

Faculté de droit et de criminologie

Les concessions domaniales, les petites oubliées du législateur ?

Auteur : Gwendolyn Nuydt
Promoteur : Kris Wauters
Année académique : 2021 – 2022
Master [120] en droit, à finalité
spécialisée (horaire décalé)

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment **<http://www.uclouvain.be/plagiat>**.

Remerciements

Ce mémoire est l'aboutissement de quatre années d'études durant lesquelles énormément de personnes ont été impliquées. J'aimerais les remercier pour leur patience et compréhension.

A mon promoteur de mémoire, merci pour votre présence, votre accompagnement et surtout vos conseils. Je souhaite également remercier l'ensemble du corps professoral de l'UCLouvain pour leurs connaissances transmises durant mes études.

Un merci particulier à mon employeur, la Province de Namur, qui m'a donné le temps nécessaire pour arriver au bout de mes études. Merci à mes collègues pour leur soutien sans faille, leur présence et leurs encouragements ainsi que l'idée de ce mémoire.

Merci aux relecteurs de ce mémoire, merci pour votre temps.

Merci à mon mari, Nicolas, de m'avoir fait réciter chaque cours, chaque examen, d'avoir relu chaque travail, chaque projet. De toujours être à mes côtés, pour le meilleur et pour le pire.

Sans oublier, merci à ma famille, sans qui ces études n'auraient pas pu aboutir. Mes parents, mes frères, ma sœur et ma mamy. Une pensée particulière pour mon grand-père qui n'aura pas vu l'achèvement de ces quatre années, mais qui, j'en suis sûre serait fier.

Pour finir, je dédie cet écrit et mes études à ma motivation, ma plus grande fierté, mon fils, Bastien. Merci d'être toi et d'avoir compris que ta maman avait besoin de temps pour réaliser son projet, son rêve.

Merci à tous (et à tous ceux que j'ai oublié) je vous suis infiniment reconnaissante.

« Un problème sans solution est un problème mal posé ».

- **A. Einstein**

Table des matières

Introduction.....	12
Chapitre 1 : Les principes de la domanialité publique.....	14
Section 1. Introduction	14
Section 2. L’ancien régime du domaine public	14
Section 3. Le nouveau régime du domaine public	16
Section 4. Quelques exemples.....	17
Section 5. Conséquences	17
Section 6. Privatisation du domaine public	19
Section 7. Les autorisations unilatérales : le permis de voirie et le permis de stationnement	20
Section 8. Les autorisations bilatérales : les concessions domaniales.....	21
<i>Sous-section 1 : La concession domaniale.....</i>	<i>21</i>
<i>Sous-section 2 : La distinction entre la concession domaniale, la concession de service public et les marchés publics.....</i>	<i>22</i>
Chapitre 2 : La problématique de la loi applicable	25
Section 1. Conclusion d’une concession domaniale	25
<i>Sous-section 1. L’autorité compétente.....</i>	<i>25</i>
<i>Sous-section 2. La mise en œuvre du pouvoir discrétionnaire</i>	<i>25</i>
(1) La législation sur les concessions de service public, de travaux et des marchés publics	26
§1 ^{er} . Le but poursuivi par le législateur européen	27
§2. Quelques principes communs aux deux lois.....	28
(2) Le manque de réglementation générale pour les concessions domaniales	30
§1 ^{er} . Les réglementations particulières	30
§2. Les principes généraux de droit administratif	31
§3. La jurisprudence de la Cour de Justice de l’Union Européenne.....	34
§4. En quoi le manque de législation générale pose-t-il problème ?	36
Section 2. Exécution d’une concession domaniale	37
<i>Sous-section 1. L’exécution à proprement parlé.....</i>	<i>37</i>

<i>Sous-section 2. Les droits du concessionnaire à l'égard des tiers.....</i>	40
<i>Sous-section 3. Le juge compétent en cas de litige</i>	40
Section 3. Droit comparé : que font les autres états ?	43
<i>Sous-section 1. La France</i>	43
(1) Notions	43
(2) Le régime applicable aux concessions domaniales en droit français.....	43
(3) Concessions particulières	46
(4) Eléments essentiels à retenir.....	47
<i>Sous-section 2. Le Royaume-Uni (et le système de common law)</i>	48
(1) Quelques notions à appréhender.....	48
(2) Les contrats administratifs.....	49
(3) La domanialité publique sous l'angle britannique.....	49
(4) Le public trust.....	50
(5) POPS	52
(6) Eléments essentiels à retenir.....	52
Chapitre 3 : Quelles sont les solutions ?	54
Section 1. Avons-nous réellement besoin d'une loi applicable à chaque problématique ?	54
<i>Sous-section 1. Le législateur belge intervient en matière d'énergies renouvelables</i>	54
<i>Sous-section 2. Une loi générale pour les concessions domaniales</i>	58
Section 2. Et pourquoi pas un cadre européen pour l'ensemble des contrats publics ?	63
<i>Sous-Section 1. Une harmonisation de la notion de contrat administratif.....</i>	64
<i>Sous-section 2. Un socle commun déjà existant ?</i>	65
<i>Sous-section 3. Le régime exorbitant de la puissance publique</i>	67
Conclusion	68
Bibliographie	70
Législations	70
Jurisprudence.....	74
Doctrine.....	76
Sites internet.....	84

Les concessions domaniales n'évoquent, en règle générale, pas grand-chose au grand public. Pourtant, nous retrouvons des concessions – qu'elles soient domaniales ou de service public – régulièrement dans notre vie quotidienne. Prenez, par exemple, la buvette d'un hall sportif communal, les sépultures dans les cimetières ou encore les terrasses de certains cafés, ... A l'inverse, les marchés publics semblent plus répandus dans la conscience collective. Il semblerait que la nécessité des marchés publics pour les missions des autorités administratives ait facilement été intégrée par les différents législateurs, mais également par les citoyens.

Pourquoi cette méconnaissance des concessions ? Cela ne serait-il pas simplement dû au fait que les concessions sont les « petites oubliées » du droit ? Que ce soit au niveau européen, fédéral, régional ou même communal, peu nombreuses sont les dispositions légales traitant de ce sujet. Ne parlons même pas des médias ; rares sont les scandales ou litiges liés aux concessions domaniales. Pourtant, les concessions sont très anciennes et font partie intégrante du droit administratif : elles permettent une certaine flexibilité des autorités administratives en ce qui concerne la gestion de leur domaine public.

J'ai personnellement découvert cette matière grâce à mon travail au sein de la Province de Namur et dès le départ, une certaine affinité avec les concessions est née. C'est donc tout naturellement que mon projet de mémoire s'est tourné vers elles.

Lorsque mon service et moi-même sommes confrontés aux concessions domaniales, nous sommes toujours sujets aux interrogations : devons-nous rédiger un cahier des charges ? Quelle publicité devons-nous réaliser ? Est-il possible de déléguer les décisions au Collège provincial ? Et j'en passe ! Il était donc intéressant pour ma vie professionnelle, en plus de mes études, de réaliser un mémoire à ce sujet et de rechercher si réellement les concessions domaniales sont les petites oubliées du législateur.

Ce mémoire sera donc rédigé d'une manière très personnelle ; prenant en compte mon expérience professionnelle et les problématiques auxquelles je suis confrontée. Je proposerai des solutions qui sont, à nouveau, un avis personnel.

Le premier chapitre de ce mémoire s'ouvrira sur une brève présentation des bases de la domanialité publique, cette dernière ayant fait l'objet d'une réforme avec le nouveau Code civil. J'envisagerai une comparaison entre l'ancien et le nouveau régime.

Je poursuivrai ensuite en abordant les différents moyens d'occuper le domaine public : les autorisations domaniales et les concessions domaniales.

Je clôturerai le premier chapitre en opérant la distinction entre les concessions domaniales, les concessions de service public et les marchés publics ; soit trois grands contrats administratifs en droit belge.

Le second chapitre aura pour objet la problématique de la loi applicable pour les concessions domaniales, tant du point de vue de la conclusion du contrat que de l'exécution de ce dernier, sans oublier la difficulté du juge compétent en cas de litige.

Je tenterai de dégager les problèmes qui surviennent lorsqu'il n'existe pas – ou peu – de réglementation sur un sujet de droit tel que les concessions domaniales. Un petit détour par le droit de nos voisins français et anglais servira d'exercice de droit comparé, afin d'y puiser des idées et solutions autres que celles proposées par le droit belge.

Pour terminer, le dernier chapitre amènera une question essentielle; avons-nous besoin d'une loi spécifique pour chaque problématique ?

Je chercherai des réponses dans notre droit belge mais également au niveau du droit européen. Le droit communautaire ayant une influence sensible sur les contrats de la commande publique, ne serait-il pas intéressant de développer un cadre européen, applicable à l'ensemble des contrats « publics », non pas seulement pour les marchés publics et pour les concessions (de service public ou domaniales), mais bien un cadre général visant tous les contrats qui peuvent engager une autorité administrative ?

Ce mémoire montre qu'une simple problématique telle que la loi applicable aux concessions domaniales peut pousser à une réflexion globale du droit administratif, au niveau belge et européen.

Bonne lecture.

Chapitre 1 : Les principes de la domanialité publique

Section 1. Introduction

Tant les personnes physiques que les personnes morales se voient propriétaires de biens divers. Mais qu'en est-il des autorités administratives ? Comment définir ce qu'est un bien appartenant à une Commune, une Province ou à l'Etat ? Cette question délicate amène le sujet de la domanialité publique.

Par une loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve »¹, le législateur belge a mis en place une réforme profonde de l'ensemble de notre code civil belge de 1804. Le nouveau Code civil comportera désormais neuf livres.

L'avancement de cette réforme prend place petit à petit, livre par livre. Récemment, en 2020, le livre 3 « Les biens » a été publié au Moniteur Belge (avec une entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2021)². Dès lors, il convient de détailler l'ancien régime et le nouveau régime de la domanialité publique – qui se voit modifié.

Section 2. L'ancien régime du domaine public

Les biens appartenant aux autorités publiques se divisent en deux catégories : ceux relevant du domaine privé et ceux relevant du domaine public. Le régime lié aux biens du domaine public étant largement plus protecteur que celui appliqué aux biens possédés par les collectivités publiques au même titre que les particuliers³, il est important de pouvoir distinguer ces derniers.

Néanmoins, un débat sur ces divisions existe depuis longtemps dans notre droit belge. Le législateur n'en ayant pas défini les notions, les solutions doivent être trouvées dans la jurisprudence et la doctrine⁴. Dans l'ancien Code civil, les articles 538 à 541⁵ se bornaient à dresser une liste non exhaustive de biens considérés comme appartenant au domaine public.

¹ Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 15 mai 2019.

² Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

³ J. HANSENNE « Chapitre V - de la vision des biens quant à leur titulaire. Généralités sur le domaine public et le domaine privé » in *Les biens*, Collection scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996, p.136.

⁴ A.MAST, Note sous arrêt Cass. 3 mai 1968 (Société nationale des chemins de fer), *Revue critique de jurisprudence belge*, 1969, Bruxelles, Bruylant, pp. 5 à 16.

⁵ Le 1er novembre 2020, la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » est entrée en vigueur. Depuis lors, le Code civil du 21 mars 1804 porte l'intitulé « ancien Code civil ».

Cette énumération n'ayant pour unique but de trancher d'anciennes controverses, en faveur de l'Etat, sur des questions de propriété⁶.

La Cour de Cassation maintient un critère de distinction entre le domaine privé et le domaine public des pouvoirs publics comme étant « *un bien appartient au domaine public en raison du fait que, soit par une décision explicite soit par une décision implicite de l'autorité, il est destiné à l'utilisation de tous, sans distinction de personne*⁷ ». Il apparaît donc fondamental dans la jurisprudence de la Cour de Cassation qu'il doit exister une volonté de l'autorité administrative d'affecter un bien à l'usage de tous. La Cour a également confirmé⁸ qu'il n'est pas nécessaire que l'autorité ait effectivement donné exécution à cette destination, tant qu'il n'apparaît pas que l'autorité a renoncé à la destination publique.

De nombreuses critiques ont été émises par rapport à la position de la Haute juridiction, considérant que le régime ainsi établi était bien trop restrictif⁹. La doctrine majoritaire et les juridictions de fond ont donc élargi les critères de la Cour de Cassation en incluant les biens « *qui sont affectés – soit directement à l'usage public ; – soit à un service public, pourvu cependant que dans cette seconde hypothèse ces biens soient, ou par nature ou par des aménagements spéciaux, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier du service considéré et en quelque sorte irremplaçables*¹⁰ ».

