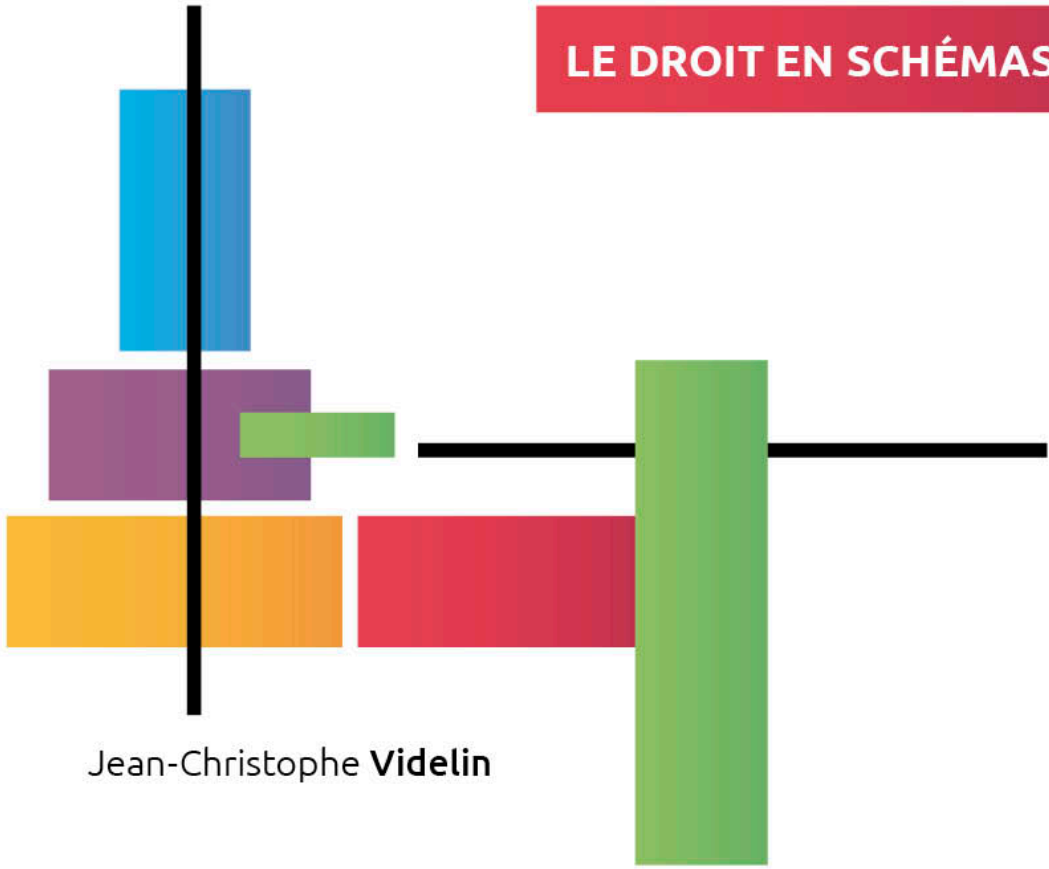


LE DROIT EN SCHÉMAS



Jean-Christophe **Videlin**

# Le droit administratif des biens en schémas

ellipses

# Table des matières

Sommaire .....	3
Introduction .....	5
1. La diversité juridique des biens .....	6
2. Les liens entre les régimes juridiques des biens .....	8
3. La codification croissante .....	10
4. Le champ du droit administratif des biens .....	12
<b>Chapitre 1. La qualification des biens des personnes publiques .....</b>	<b>14</b>
Section 1. Le critère nécessaire de la propriété publique .....	14
1. Le critère indispensable d'identification des biens publics .....	16
1.1. Un critère à identifier en premier .....	16
1.2. Une exception relative : les biens communs .....	18
2. Un critère appliqué à toutes les personnes publiques .....	20
Section 2. La qualification des biens publics immobiliers .....	22
1. Le domaine public immobilier au titre de la loi .....	24
1.1. Le domaine public immobilier naturel .....	24
1.2. Le domaine public artificiel .....	26
2. Le domaine privé au titre de la loi .....	28
3. Une qualification au titre de l'affectation à l'intérêt général .....	30
3.1. L'effectivité de l'affectation .....	30
3.2. Une affectation alternative .....	32
3.2.1. L'affectation à l'usage direct du public .....	32
3.2.2. L'affectation au service public et l'aménagement indispensable du bien .....	34
3.3. La qualification par extension .....	36
3.3.1. L'accessoire indissociable .....	36
3.3.2. La domanialité globale .....	38
3.3.3. La domanialité publique par anticipation .....	40
Section 3. La qualification des biens publics mobiliers .....	42

