	223
§ 1. Le principe de l'application du droit privé .....	223
§ 2. La relativité du principe .....	226
<i>Section 2. La publicisation du droit du domaine privé</i> .....	226
§ 1. Acquisition des biens du domaine privé .....	226
A. Modes d'acquisition à titre onéreux .....	227
B. Modes d'acquisition à titre gratuit .....	229
§ 2. Utilisation des biens du domaine privé.....	231
§ 3. Aliénation des biens du domaine privé.....	233
A. Aliénation de biens du domaine privé de l'État et de ses établissements publics .....	233
B. Aliénation de biens du domaine privé des collectivités territoriales, de leurs groupements et établissements publics .....	237
<b>Chapitre 2. L'éclatement du contentieux</b> .....	241
<i>Section 1. La compétence de principe de la juridiction judiciaire</i> .....	241
§ 1. Litiges liés à une situation contractuelle sur le domaine privé .....	243
§ 2. Litiges liés à une situation de voisinage avec le domaine privé.....	245
§ 3. Litiges résultant d'un dommage occasionné par la gestion du domaine privé .....	246

<b>Section 2. L'extension de la compétence de la juridiction administrative .....</b>	<b>246</b>
§ 1. Compétence en vertu d'un texte de loi .....	247
§ 2. Compétence non fondée sur un texte de loi .....	248

## DEUXIÈME PARTIE LE DROIT DES TRAVAUX PUBLICS

<b>TITRE I. LA CATÉGORIE DES TRAVAUX PUBLICS .....</b>	<b>255</b>
<b>Chapitre 1. La notion de travail public .....</b>	<b>257</b>
<b>Section 1. L'élément matériel : un travail réalisé sur un immeuble .....</b>	<b>257</b>
§ 1. Le travail .....	257
§ 2. Le travail réalisé sur un immeuble .....	258
<b>Section 2. L'élément fonctionnel : une opération d'intérêt public .....</b>	<b>259</b>
§ 1. Le travail public réalisé pour le compte d'une personne publique .....	259
§ 2. Le travail public réalisé sous le contrôle d'une personne publique .....	263
A. L'évolution jurisprudentielle .....	263
B. Un travail réalisé pour l'exécution d'une mission de service public ...	265
C. Un travail réalisé sous le contrôle d'une personne publique .....	265
<b>Chapitre 2. La notion d'ouvrage public .....</b>	<b>267</b>
<b>Section 1. Les éléments fonctionnels de la définition de l'ouvrage public .....</b>	<b>268</b>
§ 1. La nature de l'ouvrage public : un immeuble .....	268
§ 2. L'origine de l'ouvrage : des travaux d'aménagement .....	268
§ 3. La destination de l'ouvrage public : l'affectation à l'utilité publique .....	269
A. L'ouvrage public par détermination de la loi .....	270
B. L'ouvrage public appartenant à une personne publique .....	272
C. L'ouvrage public appartenant à une personne privée .....	273
<b>Section 2. L'autonomie de la notion d'ouvrage public .....</b>	<b>275</b>
§ 1. Ouvrage public et travail public .....	276
§ 2. Ouvrage public et domaine public .....	277
§ 3. Ouvrage public et propriété publique .....	279
<b>TITRE II. L'EXORBITANCE DU DROIT DES TRAVAUX PUBLICS .....</b>	<b>281</b>
<b>Chapitre 1. Les prérogatives de l'administration .....</b>	<b>283</b>
<b>Section 1. Les modalités d'exécution des travaux publics .....</b>	<b>283</b>
§ 1. L'offre de concours .....	283
§ 2. Modalités non contractuelles d'exécution des travaux publics .....	285
§ 3. Modalités contractuelles d'exécution des travaux publics .....	285
A. Le marché de travaux publics .....	285
B. La concession de travaux publics .....	288
C. Le contrat de partenariat .....	289
<b>Section 2. La protection de l'ouvrage public .....</b>	<b>294</b>