Il peut être dégagé de ces différentes théories que l'affectation d'un bien à une fin d'utilité publique ou générale ne suffit pas à faire tomber ce bien dans le domaine public. En effet, une conception très large de la notion de domaine public mettrait fin au régime d'exception qui y est lié^{11 12}.

⁶ J. HANSENNE, « Chapitre V - de la vision des biens quant à leur titulaire. Généralités sur le domaine public et le domaine privé », *op.cit*, p.136.

⁷ Cass., 8 mars 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 416 ; Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 937. ; Cass., 18 mai 2007, *Pas.*, 2007, p. 934.

⁸ Cass., 17 octobre 2014, *A.P.T.*, 2015, liv. 3, p. 504, et note A. VANDEBURIE, « Les biens du domaine public sont ceux destinés à l'usage de tous, même lorsque cette destination n'a pas encore été exécutée : précision ou revirement de jurisprudence ? », pp. 505-509.

⁹ N. GOFFLOT et P. LECOCQ, *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, Limal, Anthemis, 2019, p.19.

¹⁰ B.GORS et D. RENDERS *Les biens de l'administration*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 9 à 14 ; M.-A. FLAMME, *Droit administratif*, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 1030.

¹¹ A. VANDEBURIE et F. DELOBBE, « Introduction », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2015, pp. 6 et 7.

¹² A.MAST, Note sous arrêt Cass. 3 mai 1968 (Société nationale des chemins de fer), *op.cit.*, pp. 5 à 16.

Section 3. Le nouveau régime du domaine public

La proposition de loi¹³ portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » comportait un article 3.59 du nouveau Code civil instaurant une définition suffisamment large pour contenter la jurisprudence et la doctrine sur cette question. L'article était formulé comme tel « *Les biens qui sont affectés explicitement ou implicitement soit à l'usage de tous, soit à un service public, constituent le domaine public*¹⁴ ».

Malheureusement (ou peut-être fort heureusement, selon les auteurs) le projet d'article 3.59 tel que susvisé a été abandonné. Désormais, nous retrouvons dans le livre 3, un article 3.45 disposant « *Les biens publics appartiennent au Domaine privé, sauf s'ils sont affectés au Domaine public. Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescriptions acquisitives par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou tout autre mode originaire d'acquisition. Toutefois, il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle* ».

Nous pouvons voir que la neutralité quant à l'appartenance des biens du domaine public a été maintenue. Le souhait repris dans la proposition de loi étant que la doctrine puisse faire évoluer le texte de la manière la plus opportune face à cette problématique¹⁵.

Le nouveau Code civil attribue ainsi un caractère subsidiaire au domaine public, les biens appartenant aux personnes morales de droit public devant être considérés comme du domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public¹⁶.

Le nouveau Code civil supprime également l'énumération désuète des biens du domaine public (art. 538 à 541 de l'ancien Code civil¹⁷).

¹³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, séance du 16 juillet 2019, n° 0173/001, p.110 à 112.

¹⁴ Les rédacteurs de cet avant-projet de loi reprennent ainsi la jurisprudence du Conseil d'Etat qui dans un arrêt du 2 avril 2010 maintenait le double critère de l'affectation à l'usage tous et à un service public pour définir les biens relevant du Domaine public (C.E., n°202.736, 2 avril 2010, Ville de Dinant).

¹⁵ Commentaires des articles précités, *Doc.parl.*, Ch., 2019, séance du 16 juillet 2019, n° 0173/001, p.110 à 112.

¹⁶ N.BERNARD, « La loi du 4 février 2020 réformant le droit des biens: le(s) lien(s) possible(s) avec le commerce et droit commercial », *R.D.C - T.H.B.*, 2020/4, pp.433-434.

Section 4. Quelques exemples

Dans le domaine public des autorités administratives, nous retrouvons les biens publics les plus communs tels que des chemins, des routes, les fleuves et rivières, les chemins de fer, les cimetières, les hôpitaux publics, les parcs, etc...

A titre d'exemple, il a été jugé, par la Cour de Cassation, le 25 septembre 2000¹⁸, que le couloir central de la gare du Midi est à considérer comme un bien du domaine public et ne peut, dès lors, faire l'objet d'un bail commercial. En effet, le Tribunal de commerce de Bruxelles avait dans cette affaire fondé sa décision sur la définition classique de la Cour de Cassation mais en y ajoutant des critères plus modernes, tel que le « *caractère indispensable du couloir au fonctionnement du service public*¹⁹ ».

Un autre exemple tiré de la jurisprudence de la Cour de Cassation²⁰, cette fois, beaucoup plus ancien (11 novembre 1886) : les tableaux placés dans les églises sont considérés comme les accessoires de ces dernières et par conséquent, ils constituent des propriétés publiques, placés dans le domaine public de la Commune (dans le cas d'espèce, la Ville de Gand).

Section 5. Conséquences

Les biens du domaine privé des collectivités publiques peuvent faire l'objet d'une aliénation, d'une mise à disposition et même d'une prescription. Toutefois, ils demeurent – en règle générale – insaisissables²¹. En effet, l'article 1412bis§2 du Code Judiciaire prévoit que « *Toutefois, sans préjudice de l'article 8, alinéa 2, de la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, peuvent faire l'objet d'une saisie :*

1° les biens dont les personnes morales de droit public visées au § 1er ont déclarés qu'ils pouvaient être saisis. Cette déclaration doit émaner des organes compétents. Elle sera déposée aux lieux prescrits par l'article 42 pour la signification des actes judiciaires.

Le Roi fixe les modalités de ce dépôt;

2° à défaut d'une telle déclaration ou lorsque la réalisation des biens qui y figurent ne suffit pas à désintéresser le créancier, les biens qui ne sont manifestement pas utiles à ces personnes morales pour l'exercice de leur mission ou pour la continuité du service public ».

¹⁸ Cass., 25 septembre 2000, *J.T.*, 2001, p.379.

¹⁹ M.PAQUES, « Chapitre IV – Domaine public et domaine privé : des conformations et des nouveautés », *Domaine public, domaine privé : bien des pouvoirs publics*, M. Pâques et al. (dir), Bruxelles, Larcier, 2008, pp.312 et 313.

²⁰ Cass., 11 novembre 1886, *Pas.* 1886, pp. 401 à 413.

²¹ Code Judiciaire, art. 1412bis.

Quant aux biens du domaine public, leur sort est réglé par un régime d'exception. En effet, le but de la distinction entre le domaine privé et le domaine public des autorités publiques réside dans le régime qui leur est applicable. Les biens du domaine public sont considérés comme indisponibles²² ; ils ne peuvent être ni aliénés, ni faire l'objet d'une usucapion ni être saisis²³. Le nouveau régime civiliste prévoit désormais que les biens sont également soustraits à tout autre mode originaire d'acquisition.

Néanmoins, le législateur a laissé une porte ouverte en permettant la constitution d'un droit réel d'usage ou un droit personnel sur un bien du domaine public, à la condition qu'il ne soit pas fait obstacle à la destination publique de ce bien. Il semblerait que le législateur ait suivi les récents arrêts rendus par la Cour de Cassation en ce qui concerne le droit d'emphytéose et de superficie constitué sur le domaine public.

La Cour de Cassation a ainsi jugé, dans un arrêt du 18 mai 2007 concernant un droit de superficie « *Si un bien constitue une dépendance du domaine public il est ainsi destiné à l'usage de tous ; nul ne peut, dès lors, acquérir un droit privé pouvant constituer un obstacle à cet usage et porter atteinte au droit des pouvoirs publics de le réglementer à tout moment, eu égard à cet usage. Toutefois, dans la mesure où un droit privé de superficie ne fait pas obstacle à la destination précitée, il peut être établi sur un bien du domaine public*²⁴ ».

A l'identique, dans un arrêt du 15 mars 2018, la Cour décide « *qu'il s'ensuit qu'une commune peut, par le truchement d'une agence autonome externe ayant la forme d'une association sans but lucratif au sens du décret du 15 juillet 2005, qui a été créée dans les conditions fixées par celui-ci, grever d'un droit d'emphytéose un bien du domaine public destiné à l'usage de tous, pour autant que cela ne porte pas atteinte à son droit de réglementer cet usage à tout moment*²⁵ ».

Il est important de rappeler que la bonne gestion du domaine public va de pair avec la possibilité d'autoriser, sous certaines conditions (*analysées dans le chapitre suivant*), l'occupation privative des biens du domaine public, malgré leur régime d'exception et leur

²² N.BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, pp. 262 à 270.

²³ Dans les limites prévues à l'article 1412bis du code judiciaire.

²⁴ Cass., 18 mai 2007, *Pas. V.*, 2007.

²⁵ Cass., 15 mai 2018, arrêt n° F-20180315-6 (F.16.0141.N) du 15 mars 2018, *Juridat*, 28 novembre 2018.

indisponibilité. Cette dernière peut s'opérer de manière unilatérale – via des permis de stationnement et de voirie – ou de manière bilatérale – via le contrat de concession domaniale. En effet, les autorités publiques ne peuvent réaliser l'ensemble des missions d'intérêt général qui leur sont conférées sans faire preuve de souplesse au niveau du domaine public.

Prenons par exemple les canalisations d'eau qui doivent pouvoir être implantées dans le sol, même sous le domaine public²⁶. Il serait difficilement envisageable que les citoyens ne puissent pas avoir accès à l'eau parce que les autorités administratives interdisent de toucher au domaine public.

Section 6. Privatisation du domaine public

Privatiser le domaine public est donc possible même s'il est supposé servir à l'ensemble de la collectivité. Etant donné qu'il s'agit d'une exception, des règles strictes viennent encadrer les occupations privatives²⁷ du domaine public :

- Il faut qu'elles soient compatibles avec la destination publique du bien²⁸ ;
- Il est nécessaire qu'elles reposent sur une autorisation administrative²⁹.

Ces conditions ont du sens avec la domanialité publique ; les citoyens sont libres d'utiliser le domaine public sans intervention de l'autorité lorsqu'ils l'utilisent conformément à son affectation³⁰. Par exemple, il est possible de circuler sur la voie publique avec son véhicule.

A l'inverse, chaque fois qu'un particulier souhaite privatiser le domaine public, il devra demander l'autorisation à l'autorité publique.

Il a ainsi été jugé par le Conseil d'Etat que « *lorsqu'une personne désire utiliser la voirie à des fins auxquelles elle n'est pas immédiatement destinée ou se voir octroyer un titre personnel lui permettant de jouir de ses avantages à l'exclusion des autres usagers, il faut une intervention de l'autorité, par exemple sous la forme d'une permission de voirie ou d'un permis de stationnement*³¹ ».

²⁶ B.LOMBAERT et O. DI GIACOMO, « Les titres d'occupation du domaine public », in *Le Domaine public économique*, Jurim Pratique, *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2015/3, pp. 9-47.

²⁷ D.RENDERS et B.GORS, « La précarité des titres d'occupation privative du domaine public », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2015, pp. 147 et 148.

²⁸ P. GOFFAUX, *Dictionnaire de droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 91 ; C.E., n°240.747, 19 février 2018.

²⁹ M. PÂQUES, D. DÉOM, P.-Y. ERNEUX et D. LAGASSE, *Domaine public, Domaine privé, Biens des pouvoirs publics*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 213.

³⁰ M. LAUWERS et A.PIRSON, *La voirie communale : pérégrinations et cheminements juridiques - Les autres autorisations liées à la voirie*, Politeia, 2020, p.101.

³¹ C.E., 22 mars 1995, n° 52.423, Poncelet.

Deux caractéristiques viennent s'ajouter aux conditions des occupations privatives ; elles sont précaires³² et révocables³³. En vertu des lois de continuité et de mutabilité des services publics, il est indispensable pour une autorité de pouvoir modifier ou retirer une autorisation (sans préavis ni indemnité en ce qui concerne les autorisations unilatérales) lorsque cette dernière n'est pas conforme à l'intérêt général³⁴. Le Conseil d'Etat considère toutefois que « [...] le caractère discrétionnaire du pouvoir de l'autorité ne signifie pas que l'administration pourrait agir sans motif; l'abrogation de l'autorisation doit reposer sur des motifs d'intérêt général³⁵ ».