Section 4. La sortie du domaine public .....	44
1. Une sortie sous une double condition .....	44
1.1. Une désaffectation effective, critère nécessaire mais insuffisant .....	44
1.2. Le déclassement, un critère supplémentaire obligatoire .....	44
2. Exceptions à la désaffectation préalable .....	46
2.1. Déclassement anticipé .....	46
2.2. Déclassement pour un échange .....	46
2.3. Exceptions législatives expresses .....	46
<b>Chapitre 2. La protection des biens des personnes publiques .....</b>	<b>48</b>
Section 1. La protection de la propriété publique .....	48
1. L'interdiction de céder à vil prix .....	48
2. L'insaisissabilité .....	50
Section 2. La protection du domaine public .....	52
1. La protection du droit de propriété .....	52
1.1. L'inaliénabilité du domaine public .....	52
1.2. L'imprescriptibilité du domaine public .....	54
1.3. Une dérogation limitée : les mutations domaniales .....	56
2. La conservation matérielle du domaine public .....	58
2.1. L'obligation d'entretien du domaine public .....	58
2.2. La police de conservation du domaine public .....	60
2.2.1. La contravention de voirie routière .....	60
2.2.2. La contravention de grande voirie .....	62
3. L'autorisation encadrée des servitudes .....	64
3.1. Les servitudes au profit du domaine public .....	64
3.2. Les servitudes sur le domaine public .....	66
<b>Chapitre 3. L'utilisation des biens des personnes publiques .....</b>	<b>68</b>
Section 1. L'autorité gestionnaire des biens publics .....	68
Section 2. L'utilisation du domaine public .....	70
1. Principes généraux d'utilisation .....	70
2. L'utilisation collective .....	72
2.1. Une utilisation libre .....	72
2.2. Une utilisation sans discrimination .....	74
2.3. Une utilisation gratuite .....	76
3. L'utilisation privative .....	78
3.1. Une utilisation compatible .....	78

3.2. Une utilisation autorisée administrativement .....	80
3.2.1. Un octroi indispensable .....	80
3.2.2. Un octroi discrétionnaire .....	82
3.2.3. Un octroi soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence .....	84
3.2.4. Les dérogations à la soumission à une procédure de publicité et de mise en concurrence .....	86
3.2.5. Le caractère nominatif de l'autorisation .....	88
3.2.6. Les conséquences d'une occupation sans titre .....	90
3.3. Une utilisation précaire .....	92
3.3.1. Le principe <sup>92</sup> .....	
3.3.2. Les atténuations .....	94
3.4. Le caractère onéreux .....	96
3.4.1. Un principe extensif .....	96
3.4.2. Des dérogations législatives expresses .....	98
3.5. Les droits attachés à l'autorisation .....	100
3.5.1. Les autorisations non constitutives de droits réels : le principe .....	100
3.5.2. Les autorisations unilatérales constitutives de droits réels sur le domaine public de l'État et ses établissements publics : une dérogation devenue un principe .....	102
3.5.3. Les autorisations unilatérales constitutives de droits réels sur le domaine public des collectivités territoriales et leurs établissements publics : une dérogation contenue .....	104
3.5.4. Les autorisations conventionnelles constitutives de droits réels sur le domaine public des collectivités territoriales et de leurs établissements publics : une dérogation étendue .....	106
3.5.5. Les autorisations conventionnelles constitutives de droits réels sur le domaine public de l'État et de ses établissements publics : une dérogation contenue .....	108
Section 3. L'utilisation du domaine privé .....	110
1. Une gestion de droit privé .....	110
2. Des aménagements multiples .....	112
<b>Chapitre 4. Les acquisitions amiables de biens publics .....</b>	<b>114</b>
Section 1. Les contrats d'acquisition de droit privé .....	114
1. Les deux formes de contrat d'acquisition de droit privé .....	114
1.1. La vente à terme .....	114
1.2. La vente en l'état de futur achèvement .....	114
2. Les conditions d'utilisation de contrats de droit privé d'achat .....	116
3. La procédure préalable à la signature du contrat .....	118
Section 2. Les dons et legs .....	120
1. Les bénéficiaires .....	120
2. Des conditions strictes .....	120
Section 3. Les biens sans maître .....	122

<b>Chapitre 5. Une utilisation unilatérale temporaire : la réquisition .....</b>	<b>124</b>
Section 1. La réquisition pour les besoins de la défense et sécurité nationale .....	124
1. Les autorités compétentes .....	124
2. La procédure .....	126
2.1. Le recensement préalable de certains biens aux fins d'exercice .....	126
2.2. La réquisition effective .....	126
3. Les droits des propriétaires réquisitionnés .....	128
Section 2. Les réquisitions civiles .....	130
1. La réquisition pour des logements vacants .....	130
2. La réquisition au titre de pouvoir de police municipale .....	130
3. Le pouvoir général de réquisition pour le Préfet .....	130
<b>Chapitre 6. Une acquisition partiellement unilatérale : la préemption .....</b>	<b>132</b>
Section 1. L'objet de la préemption .....	132
Section 2. La procédure de la préemption .....	134
1. La procédure préalable pour disposer du droit de préemption .....	134
2. La procédure d'exercice du droit à la préemption .....	136
<b>Chapitre 7. Une acquisition totalement unilatérale : l'expropriation .....</b>	<b>138</b>
Section 1. Une atteinte au droit de propriété .....	138
1. Une atteinte constitutionnellement autorisée .....	138
2. Une atteinte exclue pour les dépendances du domaine public .....	140
3. L'absence de limite pour les expropriants .....	142
3.1. La légalité des expropriants et bénéficiaires publics .....	142
3.2. La légalité des bénéficiaires et expropriants privés .....	144
Section 2. La procédure de l'expropriation .....	146
1. La phase administrative .....	146
1.1. Le dossier de demande d'enquête publique .....	148
1.2. L'enquête publique .....	150
1.2.1. Le déclenchement de l'enquête publique .....	150
1.2.2. Le déroulement de l'enquête publique : le choix du commissaire enquêteur .....	152
1.2.3. Le contenu de l'enquête publique .....	154
1.3. La déclaration d'utilité publique (CGPPP, art. L. 11-5) .....	156
1.3.1. La compétence de principe de l'État .....	156
1.3.2. La constatation de l'utilité publique .....	158
1.3.3. Le prononcé de la déclaration d'utilité publique .....	160