§ 1. Les vicissitudes de l'intangibilité de l'ouvrage public .....	295
A. La portée du principe d'intangibilité .....	295
B. Les inflexibilités apportées au principe d'intangibilité .....	297
§ 2. L'encadrement du pouvoir juridictionnel d'ordonner la destruction de l'ouvrage public irrégulièrement implanté .....	301
A. Un pouvoir conditionné .....	302
B. Compétence du juge de l'exécution des décisions juridictionnelles administratives .....	303
C. La mise en œuvre du pouvoir juridictionnel .....	308
<b>Chapitre 2. La responsabilité du fait des dommages de travaux publics .....</b>	<b>313</b>
<b>Section 1. Le droit à réparation des dommages de travaux publics .....</b>	<b>316</b>
§ 1. Les conditions du droit à réparation .....	316
A. La qualité de victime d'un dommage de travaux publics .....	316
B. Les caractères du préjudice indemnisable .....	317
C. Le lien de causalité .....	318
§ 2. L'exercice du droit à réparation .....	320
A. La compétence exclusive de la juridiction administrative .....	320
B. Les règles facilitant l'exercice du droit d'action .....	324
<b>Section 2. Le fait générateur de responsabilité .....</b>	<b>325</b>
§ 1. La faute .....	326
A. La faute prouvée .....	326
B. Le défaut d'entretien normal de l'ouvrage public .....	328
§ 2. Le fait non fautif .....	332
A. Les accidents de travaux publics causés aux tiers .....	333
B. L'ouvrage exceptionnellement dangereux .....	335
C. Les dommages non accidentels .....	336

### TROISIÈME PARTIE LE DROIT DE L'EXPROPRIATION

<b>TITRE I. LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'EXPROPRIATION .....</b>	<b>343</b>
<b>Chapitre 1. Le cadre juridique de l'expropriation .....</b>	<b>345</b>
<b>Section 1. Les sources .....</b>	<b>345</b>
§ 1. Les sources de droit interne .....	345
§ 2. Les sources conventionnelles .....	347
<b>Section 2. La finalité .....</b>	<b>350</b>
§ 1. L'élargissement de la notion d'utilité publique .....	350
A. L'extension législative .....	350
B. L'extension jurisprudentielle .....	352
§ 2. L'intensification du contrôle juridictionnel .....	354
A. Les modalités du contrôle traditionnel .....	354
B. Le renforcement du contrôle de l'utilité publique .....	357

<b>Chapitre 2. Le champ de l'expropriation .....</b>	<b>367</b>
<i>Section 1. Les biens susceptibles d'être expropriés .....</i>	<i>367</i>
<i>Section 2. Les acteurs de la procédure d'expropriation .....</i>	<i>371</i>
§ 1. Les personnes habilitées à demander l'expropriation .....	371
A. Les personnes publiques .....	371
B. Les personnes privées .....	374
§ 2. La compétence exclusive de l'État pour autoriser la poursuite de l'expropriation .....	376
§ 3. Les bénéficiaires de l'expropriation .....	378
<b>TITRE II. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION .....</b>	<b>381</b>
<b>Chapitre 1. La phase administrative de l'expropriation .....</b>	<b>383</b>
<i>Section 1. Le déroulement de la procédure administrative d'expropriation .....</i>	<i>383</i>
§ 1. Le dossier soumis à enquête .....	383
A. Le dossier normal .....	384
B. Le dossier simplifié .....	390
§ 2. L'enquête préalable .....	391
A. L'ouverture de l'enquête préalable .....	391
B. Le déroulement de l'enquête préalable .....	394
§ 3. L'adoption de la déclaration d'utilité publique .....	403
A. Les autorités habilitées à déclarer l'utilité publique .....	404
B. Le régime et les effets de la déclaration d'utilité publique .....	406
§ 4. L'enquête parcellaire .....	411
§ 5. L'arrêté de cessibilité .....	414
<i>Section 2. Le contentieux de la procédure administrative d'expropriation .....</i>	<i>415</i>
§ 1. Le contrôle de la légalité de la procédure administrative .....	416
A. Le recours contre la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité .....	416
B. Les conséquences des annulations .....	422
§ 2. L'indemnisation des préjudices résultant de la procédure administrative	424
A. Préjudices causés par une déclaration d'utilité publique illégale .....	424
B. Préjudices provoqués par une lenteur excessive de la procédure .....	425
C. Préjudices nés de la renonciation à poursuivre la procédure .....	426
<b>Chapitre 2. La phase judiciaire de l'expropriation .....</b>	<b>429</b>
<i>Section 1. Le transfert de propriété .....</i>	<i>429</i>
§ 1. Le juge de l'expropriation .....	429
A. Caractères du juge de l'expropriation .....	430
B. La compétence du juge de l'expropriation .....	431
§ 2. Les modalités du transfert de propriété .....	432
A. L'accord amiable .....	433
B. L'ordonnance d'expropriation .....	434
<i>Section 2. L'indemnisation .....</i>	<i>439</i>



---

§ 1. La procédure d'indemnisation .....	440
A. La fixation des indemnités .....	440
B. Le paiement des indemnités .....	447
§ 2. Le montant de l'indemnisation .....	449
A. Les préjudices indemnifiables .....	449
B. L'évaluation des biens .....	451
Index .....	455