Section 7. Les autorisations unilatérales : le permis de voirie et le permis de stationnement

Les autorisations domaniales peuvent être définies comme des « *actes administratifs unilatéraux autorisant un usager déterminé à titre exclusif, moyennant le paiement d'une redevance et de manière durable mais de façon précaire et révocable, à faire usage spécial du domaine public, c'est-à-dire soit à occuper à titre exclusif une parcelle délimitée du domaine public, soit à utiliser le domaine public à des fins auxquelles il n'est pas immédiatement destiné*³⁶ ».

Aux caractéristiques de précarité et révocabilité, il faut donc ajouter les notions « personnel » et « moyennant redevance ». En effet, les autorisations délivrées par les autorités publiques sont strictement personnelles ; les particuliers ne peuvent transmettre, sous-louer ou revendre une telle autorisation³⁷.

Concernant la redevance, généralement, l'autorité administrative demandera au bénéficiaire de s'acquitter d'un certain montant (laissé au libre choix de l'administration) en contrepartie de la délivrance de l'autorisation³⁸.

³² C.E., 6 juillet 1999, n° 81.700, Torfs.

³³ S. VAN GARSSE, *De concessie in het raam van publiek-private samenwerking: een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, Brugge, die Keure / la Charte, 2007, p.130.

³⁴ Cass., 25 septembre 2000, Pas., 2000, I, p. 491 ; C.E., 22 novembre 2004, n° 137 412, Debeuckelaere.

³⁵ C.E., 6 juillet 1999, n° 81.700 ; C.E. 13 novembre.2008, n° 187.886.

³⁶ M. PÂQUES, D. DÉOM, P.-Y. ERNEUX, D. LAGASSE, *Domaine public, Domaine privé, Biens des pouvoirs publics*, op. cit., p. 219.

³⁷ T. SION, « Les droits privés d'occupation confrontés au domaine public », *Ann. Dr.*, 2017/1, p.116 ; sauf clause contraire dans un contrat de concession domaniale

³⁸ Selon l'auteur D.LAGASSE, cette redevance doit être considérée comme une condition de fond exigée par l'intérêt financier de la collectivité. D.LAGASSE, *Droit administratif spécial : Les domaines public et privé – La voirie*, Bruxelles, P.U.B., 2008, p.145.

Deux types d'autorisations unilatérales peuvent être pointés : le permis de voirie (1) et le permis de stationnement (2).

1) Le permis de voirie

Il pourrait être défini comme une autorisation d'occupation permettant une certaine enclave dans le sol, ayant un caractère relativement permanent. L'occupant pourra porter atteinte à la conservation du domaine public³⁹. Généralement, sont visés les impétrants (citons à titre d'exemple le raccordement à un égout public en Zone d'Assainissement Collectif) ou encore les terrasses des cafés.

2) Le permis de stationnement

A la différence du permis de voirie, il s'agit d'une occupation superficielle du domaine public, sans emprise dans le sol et peu durable⁴⁰. Par exemple, si un citoyen souhaite effectuer des travaux au sein de son immeuble, il pourra demander à l'autorité administrative de bloquer certaines places de parking situées sur la voirie publique afin d'y entreposer un conteneur.

La distinction entre les deux catégories d'autorisation est importante uniquement en ce qui concerne les autorités qui peuvent les délivrer. En effet, le permis de stationnement est obligatoirement délivré par l'autorité communale étant donné qu'il s'agit d'une mise en œuvre d'un pouvoir de police alors que le permis de voirie est octroyé par l'autorité gestionnaire du bien public visé par l'autorisation.

Section 8. Les autorisations bilatérales : les concessions domaniales

Sous-section 1 : La concession domaniale

Tout comme le permis de stationnement et le permis de voirie, les concessions domaniales sont des autorisations privatives d'occupation du domaine public précaires et révocables⁴¹. La différence réside dans le fait qu'une concession domaniale est un contrat administratif.

Un contrat administratif implique nécessairement l'application des principes de droit administratif et la reconnaissance de pouvoirs exorbitants entre les mains des autorités

³⁹ B.GORS et D. RENDERS, « La précarité des titres d'occupation privative du domaine public », *op.cit.*, p. 83

⁴⁰ B.GORS et D. RENDERS, *Ibidem*, p. 82.

⁴¹ G.ERVYN, « Egalité, non-discrimination et transparence dans l'attribution des concessions domaniales », *Chroniques des marchés publics*, 2015-2016, p. 2.

administratives ; il est dérogé au droit commun pour appliquer un régime autonome à ce type de contrat⁴². Selon les écrits de l’auteur D.LAGASSE, « *La concession est un acte hybride : elle est régie et par le droit administratif et par le droit civil, qui règle la nature de l’usage et les conséquences juridiques de la concession* »⁴³.

Considérant le caractère contractuel d’une concession domaniale, le concessionnaire détiendra des droits subjectifs propres⁴⁴, dont la possibilité de percevoir une indemnisation en cas de résiliation anticipative de la concession par l’autorité administrative. En effet, cette dernière détient le pouvoir de mettre fin à un contrat de concession, soit par une clause du contrat administratif⁴⁵, soit par une décision unilatérale mettant en œuvre un motif d’intérêt général. Dans les deux cas, le concessionnaire aura la possibilité de réclamer une indemnisation⁴⁶.

Il existe également une distinction entre les concessions domaniales de voirie et les concessions domaniales de stationnement, cependant, cette différenciation est controversée⁴⁷.

Sous-section 2 : La distinction entre la concession domaniale, la concession de service public et les marchés publics

Il est important, à ce stade, de distinguer les types de contrats administratifs étant donné les régimes particuliers qui sont liés à chacun d’eux. En effet, les concessions domaniales ne sont ni des concessions de service public (1) ni des marchés publics (2).

1) Les concessions de service public

Selon P.ORIANNE, « *La concession de service public est un contrat administratif par lequel les autorités publiques chargent un particulier de gérer un service public à ses frais, risques et périls, sous leur contrôle et selon les modalités qu’elles déterminent, moyennant une rémunération qu’il doit en principe percevoir à charges des usagers* »⁴⁸.

⁴² K.WAUTERS et T.CAMBIER, « La distinction entre droit privé – droit public et le droit des marchés publics », *Ann. dr. Louvain*, 2012, liv. 2, pp.150-151.

⁴³ D.LAGASSE, « Chapitre 5 - Les utilisations collectives et privatives du domaine public » in *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p.139.

⁴⁴ C.E., 6 juillet 1999, n°81.700, Torfs.

⁴⁵ C.E., n°174.964 du 25 septembre 2007.

⁴⁶ Cass., 27 mai 1983, Joosten c. A.S.B.L. Vrienden van Bokrijk, *Pas.*, 1983, III, p.1185.

⁴⁷ D.LAGASSE, *Droit administratif spécial : Les domaines public et privé – La voirie*, *op.cit.*, p.127.

⁴⁸ P. ORIANNE, *La loi et le contrat dans les concessions de service public*, Bruxelles, Larcier, 1961, p.222.

La concession de service public implique donc qu'une activité d'intérêt général soit mise à charge du concessionnaire, à la différence d'une concession domaniale, où l'activité développée par le concessionnaire peut avoir un but propre. Ainsi, la concession domaniale poursuit soit un but de sauvegarde des biens du domaine public, soit un but de valorisation économique, alors qu'une concession de service public remplit des objectifs d'utilité publique⁴⁹. Il n'est toutefois pas rare de lier une concession domaniale à une concession de service public lorsqu'il est nécessaire que le concessionnaire puisse occuper le domaine public afin de réaliser le service public mis à sa charge⁵⁰.

Il en est de même en cas de concession de travaux, les constructions réalisées par le concessionnaire doivent avoir un but d'utilité publique et répondre aux exigences de l'autorité⁵¹.

Cela n'empêche que des travaux pourraient être réalisés par le concessionnaire dans le cadre d'une concession domaniale. Il a ainsi été jugé par le Conseil d'Etat, dans l'affaire NV Seaport terminals, que les sociétés détentrices d'une concession domaniale pouvaient exécuter des travaux qui répondent à leurs besoins spécifiques ; sans que ces ouvrages ne soient destinés à la fourniture d'un service public et donc sans requalification du contrat en concession de travaux⁵².

2) Les marchés publics

Le marché public est un contrat à titre onéreux conclu entre un ou plusieurs opérateurs économiques, privés ou publics, et un ou plusieurs adjudicateurs (pouvoirs adjudicateurs, entités adjudicatrices) ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la prestation de services⁵³.

⁴⁹ G.Ervyn, « Egalité, non-discrimination et transparence dans l'attribution des concessions domaniales », *op.cit.*, p.9.

⁵⁰ C.E, n° 215.018 du 8 septembre 2011, Le Prince.

⁵¹ G. ERVYN, « Egalité, non-discrimination et transparence dans l'attribution des concessions domaniales » *op. cit.*, p.16 ; S. VAN GARSSE, *De concessie in het raam van publiek-private samenwerking: een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, *op.cit.*, p.355, n°667.

⁵² C.E., 2 février 1993, n°41.878, NV. Seaport terminal.

⁵³ Union des villes et des communes, « Marchés publics. Définitions et principes », <https://www.uvcw.be/marches-publics/focus/art-2348> (consulté le 31 janvier 2022).

La différence avec la concession domaniale se situe au niveau de l'exploitation ; le concessionnaire détient le droit d'exploiter les travaux ou les services faisant objet de la concession domaniale alors que l'opérateur économique qui remporte un marché, assure uniquement la livraison de biens, la prestation du service ou l'exécution des travaux commandés par le pouvoir adjudicateur.

Le Conseil d'Etat a requalifié une concession domaniale octroyée par la Ville d'Hasselt⁵⁴ concernant du mobilier urbain en marché public car il ne s'agissait pas d'une simple mise à disposition du domaine public mais bien la livraison de fournitures et services répondant aux besoins spécifiques de la Ville.

⁵⁴ CE, 3 juillet 2012, n°220.141, NV JC Decaux Belgium.

Chapitre 2 : La problématique de la loi applicable

Section 1. Conclusion d'une concession domaniale

Sous-section 1. L'autorité compétente

Chaque gestionnaire du domaine public détient la possibilité de conclure des concessions domaniales sur ses propres biens^{55 56}, de manière discrétionnaire⁵⁷. Au niveau provincial, le Conseil provincial est compétent pour décider du principe d'une concession domaniale⁵⁸.

A titre d'exemple, en date du 15 février 2019, le Conseil provincial de la Province de Namur approuvait le cahier spécial des charges et la publicité pour la concession domaniale sur des bâtiments sis au Domaine provincial de Chevetogne en vue de proposer exclusivement des stages pour les jeunes durant l'été.

En continuant sur l'exemple de la Province, le Code de la démocratie locale et la décentralisation a été modifié par le décret du 4 octobre 2018⁵⁹ concernant les concessions de services ou de travaux ; désormais, le Conseil provincial peut déléguer au Collège provincial ses compétences pour les concessions n'excédant pas un montant de 250.000€ HTVA⁶⁰. Malheureusement, cette délégation n'a pas été prévue pour les concessions domaniales.

Sous-section 2. La mise en œuvre du pouvoir discrétionnaire

S'il est vrai que les autorités administratives disposent d'une marge d'appréciation dans la conclusion des contrats de concession domaniale, il est faux de penser qu'un tel pouvoir est arbitraire. Il ne faut pas perdre de vue que les concessions domaniales sont des contrats administratifs⁶¹ et ces contrats des pouvoirs publics répondent à des exigences spécifiques⁶²,

⁵⁵ S.VAN GARSSE, *De concessie in het raam van publiek-private samenwerking: een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, op.cit., pp. 269 et 270.

⁵⁶ C.E., 7 mai 1965, n°11.221, Grauwels et consorts.

⁵⁷ G. DOR et J.DEMBOUR, « Le domaine public – le domaine privé – les servitudes légales d'utilité publique », in *les Nouvelles, Lois politiques administratives*, t. IV, Bruxelles, Larcier, 1955, p.88.

⁵⁸ Code de la démocratie locale et décentralisation, article L2212-32 §1^{er}.

⁵⁹ Décret du 4 octobre 2018 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de réformer la tutelle sur les pouvoirs locaux, M.B., 10 octobre 2018, article 13.

⁶⁰ Code de la démocratie locale et décentralisation, article L2222-2sexies §2.

⁶¹ A ne pas confondre avec les contrats de l'administration qui sont des contrats soumis au droit commun où l'autorité agit comme une personne de droit privé.

⁶² A. VANDEBURIE, D. DE VALKENEER et K. WAUTERS, « La modification unilatérale d'un contrat public » in *La modification unilatérale d'un contrat*, K. WAUTERS (coord.), D. DE VALKENEER, S. GILSON, V. GUTMER, F.

justifiées par l'intérêt général. En effet, même si le régime de droit commun ne leur est pas inconnu⁶³, il est applicable de manière supplétive face à une loi encadrant un tel contrat⁶⁴ ou à un principe général de droit administratif.