1.4. L'enquête parcellaire .....	162
1.5. L'arrêté de cessibilité .....	164
2. La phase judiciaire .....	166
2.1. Le transfert de propriété .....	166
2.2. La fixation de l'indemnité .....	168
2.2.1. Une procédure contradictoire .....	168
2.2.2. Le montant de l'indemnisation .....	170
<b>Chapitre 8. Les travaux publics .....</b>	<b>172</b>
Section 1. Le travail public.....	172
1. Le travail public est humain.....	172
2. Le travail porte sur un immeuble.....	174
3. Le travail public répond à un intérêt général.....	176
3.1. Un travail public pour le compte d'une personne publique dans un but d'utilité générale.....	176
3.2. Un travail réalisé par la personne publique dans le cadre d'une mission de service public.....	178
Section 2. La réalisation d'un travail public .....	180
1. L'exécution directe du travail public.....	180
2. L'exécution indirecte du travail public.....	182
2.1. Les règles communes des marchés publics .....	184
2.1.1. L'obligation d'utilisation d'un marché public .....	184
2.1.2. L'obligation de la maîtrise d'ouvrage .....	186
2.1.3. L'obligation de l'allotissement .....	188
2.1.4. L'obligation du paiement forfaitaire .....	190
2.1.5. L'obligation d'une procédure de passation .....	192
2.2. La diversité des marchés de réalisation de travaux publics .....	194
2.2.1. Les marchés de travaux publics .....	194
2.3. Le marché de conception-réalisation .....	196
2.2.3. Le marché global de performance .....	198
2.2.4. Marchés publics globaux sectoriels .....	200
2.2.5. Le marché de partenariat .....	202
Section 3. La responsabilité relative à la réalisation d'un travail public.....	204
1. La responsabilité contractuelle lors de l'exécution du contrat.....	204
1.1. La responsabilité de l'acheteur public.....	204
1.2. La responsabilité de « l'entrepreneur » vis-à-vis de l'acheteur public.....	206
1.3. Les sanctions pour non-exécution du contrat .....	208
2. La responsabilité après la réception du travail public .....	210
2.1. La garantie de parfait achèvement.....	210

2.2. La garantie biennale de bon fonctionnement.....	212
2.3. La garantie décennale.....	214
2.4. La garantie pour faute assimilable à la fraude ou au dol.....	216
3. La responsabilité extra-contractuelle.....	218
3.1. La responsabilité administrative, le principe.....	218
3.1.1. La responsabilité engagée par le participant.....	218
3.1.2. La responsabilité engagée par l'utilisateur.....	220
3.1.3. La responsabilité engagée par le tiers.....	222
3.1.4. Responsabilité de l'indemnisation, actions récursoires et en garantie.....	224
3.2. La responsabilité privée, l'exception.....	226
3.2.1. Les dommages causés par des véhicules participant à l'exécution de travaux publics.....	226
3.2.2. L'emprise et la voie de fait.....	226
3.2.3. Les dommages causés aux usagers des SPIC.....	226
<b>Chapitre 9. L'ouvrage public.....</b>	<b>228</b>
Section 1. La définition propre de l'ouvrage public.....	228
Section 2. Le principe d'intangibilité de l'ouvrage public.....	230
1. Un principe originellement absolu.....	230
2. Un principe atténué.....	232
<b>Chapitre 10. La cession des biens publics.....</b>	<b>234</b>
Section 1. Les exceptions à l'inaliénabilité du domaine public.....	234
1. Le cadre commun codifié des cessions des dépendances du domaine public.....	234
2. Le cadre législatif express des cessions des dépendances du domaine public.....	236
Section 2. La liberté encadrée de la cession des biens du domaine privé.....	238
1. L'obligation d'une procédure administrative minimale.....	238
1.1. Cession des biens de l'État.....	238
1.1.1. Cession d'un immeuble de l'État.....	238
1.1.2. Cession d'un meuble de l'État.....	240
1.2. Cession des biens des collectivités territoriales.....	242
1.2.1. Cession des immeubles des collectivités territoriales.....	242
1.2.2. Cession des meubles des collectivités territoriales.....	244
2. L'application du droit privé.....	246