Pour viser l'hypothèse d'une loi particulière applicable à un contrat administratif, les marchés publics et les concessions de service dont la conclusion est encadrée par des directives européennes, transposées en droit belge, sont de beaux exemples (1).

A l'inverse, les concessions domaniales font partie d'une seconde hypothèse, à savoir, qu'à défaut de disposition particulière, il faut respecter les principes généraux de droit et la jurisprudence qui pallient aux manques de dispositions régissant la conclusion des contrats de concessions domaniales (2).

(1) La législation sur les concessions de service public, de travaux et des marchés publics

La loi du 17 juin 2016 relative aux concessions de service public et de travaux⁶⁵ transpose la directive 2014/23 sur l'attribution des contrats de concession⁶⁶. Cette loi est complétée par un arrêté royal du 25 juin 2017⁶⁷ relatif à l'exécution des contrats de concession.

C'est la première adoption d'une directive européenne en matière de concessions de service public.

Seules les concessions dépassant un certain seuil, fixé dans l'arrêté royal du 25 juin 2017, sont visées par cette réglementation. Les concessions hors seuil devront, tout comme les concessions domaniales, se référer aux principes généraux d'égalité, de non-discrimination et de transparence (*cfr. supra*).

Quant aux marchés publics, ils ont fait l'objet d'une évolution constante, la dernière directive en date est la Directive 2014/24/UE (secteur classique) du Parlement européen et

LAMBINET, K. TROCH, A. VANDEBURIE et K. WAUTERS (auteurs), Anthémis, Louvain-la-Neuve, col. Recyclages en droit, 2018, pp. 91 à 94.

⁶³ C.E., 28 octobre 1981, n°21.517, S.A. Parking-Madou.

⁶⁴ D. DE JONGHE et G. DE PIERPONT, « L'influence des principes généraux du droit sur les contrats », in *La distinction entre droit public et droit privé. Pertinence, influences croisées et questions transversales*, J. VAN MEERBEECK, P.-O. DE BROUX, T. LÉONARD et B. LOMBAERT (dir.), Limal, Anthémis, 2019, p.81.

⁶⁵ Loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, M.B., 14 juillet 2016.

⁶⁶ Directive 2014/23/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession (JO L 94 du 28.3.2014, p. 1-64).

⁶⁷ A.R. du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, M.B., 29 juin 2017.

du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics qui a été transposée en droit belge par une loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics⁶⁸. Elle est accompagnée d'un arrêté royal⁶⁹ (secteur classique) du 18 avril 2017.

Il existe également des dispositions légales pour les secteurs spéciaux (de l'eau, de l'énergie, des transports et des services postaux)⁷⁰.

§1^{er}. Le but poursuivi par le législateur européen

Les principes généraux du droit européen tels que la liberté, la non-discrimination et la concurrence font partie du socle de base du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne⁷¹. Néanmoins, le législateur européen a décidé d'intervenir et d'aller plus loin au niveau des marchés publics et des concessions de services et de travaux afin de garantir « *l'absence de risque de favoritisme de la part des pouvoirs publics*⁷² ».

Pour parvenir au marché unique européen, il fallait pouvoir ouvrir les contrats publics aux entreprises non-nationales. L'un des objectifs était de supprimer les règles administratives des Etats membres qui entravaient l'accès à ces derniers.

Reprenant les explications d'une fiche thématique du Parlement européen concernant les marchés publics, « *l'application des principes du marché intérieur à ces contrats garantit une meilleure affectation des ressources économiques et une utilisation plus rationnelle des fonds publics, les autorités publiques obtenant des produits et des services de la plus haute qualité disponible au meilleur prix du fait d'une concurrence plus vive. Donner la préférence aux entreprises les plus performantes du marché européen stimule la compétitivité des entreprises européennes et renforce le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et d'efficacité, réduisant ainsi le risque de fraude et de corruption*⁷³ ».

Dans la réforme de 2014 du « paquet des marchés publics », les concessions de service public et de travaux ont été ajoutées (auparavant, les concessions de travaux étaient

⁶⁸ Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, *M.B.*, 14 juillet 2016.

⁶⁹ A.R. du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, *M.B.*, 23 juin 2017.

⁷⁰ A.R. du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs spéciaux, *M.B.*, 9 mai 2017.

⁷¹ TFUE, art. 2 et 3.

⁷² C.J.U.E., 16 décembre 2008, Michaniki/Ethniko, C213/07, n°53-54.

⁷³ Parlement européen, Fiches techniques sur l'Union européenne, 2022 <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/34/marches-publics> (consulté le 25 février 2022)

intégrées à la réglementation des marchés publics). Le Parlement et le Conseil de l'Union Européenne considéraient en effet qu'une « *absence au niveau de l'Union, de règles claires régissant l'attribution de contrats de concession crée une insécurité juridique et des entraves à la libre prestation des services et provoque des distorsions dans le fonctionnement du marché intérieur*⁷⁴ ».

§2. Quelques principes communs aux deux lois

1. La publicité

Le pouvoir adjudicateur est dans l'obligation d'organiser une publicité par un avis de concession⁷⁵ ou un avis de marché⁷⁶.

2. La mise en concurrence

L'autorité administrative se doit de consulter plusieurs candidats potentiels avant de prendre une décision d'attribution. Grâce à une mise en concurrence efficace, les pouvoirs publics bénéficieront d'une meilleure qualité de service, d'une effectivité plus grande et favorisent ainsi le développement des activités et du marché intérieur européen.

3. Critères de sélection et d'attribution

Le pouvoir adjudicateur a la possibilité de fixer des conditions de sélection des candidats. Par contre, il se doit mentionner les critères d'attribution soit, dans l'avis de concession/marché, soit dans l'invitation à présenter une offre ou encore dans les documents de concession/marché.

Une liste de motifs d'exclusion obligatoire et des mesures correctrices sont imposées par les deux lois⁷⁷. Par exemple, un candidat doit être d'office exclu s'il a été condamné pour corruption, fraude ou travail des enfants⁷⁸.

⁷⁴ Directive 2014/23/UE du Parlement Européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession, 1^{er} considérant.

⁷⁵ Loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, art. 42.

⁷⁶ Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, art. 61; Loi du 17 juin 2016 relative aux concessions, art. 42.

⁷⁷ Loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, art. 50 à 53 ; A.R. du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, articles 31 à 36 ; Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, art. 66 à 69.

⁷⁸ « *Sauf dans le cas où le candidat ou le soumissionnaire démontre, conformément à l'article 53, avoir pris des mesures suffisantes afin de démontrer sa fiabilité et sauf exigences impératives d'intérêt général* », art. 50 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession

4. Comparaison des offres de manière objective

Le pouvoir adjudicateur se doit de comparer les offres en tenant compte de l'ensemble des critères qui ont été fixé par ses soins dans les documents de marché/concession et uniquement en tenant compte de ces derniers ; une analyse générale ne peut être acceptée⁷⁹.

Il ne peut être tenu compte des préférences propres ou affinités des pouvoirs publics avec l'un des candidats.

§3 La loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions⁸⁰

Non seulement, les autorités administratives doivent respecter les obligations de publicité pour les marchés publics et les concessions de services/travaux, mais elles doivent également respecter des obligations en matière de motivation.

Les décisions motivées doivent être transmises aux candidats soumissionnaires en comprenant un certain nombre de mentions, notamment les motifs d'une non-sélection⁸¹ et les procédures de recours⁸².

En cas de non-respect de la loi du 17 juin 2013, la décision elle-même n'est pas viciée⁸³. Par contre, à défaut des mentions (voies de recours, délais et les instances compétentes), le délai d'introduction du recours en annulation visé à l'article 23§ 2 de la loi prend cours quatre mois après la communication de la décision motivée⁸⁴.

⁷⁹ C.E., 19 octobre 2005, n° 150.423.

⁸⁰ Loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, *M.B.*, 21 juin 2013.

⁸¹ Loi du 13 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, art. 8.

⁸² Loi du 13 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, art. 9/1.

⁸³ C.E., 27 janvier 2011, n° 210.753.

⁸⁴ Loi du 13 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, art. 9/1 §2.

(2) Le manque de réglementation générale pour les concessions domaniales

§1^{er}. Les réglementations particulières

Ni le droit belge, ni le droit européen ne comporte de réglementation générale sur les contrats de concessions domaniales, à l'inverse de ce qui a été fait pour les concessions de service public ou les marchés publics.

Considérant que la directive européenne 2014/23 sur l'attribution des contrats de concession précise que « *certaines accords dont l'objet est le droit, pour un opérateur économique, d'exploiter certains domaines publics ou ressources publiques, en droit privé ou public, tels que des biens fonciers ou des biens publics, en particulier dans le secteur des ports maritimes, des ports intérieurs ou des aéroports, par lesquels l'État ou le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice fixe uniquement les conditions générales d'utilisation des domaines ou ressources en question, sans acquisition de travaux ou services spécifiques, ne devraient pas être qualifiés de concessions au sens de la présente directive*⁸⁵ », les concessions domaniales n'entrent donc pas dans son champ d'application. Et à fortiori, dans le champ d'application de la loi du 17 juin 2016 relative aux concessions.

Toutefois, il est important de souligner que certaines concessions domaniales font l'objet de dispositions particulières, c'est notamment le cas :

- Des concessions de sépulture, régies par le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en Région wallonne⁸⁶. Ces concessions sont aussi anciennes que les communes, c'est un pouvoir du Conseil communal qui peut – à certaines conditions – être délégué au Collège communal. La durée maximale est fixée à 50 ans, sauf pour les concessions à perpétuité accordée avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 juillet 1971 sur les funérailles et sépultures ou en vertu du décret impérial du 23 prairial an XII ;

⁸⁵ Directive 2014/23/UE du Parlement Européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession, 15^e considérant.

⁸⁶ Code de la démocratie locale et décentralisation, art. 1232-6 à 1232-11.

- Le décret des 8-10 juillet 1791 concernant la conservation et le classement des places de guerre et postes militaires, la police des fortifications et autres objets y relatifs⁸⁷, dit qu'une concession du droit d'exploitation fourragère sur un terrain militaire ne peut être accordée que moyennant publicité, conformément à un cahier des charges et par adjudication à celui qui offrira les meilleures conditions⁸⁸.
- Arrêté royal du 20 décembre 2000 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer fixe les conditions d'octroi une telle concession ainsi que les obligations des titulaires⁸⁹.

§2. Les principes généraux de droit administratif

Bien évidemment, les contrats de concessions domaniales ne peuvent être conclus de manière totalement libre et désinvolte par les autorités administratives. Ce sont des contrats administratifs et cette notion implique deux volets ; un contrat doit respecter les éléments essentiels du droit civil (consentement, capacité, objet et cause licite⁹⁰) et les principes généraux de droit administratif.

Selon le Conseil d'Etat, « *les principes généraux de bonne administration recouvrent une série d'impératifs qui vont s'imposer à toute autorité administrative dans l'élaboration, l'adoption et l'exécution de ses décisions, dont l'objectif est d'assurer que celle-ci agisse comme toute administration normalement diligente, raisonnable et veillant au respect de l'intérêt général et de la légalité*⁹¹ ».

⁸⁷ Archives Parlementaires de la Révolution Française, Année 1887, 27, pp. 727-741.

⁸⁸ C.E., 23 septembre 1960, n° 8059, S.P.R.L. Pépinières Vanvertfrères et le rapport du Substitut de l'Auditeur général COOLEN, R.J.D.A., 1961, pp. 12 et 13.

⁸⁹ Arrêté royal du 20 décembre 2000 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer fixe les conditions d'octroi une telle concession ainsi que les obligations des titulaires, M.B. 30 décembre 2000.

⁹⁰ Code civil (ancien), art. 1108.

⁹¹ M.CHOMÉ, ET A.MAYENCE, « I.5. - Principes généraux de droit et principes de bonne administration » in Goffaux, P. et al. (dir.), *Les grands arrêts du droit administratif*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 134-155.

Passons en revue quelques principes généraux de droit administratif et leur application aux contrats de concessions domaniales :

1. Egalité de traitement et son corollaire, la transparence

Directement tirés de la Constitution, aux articles 10 et 11⁹², l'égalité et la non-discrimination sont deux principes que les autorités administratives se doivent de respecter lors de l'attribution d'une concession domaniale.

Ces principes sont reconnus par la jurisprudence du Conseil d'Etat, de nombreux arrêts traitent de ces derniers⁹³ ; par exemple le Conseil d'Etat a jugé que *« les principes d'égalité et de transparence imposent au pouvoir adjudicateur, lorsque celui-ci procède à des négociations, de mener celles-ci dans le strict respect de l'égalité « procédurale » entre les soumissionnaires, ce qui implique, entre autres choses, que chacun de ceux-ci reçoive les mêmes informations utiles à l'élaboration et à l'amélioration de son offre et doive avoir les mêmes possibilités d'améliorer son offre⁹⁴ »*.

Quant à la transparence, caractérisée comme le corollaire de l'égalité, elle pourrait être définie de la sorte : *« C'est en vertu du même principe de transparence que le pouvoir adjudicateur doit annoncer « tous les éléments pris en considération par le pouvoir adjudicateur pour identifier l'offre économiquement la plus avantageuse et, si possible, leur importance relative⁹⁵ »*.

2. Impartialité

Selon le Conseil d'Etat, *« le principe général de droit de l'impartialité requiert que l'autorité administrative offre les apparences de l'impartialité »*

⁹² C.E., 2 février 1993, n°41.878 ; avec cet arrêt, il semble que la Belgique soit le premier pays ayant imposé une obligation de transparence pour les concessions domaniales ; R. CARANTA, « Transparence et concurrence », in Droit comparé des contrats publics, dir. R.NOGUELLOU, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 170.

⁹³ F.HANS. et L. DOMEZ, « 5. - L'égalité devant et dans le service public : de son double emploi à sa plus-value ? » in Ben Messaoud, S. et Viseur, F. (dir.), *Les principes généraux de droit administratif*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 160 à 161.

⁹⁴ C.E., 19 avril 2021, n°250.338.

⁹⁵ C.E., 29 janvier 2021, n°249.649.

(impartialité objective) et qu'elle soit effectivement impartiale (impartialité subjective)⁹⁶».

Un candidat-concessionnaire ne pourrait être refusé sur base de préjugés ou d'idées préconçues de l'autorité administrative. A l'inverse, un candidat-concessionnaire ne pourrait être accepté sur base d'une préférence, d'un sentiment ou d'une accointance avec le pouvoir public.

3. La motivation des décisions administratives en fait et en droit

Il s'agit du principe de la motivation matérielle des actes des autorités administratives et non de la motivation formelle visée par la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs⁹⁷. La motivation formelle impose que les considérations de droit et de fait qui servant de fondement à la décision doivent être mentionnées dans l'acte administratif lui-même⁹⁸. La motivation doit être adéquate ; la jurisprudence du Conseil d'Etat est abondante à ce sujet⁹⁹.

Quant à l'obligation matérielle, d'après la jurisprudence du Conseil d'Etat, il est exigé que toute décision administrative soit fondée sur des motifs exacts, pertinents, admissibles en droit et déterminés avec la diligence requise, sur base du dossier administratif¹⁰⁰. L'autorité doit pouvoir démontrer qu'elle a pris sa décision sur base de données concrètes, que l'on va retrouver dans le dossier administratif¹⁰¹.

⁹⁶ C.E., 25 mars 2016, n° 234.279.

⁹⁷ Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, *M.B.*, 12 septembre 1991.

⁹⁸ *Idem*, art. 3

⁹⁹ Voir D.RENDERS, « Le point sur la motivation formelle de l'acte administratif unilatéral », communication à l'après-midi d'étude organisée par le GTI Lex (Groupe de travail et d'informations juridiques intercommunal bruxellois), le 24 février 2014, p. 5, disponible en ligne:

<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A171887/datastreams>

¹⁰⁰ C.E., 15 février 2012, n° 217.992, Bulvano ; C.E., 10 décembre 2015, n°233.199.

¹⁰¹ Le dossier administratif peut être défini comme l'ensemble des documents qui permettent à une autorité administrative de prendre une décision.

§3. La jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne

La Cour de Justice de l'Union Européenne est intervenue en matière d'attribution des concessions domaniales rappelant que les principes fondamentaux du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne ne pouvaient être niés lorsque la concession présentait un intérêt transfrontalier certain¹⁰².

Par ailleurs, dans un arrêt¹⁰³ récent de la Cour, dans les affaires jointes C-458/14 et C-67/15, considère que la Directive n°2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (dite la « Directive services ») trouve à s'appliquer aux concessions domaniales dans certains cas spécifiques. En effet, l'article 12¹⁰⁴ prévoit : *« Lorsque le nombre d'autorisations disponibles pour une activité donnée est limité en raison de la rareté des ressources naturelles ou des capacités techniques utilisables, les États membres appliquent une procédure de sélection entre les candidats potentiels qui prévoit toutes les garanties d'impartialité et de transparence, notamment la publicité adéquate de l'ouverture de la procédure, de son déroulement et de sa clôture ».*

Étaient en cause en l'espèce des concessions sur le domaine public maritime et lacustre italien, destinées à l'exercice d'activités touristique-récréatives. À la suite de leur expiration, les anciens titulaires ont entendu se prévaloir de la législation italienne qui en avait prorogé la durée. La question de la compatibilité de cette législation avec le droit de l'Union a conduit les juridictions saisies à interroger la Cour de justice.

La Cour a considéré qu'une concession domaniale peut être qualifiée d'autorisation, au sens de la Directive service, car il s'agit d'un acte formel qui doit être obtenu par un prestataire, auprès des autorités nationales, afin de pouvoir exercer son activité économique. Par contre, la Cour n'a pas statué dans les cas d'espèce sur ce qui constitue une activité limitée en raison de la rareté des ressources ou des capacités techniques utilisables, elle donne simplement des critères que les juridictions

¹⁰² C.J.U.E., 14 novembre 2013, C 221/12, Belgacom NV, points 28 à 32.

¹⁰³ C.J.U.E., 14 juillet 2016, C-458/14 et C-67/15, Promoimpresa Srl.

¹⁰⁴ L'article 12 de la Directive s'applique indépendamment de l'intérêt transfrontalier certain.

nationales peuvent prendre en compte, comme par exemple le fait que les autorisations aient été délivrées au niveau municipal et non national^{105 106}.

Dès lors, il convient de vérifier si la concession domaniale qu'une autorité administrative souhaite attribuer tombe sous le champ d'application de la Directive services afin de respecter les obligations reprises dans cette dernière. La Cour conclut qu'il n'est pas permis d'octroyer des renouvellements automatiques des concessions domaniales (*sur le domaine maritime et lacustre destinées à l'exercice d'activités touristico-récréatives*), comme le prévoyait la loi italienne dans l'affaire, en l'absence de toute procédure de sélection des candidats.

Deuxième point d'attention, les concessions domaniales ne tombant pas sous le champ d'application de la Directive services doivent, selon la Cour, respecter les articles 49 et 56 du TFUE qui interdisent les restrictions à la liberté d'établissement et la libre prestation de services. Ceci implique le respect des obligations positives qui découlent du droit primaire, soit les principes de transparence, égalité et non-discrimination¹⁰⁷. La transparence nécessite la mise en concurrence effective des candidats via une publicité adéquate¹⁰⁸.

En conclusion, la Cour de Justice de l'Union Européenne invite les Etats membres, lors de toute procédure d'attribution d'une concession domaniale, à procéder à une réflexion en trois étapes afin de respecter le droit de l'Union ou les principes généraux applicables au cas d'espèce. Soit, il s'agira d'une concession de services et non d'une concession domaniale, dès lors, la Directive sur les concessions (en droit belge, la loi du 17 juin 2016 relative aux concessions) verra à s'appliquer. Soit, la rareté des ressources ou des moyens utilisables feront qu'il s'agit d'une concession domaniale

¹⁰⁵ P. TEERLINCK et R. GHERGHINARU, *Arrêt Promoimpresa de la CJUE : Une nouvelle approche des concessions domaniales*, Chronique des marchés publics, 2016-2017, pp. 108 à 125.

¹⁰⁶ S. VERBEYST e.a., *Noodzaak van een Belgisch leerstuk van schaarse overheidsrechten, belicht vanuit Nederlands en Unierechtelijk perspectief*, RWE 2021-22, nr. 22, pp. 850-866.

¹⁰⁷ D. DERO-BUGNY, *Le droit de l'Union européenne applicable aux marchés publics et aux concessions d'une valeur inférieure aux seuils prévus par les directives 2014/23/UE, 2014/24/UE et 2014/25/UE*, RDUE, 2016, nr. 3, pp. 534-535.

¹⁰⁸ C.J.C.E., 7 décembre 2000, C-324/98, *Telaustria et Telefonadress*.

soumise à la Directive services. A défaut de l'une ou l'autre catégorie, il faudra respecter le droit primaire et ses principes généraux¹⁰⁹.

§4. En quoi le manque de législation générale pose-t-il problème ?

Vu la jurisprudence, les principes généraux de droit administratif et l'influence de la Cour Européenne de Justice, il faut se demander en quoi le manque de disposition générale pour l'attribution des concessions domaniales reste problématique ?

En réalité, la pratique montre qu'il est parfois compliqué de conclure un contrat de concession domaniale sans réglementation applicable, malgré l'aide apportée par la jurisprudence et la doctrine.

Basées sur mon expérience personnelle, voici quelques questions que peuvent se poser les pouvoirs publics lors d'un projet de concession domaniale.

Premièrement, le cahier des charges. Est-il nécessaire ? Quelles sont les mentions qui doivent apparaître afin de respecter les principes généraux de bonne administration ? Quels sont les critères qui permettront une comparaison objective des offres ? Peut-on prévoir des exclusions obligatoires ?

Comment les candidats doivent-ils remettre offre ? Quels sont les documents que l'on peut rendre obligatoires sans violer le droit de l'Union Européenne ?

Deuxièmement, la publicité. Une mise en concurrence est-elle nécessaire afin de respecter l'obligation de transparence ? Si oui, quelle est la publicité adéquate ? Sa durée ? Comme le point précédent l'indique (§3), la publicité est obligatoire quand il s'agit d'une concession domaniale avec un intérêt transfrontalier certain, mais comment apprécier cet intérêt transfrontalier ? Le cas échéant, quels sont les modes de publicité qui doivent-être utilisés ?

Troisièmement, les obligations reprises dans la concession domaniale ne peuvent être trop restrictives, le concessionnaire n'exerçant pas un service public, il détient une certaine marge de manœuvre dans l'exercice de son activité. Comment déterminer les obligations qui sont acceptables ? Peut-on laisser place à une négociation ? Comment éviter de basculer vers une concession de service public ?

¹⁰⁹ On retrouve, dans un arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles du 22 juillet 2016 (JCDecaux Street Furniture Belgium SA), une application des principes généraux de droit primaire de l'UE.

En résumé, les questions sont nombreuses et les réponses peu présentes. Même si le contentieux de l’octroi des concessions domaniales n’est pas monnaie courante, je pense qu’en vertu de la sécurité juridique, il faut obtenir des réponses.

Section 2. Exécution d’une concession domaniale

Sous-section 1. L’exécution à proprement parlé

Lorsqu’une la concession domaniale a été attribuée, un contrat administratif devra être signé entre le candidat retenu et l’autorité administrative. En effet, la concession domaniale se distingue de l’autorisation par son critère bilatéral. Cette nature contractuelle octroie au bénéficiaire un droit protégé par une action civile.

Même si le contrat administratif est en marge du droit commun, cela n’empêche que les parties doivent exécuter ce dernier de bonne foi, conformément à l’article 1134 alinéa 3 de l’ancien Code civil¹¹⁰.

La Cour de Cassation ajoute également, dans son arrêt du 27 mai 1983¹¹¹ que « *Overwegende dat de concessiehouder van een goed van het openbaar domein, hoewel hij het goed niet houdt krachtens een overeenkomst van burgerlijk recht, het goed in de loop van de concessie moet gebruiken volgens zijn bestemming en naar redelijke verwachting, en op het einde, dat overigens door de overheid vrij wordt bepaald, het goed moet teruggeven in de staat waarin hij het ontvangen heeft, behoudens de gevolgen van ouderdom en normaal gebruik*¹¹² ». Qui peut être traduit par l’obligation du concessionnaire d’user du bien au cours de la concession conformément à sa destination et de manière raisonnable. Le concessionnaire n’est pas responsable des dommages dus à la vétusté et à l’usage normale de la chose.

¹¹⁰ Antwerpen (kamer B7M), 23 november 2020, T.B.O. 2020, n° 6, 528-531.

¹¹¹ Cass., 27 mai 1983, Pas., 1983, III, p. 1185.

¹¹² En français : *Considérant que le concessionnaire d'un bien du domaine public, bien qu'il ne détienne pas le bien en vertu d'un contrat de droit civil, doit utiliser le bien pendant le cours de la concession conformément à l'usage auquel il est destiné et dans l'attente raisonnable, et qu'en définitive, qui, du reste, est librement déterminé par le gouvernement, doit restituer le bien dans l'état où il l'a reçu, sauf les conséquences de la vétusté et de l'usage normal.*

Cette obligation peut être mise en parallèle avec l'obligation incombant au concessionnaire de respecter le domaine public et de ne pas porter atteinte aux droits des usagers¹¹³. A contrario, les usagers du domaine public ne peuvent empiéter sur le droit de jouissance reconnu au concessionnaire¹¹⁴.

Les questions sont plus complexes lorsqu'il s'agit d'une modification unilatérale de la concession en cours d'exécution ou d'une résiliation unilatérale du contrat.

Partant du principe que la concession domaniale est un contrat, l'article 1134 alinéa 2 de l'ancien Code civil devrait venir à s'appliquer, la convention ne pourrait être modifiée sans l'accord des deux parties ; c'est le principe de l'intangibilité du contrat¹¹⁵.

Toutefois, un pouvoir de modification unilatérale de la concession domaniale¹¹⁶ est reconnu aux pouvoirs publics, sans même qu'une clause particulière du contrat ne le mentionne. Selon le principe de mutabilité, les autorités publiques détiennent le pouvoir de faire coïncider, à tout moment, une situation juridique donnée avec l'intérêt général¹¹⁷. Les services des autorités publiques doivent pouvoir évoluer avec la société.

Reprenant le travail des auteurs KRIS WAUTERS, DELPHINE DE VALKENEER et AURÉLIEN VANDEBURIE, la modification unilatérale « *semble à ce propos tenir de la nature même du domaine public, non d'une application de la loi de mutabilité des services publics. (...) Autrement dit, lorsqu'il décide de mettre fin à l'occupation du domaine public ou à la modifier en raison de l'incompatibilité de celle-ci avec cette affectation, ce n'est pas le principe de mutabilité que son gestionnaire applique, mais une règle autonome tirée du régime propre de la domanialité*¹¹⁸ ».

¹¹³ D.LAGASSE, « Droit administratif spécial – Les domaines public et privé – la voirie, 20^e édition, tirage 2011-2012/1-S », (syllabus ULB), p. 150.

¹¹⁴ D.LAGASSE, *Ibidem*, p.145.

¹¹⁵ C. DELFORGE, « La modification unilatérale du contrat », in *La volonté unilatérale dans le contrat*, sous la présidence de VAN OMMESELAGHE P., et sous la coordination scientifique de GERMAIN J.-F., Bruxelles, p.155.

¹¹⁶ Attention qu'une modification substantielle d'une concession donne lieu à la passation d'une nouvelle procédure d'attribution ; Bruxelles, 22 juillet 2016, 2015/AR/389, MCPoO, 20158/2, p. 391.

¹¹⁷ A. MAYENCE, M., DEKLEERMAKER, et Y. MOSSOUX, , « II.2. - Les lois du service public » in Goffaux, P. et al. (dir.), *Les grands arrêts du droit administratif*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p.230.

¹¹⁸ A. VANDEBURIE, D.DE VALKENEER et K. WAUTERS « La modification unilatérale d'un contrat public » in *La modification unilatérale d'un contrat*, *op.cit.*, p. 131.

Par conséquent, le pouvoir de résiliation unilatérale suit la même logique que la faculté de modification unilatérale¹¹⁹.

Ne perdons pas de vue que le gestionnaire du domaine public se voit obligé, en vertu des principes de sécurité juridique et de légitime confiance, de motiver sa décision de modification ou de résiliation unilatérale, sur base de l'intérêt général et que le motif se doit d'être raisonnable¹²⁰.

A partir du moment où l'autorité publique décide de modifier ou résilier la concession domaniale de manière unilatérale, le concessionnaire aura droit au versement d'une indemnité¹²¹. Néanmoins, il est permis, par la convention de concession domaniale, de modaliser les indemnisations en cas de modification unilatérale de la concession ou de fin anticipée^{122 123}.

Quant à l'arrêt Jobelix du 15 juillet 2015¹²⁴, le Conseil d'Etat dit (...) « *que la résiliation d'une concession de service public et de domanialité a pour objet de mettre fin à celle-ci; qu'une telle décision a un effet instantané dès lors qu'elle est notifiée au concessionnaire, et ce même si elle prévoit que certains effets ne prennent cours qu'après un certain délai* ».

Par conséquent, une concession domaniale prendra fin dès la notification de la décision unilatérale de l'autorité d'y mettre un terme. La procédure en suspension devant le Conseil d'Etat n'ayant, dans ce cas, aucun intérêt étant donné que les conséquences de la résiliation ont déjà sorti leurs effets¹²⁵.

¹¹⁹ Nous pourrions également aborder le thème de l'annulation des concessions, mais je renvoie aux écrits du professeur WAUTERS et Monsieur CAMBIER pour ce point ; *L'annulation des concessions domaniales*. In: *Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2015, no. 3, p. 175-222.

¹²⁰ B. GORS, « Du changement à la mutabilité, en passant par l'adaptation continue : retour sur une loi particulière du service public dominant l'action administrative en général », in s. B. MESSAOUD et F. VISEUR (coord.), *Les principes généraux de droit administratif. Actualités et applications pratiques*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 375.

¹²¹ S.VAN GARSSE, *De concessie in het raam van publiek-private samenwerking: een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, op.cit, pp. 297-299.

¹²² A. VANDEBURIE, D.DE VALKENEER et K. WAUTERS, « La modification unilatérale d'un contrat public » in *La modification unilatérale d'un contrat*, op.cit, p. 132.

¹²³ Cass., 4 septembre 1958, Pas., 1959, p. 7.

¹²⁴ C.E., 15 juillet 2015, n° 231.966, a.s.b.l. Jobelix.

¹²⁵ D. RENDERS et B.GORS, « La précarité des titres d'occupation privative du domaine public », op.cit., p.163.

Sous-section 2. Les droits du concessionnaire à l'égard des tiers

Etant donné que le concessionnaire dispose d'une autorisation d'utilisation du domaine public à ses fins privées, il détient un véritable droit de jouissance opposable aux tiers¹²⁶.

P.ORIANNE considère que « *la concession porte normalement sur des biens affectés à l'usage de tous; elle apparaît comme une sorte de démembrement du domaine, temporaire et révocable, au profit du concessionnaire; l'emplacement qui est assigné à celui-ci est en quelque sorte soustrait à l'usage collectif des usagers ordinaires. Il est logique, dans cette perspective, de considérer que pareil démembrement doit procéder d'un titre opposable aux tiers et non d'un simple engagement de l'administration*¹²⁷ ».

Le concessionnaire pourra, en cas de trouble dans sa jouissance, intenter des actions possessoires¹²⁸, tant sur les infrastructures qu'il aurait lui-même installé sur le domaine public que sur la parcelle faisant l'objet de l'autorisation d'occupation.

Concernant les ouvrages du concessionnaire sur le domaine public, l'auteur D. LAGASSE en explique les notions comme suit: « *ils suivent les règles du droit commun ; s'ils sont meubles, ils demeurent la propriété de leur possesseur, le titulaire de l'AOP (« En fait de meubles, possession vaut titre » : article 2279 du Code civil), tandis que s'ils sont immeubles par incorporation, ils deviennent la propriété du gestionnaire domanial au fur et à mesure de leur incorporation en application de l'article 552 du Code civil (« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »)*¹²⁹ ».

Sous-section 3. Le juge compétent en cas de litige

Se pose désormais la compétence du juge en cas de litige sur une concession domaniale.

Les Cours et Tribunaux sont compétents¹³⁰ pour connaître des contestations ayant pour objet des droits civils ; ils connaissent en effet des litiges relatifs au droit subjectif¹³¹. Le Conseil

¹²⁶ D.LAGASSE, « Droit administratif spécial – Les domaines public et privé – la voirie, 20^e édition, tirage 2011-2012/1-S », (syllabus ULB), *op.cit.*, p.145.

¹²⁷ P. ORIANNE, La loi et le contrat dans les concessions de service public, *op.cit.*, p.52.

¹²⁸ Code civil (ancien), art. 2228.

¹²⁹ D. LAGASSE, « La gestion active du domaine public », *A.P.T.*, 2003/2, p. 97.

¹³⁰ Constitution, art. 144.

¹³¹ Un droit subjectif doit être défini comme un droit créant une relation d'appartenance entre le sujet et un bien ou une valeur, permettant au sujet d'exercer sur ce bien ou cette valeur « un pouvoir, une faculté de maîtrise sans

d'Etat se déclare donc incompétent face aux requêtes tendant à demander l'annulation d'une décision administrative qui vise la reconnaissance d'un droit subjectif. En d'autres termes, il ne peut connaître que des actes unilatéraux adoptés par une autorité administrative et produisant des effets de droit¹³². Il en découle que le recours contre une convention conclue entre une autorité publique et une ou plusieurs personnes de droit privé est irrecevable devant le Conseil d'Etat.

Toutefois, la théorie de l'acte détachable – empruntée au droit français et transposée par le Conseil d'Etat dès sa création¹³³ – crée une fiction juridique entre la décision unilatérale adoptée par l'autorité administrative et le contrat lui-même. Cette fiction peut permettre, dans certains cas, au Conseil d'Etat d'être compétent pour l'annulation de la décision unilatérale prise au stade de la conclusion du contrat. En droit belge, la théorie des actes détachables¹³⁴ ne s'appliquait, jusqu'à l'arrêt Rudelopt du 25 septembre 2007¹³⁵, qu'aux actes administratifs unilatéraux pris en amont de la conclusion du contrat et non les actes pris en exécution de la convention ou les actes de résiliation¹³⁶.

Face à la résiliation d'une concession domaniale, le Conseil d'Etat, dans son arrêt Rudelopt dégagea une double condition pour reconnaître sa compétence en la matière :

- « [...] le Conseil d'Etat ne peut censurer l'acte par lequel une autorité administrative met fin à un contrat lorsqu'il est adopté en vertu d'un droit de résiliation consacré par la convention ; que, dans ce cas, l'acte procède de la mise en œuvre du contrat et n'est donc pas une décision administrative unilatérale que le Conseil d'Etat peut annuler¹³⁷ ». Ce qui implique que la décision de résiliation doit être prise en vertu de l'intérêt général, du pouvoir d'action unilatéral de l'autorité administrative et non d'un droit de résiliation du contrat ;

autre détermination », opposable à tous et protégé juridiquement par un « droit d'action » ; J. DABIN, *Le droit subjectif*, Paris, Dalloz, 1952, pp. 80-81, 87, 104, 97.

¹³² Cass., 5 février 1993 (C.P.A.S. Commune de Bree / Cuypers).

¹³³ C.E., 24 octobre 1949, Grisar, n°137 ; C.E., 10 août 1951, n°1034, S.A. Cobesma.

¹³⁴ P. GOFFAUX, « La théorie de l'acte détachable et les actes postérieurs à la conclusion du contrat: l'exemple de la résiliation d'une concession domaniale », *A.P.T.*, 2009, vol.3, pp. 191-215.

¹³⁵ C.E., 25 septembre 2007, Rudelopt, n° 174.964.

¹³⁶ R. ANDERSEN et K. WAUTERS, « L'acte détachable en matière contractuelle et le Conseil d'Etat » in Jafferli, R. et al. (dir.), *Entre tradition et pragmatisme*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 50 à 52.

¹³⁷ Extrait de l'arrêt Rudelopt, *op.cit.*

- « [...] La décision par laquelle une autorité administrative met fin à une concession domaniale pour des motifs liés à l'intérêt général, n'est pas adoptée en vertu de sa composante contractuelle mais d'autorité. Elle est prise en vertu du pouvoir d'action unilatérale de l'autorité concédante. Il s'agit d'un acte administratif unilatéral que le Conseil d'Etat est habilité à annuler lorsque seule sa légalité objective est contestée, c'est-à-dire quand le recours ne porte pas directement sur la méconnaissance d'un droit subjectif ou sur la réparation du préjudice découlant de la violation d'un droit¹³⁸ ».

Il faut donc distinguer, dans le cadre de l'exécution des concessions domaniales, si la décision de l'autorité est prise en vertu d'une disposition particulière de la convention de concession ou si elle met en œuvre son pouvoir exorbitant de modification ou résiliation unilatérale¹³⁹.

Cette compétence du Conseil d'Etat ne fait cependant pas l'unanimité au sein de la doctrine. Effectivement certains auteurs dont D.LAGASSE et A.FRAIKIN considèrent que « la décision de résiliation ou la modification des conditions de la concession opérée par le concédant pour des motifs d'intérêt général ne peut pas être soumise au contrôle du Conseil d'Etat, contrairement aux décisions de révocation ou de modification des autorisations domaniales unilatérales, parce que cette décision est prise dans le cadre de l'exécution d'un contrat, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître, conformément à l'article 144 de la Constitution, qui exclut de sa compétence les contestations relatives aux droits subjectifs privés¹⁴⁰(..) ».

Néanmoins, il semblerait que le Conseil d'Etat maintienne sa position, vu son arrêt Briceux : « Considérant que celle-ci apparaît comme la mise en œuvre du droit subjectif de la partie adverse de résilier le « contrat de collaboration » qu'elle a conclu avec le requérant; qu'une telle décision relève de l'exécution d'une relation contractuelle et échappe à la compétence du Conseil d'Etat¹⁴¹ (...) ».

¹³⁸ Extrait de l'arrêt Rudelopt, *op.cit.*

¹³⁹ Voir R. BORN, « La résiliation d'une concession, le motif d'intérêt général et la compétence du Conseil d'Etat. Rapport du 20 septembre 2016 », *M.C.P.-O.O.O.*, 2017/3-4, p. 357-364.

¹⁴⁰ D.RENDERS et B.GORS, « La précarité des titres d'occupation privative du domaine public », *op.cit.*, note de bas de page, p.160.

¹⁴¹ C.E., 16 mars 2011, n°212.077, Briceux.

Section 3. Droit comparé : que font les autres états ?

Sous-section 1. La France

(1) Notions

La conception de la domanialité publique telle que nous la connaissons en Belgique est empruntée au droit français, avec quelques nuances qui ont vu le jour au fil du temps^{142 143}. Toutefois, la dualité domaine privé/domaine public semble être maintenue dans les deux systèmes juridiques.

A la différence de notre législateur, le législateur français est intervenu à plusieurs reprises pour codifier le droit domanial. Ainsi, en 1957, le Code du Domaine de l'Etat¹⁴⁴ voit le jour. Malheureusement, le Code reprend une vieille notion du domaine public et cette idée est rejetée par la doctrine et la jurisprudence¹⁴⁵, certaines dispositions étant jugées inapplicables ou inopérantes¹⁴⁶.

Il faudra attendre l'année 2006, après plusieurs années de crise doctrinale¹⁴⁷, pour que le législateur français adopte le Code de la propriété des personnes publiques¹⁴⁸ modernisant ainsi le Code du Domaine de l'Etat.

(2) Le régime applicable aux concessions domaniales en droit français

Je vais balayer le régime applicable aux concessions domaniales de nos voisins français, en épinglant les solutions qui sont apportées par le législateur.

A l'instar du droit belge, les autorisations d'occupation du domaine public doivent être octroyées par une administration, l'article L2122-1 du Code de la propriété des personnes

¹⁴² Je ne m'épancherai pas sur les différences qui peuvent exister entre notre régime et celui de la France, le but de ce mémoire étant de comparer les concessions domaniales et non le régime de la domanialité publique.

¹⁴³ A.VANDEBURIE, *Propriété et domanialité publiques en Belgique – essai de systématisation et d'optimisation du droit domanial*, Bruxelles, la Charte, 2013, p. 313.

¹⁴⁴ Décret n° 57-1336 du 28 décembre 1957 portant réforme des règles de gestion et d'aliénation des biens du domaine national et codification, sous le nom de Code du domaine de l'Etat, des textes législatifs applicables à ce domaine, JORF, 29 décembre 1957.

¹⁴⁵ P. GODFRIN, *Droit administratif des biens*, Masson, Paris, 1982, p.15.

¹⁴⁶ A.VANDEBURIE, *Propriété et domanialité publiques en Belgique – essai de systématisation et d'optimisation du droit domanial*, op.cit., p. 315.

¹⁴⁷ J.MORAND-DEVILLER, « La crise du domaine public. A la recherche d'une institution perdue » in *Le droit administratif. Permanences et convergences. Mélanges en l'honneur de J-F. Lachaume*, Paris, Dalloz, 2007, pp. 737-753.

¹⁴⁸ Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques, JORF, 22 avril 2006.

publiques prévoit « *Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous* ».

Il faut noter que les concessions d'occupation domaniale sont définies comme « *un contrat conclu entre l'administration et un particulier en vue de l'occupation privative d'une dépendance domaniale*¹⁴⁹ ».

Trois grands autres principes viennent régir les concessions d'occupation domaniales :

- L'obligation de payer une redevance pour le concessionnaire, consacrée à l'article L2125-1 du CGPPP¹⁵⁰ (avec des exceptions qui sont listées) ;
- Les caractéristiques principales de la concession, la précarité et révocabilité, sont reprises à l'article L2122-3 du CGPPP : « *L'autorisation mentionnée à l'article L.2122-1 présente un caractère précaire et révocable* » ;
- Le caractère temporaire des autorisations ; l'article L2122-2 nous dit que « *L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire. Lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi* ».

Bien que la concession domaniale en droit belge présente les mêmes caractéristiques le législateur français n'a pas hésité à les consacrer par écrit.

Il existait une controverse sur la possibilité d'accorder un titre privatif sur le domaine public, par contrat, mais le législateur est intervenu par un décret du 17 juin 1938¹⁵¹ (repris à l'article

¹⁴⁹ J.MORAND-DEVILLER, « Droit administratif des biens », 8^e édition, LMD, 2014, p.207.

¹⁵⁰ Cette obligation découle de la jurisprudence du Conseil d'Etat français ; C.E., 10 février 1978, *Ministre de l'économie et des finances c/ Scudier*, n°7652 ; C.E., 11 février 1998, *Ville de Paris c/ Association pour la défense des droits des artistes peintres sur la place de Tertre*, n°171792.

¹⁵¹ Le décret du 17 juin 1938 pris sur le fondement de la loi du 13 avril 1938, attribue par son article 1er, dont les dispositions ont été reprises à l'article L 84 du code du domaine de l'Etat, puis, aujourd'hui, à l'article L 2331-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L.2331-1-1° du CGPPP) fixant la compétence des juridictions administratives quant au contentieux relatif aux contrats portant sur l'occupation du domaine public. Ceci implique deux choses : les concessions sont des contrats administratifs et elles sont soumises au droit public^{152 153}.

Le droit français, via un seul article du Code, règle deux problématiques majeures des concessions domaniales ;

- Le régime juridique auquel est soumis le contrat de concession ;
- Le contentieux relatif à ce dernier.

Découle de ce constat que les règles relatives à la modification et la résiliation unilatérale, inhérentes aux prérogatives de l'administration, peuvent s'appliquer. Il est cependant interdit à l'autorité administrative – sauf disposition contractuelle contraire – de modifier la redevance de son propre chef¹⁵⁴.

Le Code prévoit également à son article R.2125-5 en cas de résiliation, avant le terme de la concession pour un motif d'intérêt général, que *« le titulaire évincé peut prétendre, outre à la restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir, à une indemnité égale, sous déduction de l'amortissement calculé dans les conditions fixées par le titre d'autorisation, au montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés, dans la mesure où ceux-ci subsistent à la date du retrait »*.

En prévoyant une telle indemnisation, le législateur évite ainsi des conflits liés à l'indemnisation du concessionnaire, ce qui doit avoir – en toute logique – un impact sur le nombre de recours devant le Conseil d'Etat. En Belgique, ce recours étant traité par les Cours et tribunaux, s'agissant d'un droit subjectif découlant directement du contrat.

¹⁵² J.MORAND-DEVILLER, « Droit administratif des biens », *op.cit.*, p.207

¹⁵³ P.GODFRIN, « Droit administratif des biens », *op.cit.*, p.99.

¹⁵⁴ J.MORAND-DEVILLER, « Droit administratif des biens », *op.cit.*, p.208.

La dernière thématique à aborder est liée aux principes d'égalité et de mise en concurrence. En effet, comme nous avons pu le voir précédemment, un certain flou subsiste en droit belge concernant la concurrence et la publicité lors de l'attribution d'une concession domaniale.

Ici encore, le législateur français reprend à l'article L2122-1-1 « *Sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.*

Lorsque l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, l'autorité compétente n'est tenue que de procéder à une publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution».

Nous pouvons constater que cet article tire les enseignements de Cour de Justice de l'Union Européenne dans son arrêt *Promoimpresa Srl*¹⁵⁵.

(3) Concessions particulières

Il existe en droit français des concessions qui dérogent au droit commun des autorisations d'occupation domaniales tant elles sont spécifiques. Prenons l'exemple des concessions de plages qui sont octroyées sur le domaine public maritime. Ces concessions sont très importantes, le littoral restant une destination touristique privilégiée en France.

Un régime a été institué par le décret 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage. Ce décret a pour but de trouver un difficile équilibre entre loisirs et préservation du milieu naturel¹⁵⁶.

Les principales lignes à retenir sont que :

- le principe général est le libre accès à la mer ;
- la durée maximale est de 12 ans ;

¹⁵⁵ C.J.U.E., 14 juillet 2016, *op cit.*

¹⁵⁶ Association legisplaisance, 16 février 2021, <https://www.legisplaisance.fr/2021/02/16/concessions-de-plage-le-difficile-equilibre-entre-protection-du-littoral-et-developpement-economique/> (consulté le 11 mai 2022).

- l'attribution est possible après une enquête publique ;
- les communes sont prioritaires pour obtenir les concessions ouvertes par l'Etat ;
- l'exploitation peut-être sous traitée par le concessionnaire ;
- Le concessionnaire est autorisé à occuper une partie de l'espace concédé, pour y installer et exploiter des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire.

(4) Eléments essentiels à retenir

Après une brève analyse de la législation et la jurisprudence française, il convient de conclure en disant que le législateur français n'a pas oublié les concessions domaniales en leur octroyant un régime juridique clair et relativement complet, à la différence de notre législateur belge.

Le Code de la propriété des personnes publiques apporte des solutions pour les contrats de concessions domaniales en matière de procédure d'attribution, notamment en les soumettant à une mise en concurrence et publicité suffisante, mais il vient surtout baliser – et ce depuis 1958 – le régime auquel est soumis le contrat de concession domaniale et le contentieux qui y est lié. Par ailleurs, la jurisprudence du Conseil d'Etat français est abondante en matière d'autorisation d'occupation du domaine public et a longtemps dégagé des solutions en attendant l'intervention du législateur.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 21 mars 2003 dit que *« le pouvoir réglementaire ne peut instaurer un régime d'autorisation tacite d'occupation du domaine public, sous peine de méconnaître la protection du domaine public qui est un impératif d'ordre constitutionnel¹⁵⁷ »*.

Quant à l'arrêt du 2 mai 1969 (Société Affichage Giraudy), le Conseil d'Etat considère que *« l'autorité chargée de la gestion du domaine public peut fixer, dans l'intérêt du domaine et de son affectation, ainsi que dans l'intérêt général, les conditions auxquelles elle entend subordonner les autorisations d'occupation privatives. Elle peut, à ce titre, se fonder sur des motifs d'ordre esthétique ou financier¹⁵⁸ »*.

¹⁵⁷ C.E., 21 mars 2003, Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux, n°189191 ; C.CHAMARD-HEIN, F. MELLARAY, R.NOGUELLOU et PH. YOLKA, *Les grandes décisions du droit administratif des biens*, 2^e édition, Dalloz, Paris, 2015, p.489.

¹⁵⁸ C.E., 2 mai 1969, Société d'affichage Giraudy, n°60932 ; C.CHAMARD-HEIN, F. MELLARAY, R.NOGUELLOU et PH. YOLKA, , *Les grandes décisions du droit administratif des biens*, op.cit., p. 501.

Sous-section 2. Le Royaume-Uni (et le système de common law)

L'exercice de droit comparé avec le Royaume-Uni s'avère plus compliqué qu'avec la France. En effet, le système juridique anglais ne connaît pas – ou très faiblement – de distinction entre le droit privé et le droit public. Le système de tradition civiliste est à l'opposé du système de *common law* incarné par le Royaume-Uni ou les Etats-Unis, mais c'est justement cette divergence qui rend la comparaison ces deux conceptions intéressante.

Cette sous-section mentionnera des mécanismes juridiques qui sont également développées par les britanniques, mais également par les américains en matière d'utilisation privative du domaine public (ou du moins, leur notion de domaine public).

(1) Quelques notions à appréhender

Le juriste anglais, ALFRED VENN DICEY, disait « *En Angleterre, nous n'avons pas connaissance d'un droit administratif ; et nous ne voulons pas en connaître*¹⁵⁹ ». Il existait une réelle aversion pour le droit administratif au Royaume-Uni¹⁶⁰. L'idée était que l'administration ne bénéficiait pas de privilèges ou de traitement spécial, elle était responsable devant les tribunaux ordinaires, tout comme les particuliers¹⁶¹. Les affaires de l'Etat étaient réglées par les principes du *common law*¹⁶² et non des principes de droit public.

Une évolution – certes lente – doit quand même être constatée dans le droit « public » anglais ; en 1977, a été créé la « *judicial review* ¹⁶³ » qui pourrait être comparée au recours pour excès de pouvoir que nous connaissons devant le Conseil d'Etat.

Le terme « droit administratif » en droit anglais n'a donc pas le même sens qu'en droit belge ; « *cela couvre la réglementation de l'exercice du pouvoir dans l'intérêt public*¹⁶⁴ ».

¹⁵⁹ W.A. ROBSON, « The report of the Committee on Ministers Powers » (1932), 3, *Political Quarterly*, p.346

¹⁶⁰ DE STAERCKE J., « De finaliteit en totstandkoming van het openbaar domein », in *Openbaar domein*, R. Palmans, T. Leys, en J. Toury (eds), Intersentia, Antwerpen-Cambridge, 2019.

¹⁶¹ C. HARLOW, « L'évolution du pouvoir judiciaire en Angleterre », in *Gouvernement des juges et démocratie*, sous la dir. de S. BRONDEL, N. FOULQUIER et LUC HEUSCHLING, Edition de la Sorbonne, 2001, pp.117 à 132.

¹⁶² C. HARLOW, *Ibidem*, pp. 117 à 132.

¹⁶³ Y. SANCHEZ, « La judicial review, moyen juridictionnel de sanction des excès de l'administration », Colloque excès et droit public, 14 avril 2017, Université Orléans.

¹⁶⁴ P.BIRKINSHAW, « Chapitre 1. Le droit administratif anglais dans le creuset européen » in *Droit administratif Européen*, sous la dir.de J-B. AUBY et J.DUTHEIL DE LA ROCHÈRE, Bruxelles, Bruylant, 2007, p.559.

(2) Les contrats administratifs

Comme mentionné précédemment, le droit anglais ne fait pas de distinction entre le droit privé et le droit public ; il n'existe pas de catégorie ou de codes relatifs aux contrats administratifs. Par conséquent, les contrats publics conclus par les autorités administratives anglaises sont soumis au droit privé¹⁶⁵, en l'absence de législations spécifiques. Par exemple, avant le Brexit, les contrats relatifs aux marchés publics étaient régis par les normes européennes¹⁶⁶.

(3) La domanialité publique sous l'angle britannique

Il n'existe pas de distinction entre les biens du domaine privé et les biens du domaine public des autorités administratives comme c'est le cas en Belgique.

Nous retrouvons les biens de la Couronne, qui sont inaliénables¹⁶⁷ et les biens affectés à l'usage de tous, qui quant à eux sont des biens privés sur lequel nous allons grever des éléments de droit public¹⁶⁸. Attention que le Monarque britannique détient également, à titre personnel, certains biens¹⁶⁹. La domanialité publique doit être rentable, valorisée. D'ailleurs, les biens de la Couronne sont gérés par une agence, *the Crown Estate*¹⁷⁰.

De plus, les citoyens ne disposent pas d'un droit d'accès au domaine public¹⁷¹ comme nous en disposons en droit belge; il n'y a que très récemment *qu'un droit d'accès piétonnier dans un but récréatif* a été attribué via le CroW Act de 2000¹⁷² sur des biens dits « communs » (qui sont en réalité, des biens privés et non pas des biens à l'usage de tous)¹⁷³.

La notion est donc plus complexe à appréhender chez nos voisins anglais que chez nous.

¹⁶⁵ P.CRAIG et M.TRYBUS, « Angleterre et Pays de Galles/ England and Wales », in *Droit Comparé des Contrats Publics/Comparative Law on Public Contracts*, sous la dir. de R.NOGUELLOU et U.STELKENS, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 339 et 340.

¹⁶⁶ T.PERROUD, « Section 5. Royaume-Uni », in *Manuel de droit comparé des administrations européennes*, 1e édition, Bruxelles, Bruylant, 2019, p. 181 à 183.

¹⁶⁷ T.PERROUD, *Ibidem*, p.368 et 369.

¹⁶⁸ T.PERROUD, *Ibidem*, p.376.

¹⁶⁹ T.PERROUD, *Ibidem*, p.369.

¹⁷⁰ <https://www.thecrownestate.co.uk/> (consulté le 2 avril 2022).

¹⁷¹ T.PERROUD *Ibidem*, p.370.

¹⁷² T.PERROUD *Ibidem*, p.371.

¹⁷³ J.MITCHELL, What public presence Access, commons and property rights, *Social & Legal Studies*, vol. 17, no. 3, September 2008, pp. 351-368, (HeinOnline).

(4) Le public trust

« *A trust is a legal relationship in which a trustee is obliged to administer or dispose of one or more assets (the trust fund) in accordance with the terms governing the relationship (trust terms) to benefit a beneficiary or advance public benefit purposes*¹⁷⁴ ».

Le concept du trust provient du droit anglo-saxon et implique une relation triangulaire^{175 176} :

- Le « *settlor* » (ou en français, le fondateur) est la personne qui, à la base, est propriétaire du bien et qui va le donner en gestion à un tiers afin que le bien soit administré à son profit ou au profit des bénéficiaires désignés par lui ;
- Le « *trustee* » est le gestionnaire du bien, il va devenir le propriétaire légal du bien et détenir les droits sur ce dernier. Le droit anglais sépare le titre de propriété en deux: le titre légal et le titre équitable¹⁷⁷. Ce sont des notions que nous ne connaissons pas en droit civiliste traditionnel, provenant de la propriété légale et de la propriété équitable du *common law*¹⁷⁸ ;
- Le « *bénéficiaire* » est la seule personne pour qui le « *trustee* » n'est pas le réel propriétaire du bien, il bénéficie de tous les avantages tirés par la gestion du bien.

Le mot « *trust* » veut dire confiance ; la relation spécifique qui existe entre les trois protagonistes implique effectivement une large notion de confiance. Le *common law* vient démembrer la propriété en faisant une séparation entre l'administration du bien et la jouissance.

¹⁷⁴ Article X-1: 201, X van de Draft Common Frame of Reference.

¹⁷⁵ AUGUSTYN A., « Trust », <https://www.britannica.com/topic/trust-law#ref269750> (consulté le 2 avril 2022).

¹⁷⁶ B.A. WORTLEY, « Le « trust » et ses applications modernes en droit anglais », *Revue internationale de droit comparé*, 1962, 14-4, pp. 699-710.

¹⁷⁷ Y. EMERICH, Regard civiliste sur le droit des biens de la common law : pour une conception transsystémique de la propriété, 2008, 38-2, *Revue générale de droit* 339, 2008 CanLIIDocs 481, pp. 363 et 364.

¹⁷⁸ Pour des développements plus approfondis sur cette notion, voir D. GRUYAERT,, « Hoofdstuk II - Analyse van de Engelse trust in relatie tot de eigendomsexclusiviteit » in *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, 1e editie, Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 199 et ss.

Cette construction juridique est plutôt utilisée dans un but de planification successorale, dans un but privé, familial¹⁷⁹.

Mais, les « *public trust* » ont également vu le jour.

L'émergence du « *public trust* » reste floue ; son histoire est obscure¹⁸⁰. Les auteurs s'accordent pour dire qu'il pourrait provenir très anciennement du droit romain et de la notion de « *res nullius* » et qu'il a évolué grâce aux théories des pays du *common law* dont l'Angleterre et les Etats-Unis¹⁸¹.

Qu'est-ce qu'un « *public trust* » ? La doctrine du « *public trust* »¹⁸² considère que les autorités administratives doivent administrer certains biens (des voies navigables, des terres ou autres biens) – comme le font les *trustee* – dans l'intérêt de la collectivité toute entière, qui en est la bénéficiaire.

L'important arrêt « *Illinois central Railroad company v. Illinois* » rendu par la Cour Suprême des Etats-Unis reconnaît « *que certaines sources appartiennent au domaine de l'Etat et ont un caractère inaliénable et qu'elles sont affectées à l'usage du peuple de l'Etat pour qu'ils puissent y exercer différents droits*¹⁸³ ». La doctrine du public trust est donc l'une des doctrines les plus anciennes sur le droit de l'environnement ; « *the public trust doctrine is the principle that certain natural resources are preserved for public use, and that the government must protect and maintain these resources for the people*¹⁸⁴ ».

En 1970, le professeur JOSEPH SAX a écrit un article sur la doctrine du « *public trust* » insistant sur la nécessité de la protection de l'environnement ; « *we should regard ourselves as trustees who hold these precious goods for the benefit of all. The nation's rivers, beaches,*

¹⁷⁹ I. DEBOIS, « Trust et anonymat. L'usage d'un trust est-il encore approprié pour se cacher du fisc ? », <http://www.wbgj.be/Publications/Trust-et-anonymat--L%E2%80%99usage-d%E2%80%99un-trust-est-il-encor.aspx> (consulté le 6 avril 2022).

¹⁸⁰ E. CORNU-THENARD, « Éléments sur l'apport de la doctrine américaine du public trust à la représentation de l'environnement devant le juge », <https://journals.openedition.org/vertigo/16259> (consulté le 6 avril 2022).

¹⁸¹ R. LAGRANDEUR HARMS, « Preserving the Common Law Public Trust Doctrine: Maintaining Flexibility in an Era of Increasing Statutes », *Environs, Environmental Law And Policy Journal*, University of California, Vol.39, 2015, pp.98 et 99.

¹⁸² M-J. DEL REY, « Le droit des biens et droit de l'environnement », Atelier national de reproduction des thèses, Lille, 2002, p.229.

¹⁸³ R. LAGRANDEUR HARMS, , « Preserving the Common Law Public Trust Doctrine: Maintaining Flexibility in an Era of Increasing Statutes », *op.cit.*, p.45 ; *Illinois central Railroad company v. Illinois*, 146 U.S., 387 (1982).

¹⁸⁴ R. LAGRANDEUR HARMS, , « Preserving the Common Law Public Trust Doctrine: Maintaining Flexibility in an Era of Increasing Statutes », *op.cit.*, p.98.

*and other natural resources are not ours alone to spend; we must deplete them judiciously, setting aside as much as prudence dictates for our own use and that of future generations*¹⁸⁵ ».

(5) POPS

Les *POPS* ou Privately Owned Public Space sont des espaces dédiés à l'usage et à la jouissance du public, qui sont détenus et entretenus par des propriétaires privés. Les villes accordent certains avantages aux constructeurs en contrepartie de ces espaces ouverts au public¹⁸⁶.

Ainsi, les pouvoirs publics ne doivent plus financer le développement des zones urbaines, les propriétaires privés en ont la charge et sont soumis à des réglementations concernant l'accès au public. C'est un phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur, notamment à Londres avec Canary Wharf, Paternoster Square, Wharf Road Gardens¹⁸⁷, etc...

Il en est de même depuis les années 60 aux Etats-Unis. Rien qu'en prenant la Ville de New-York, nous avons plus de 590 *POPS* qui ont été créés¹⁸⁸.

(6) Eléments essentiels à retenir

Il est difficile de trouver une réponse qui collerait parfaitement aux concessions domaniales via le droit britannique ou américain étant donné les différences entre nos ordres juridiques respectifs. Toutefois, il est intéressant de découvrir qu'il existe d'autres manières de gérer le domaine public. Il faudrait faire preuve d'imagination pour appréhender la notion du « *public trust* » en droit belge, mais l'exercice pourrait donner un résultat intéressant !

De prime abord, la domanialité publique devrait pouvoir être scindée en un droit d'administration et un droit de jouissance. Ainsi les autorités administratives pourraient être considérées comme les « *settlor* » du bien public et confieraient les droits de gestion à un

¹⁸⁵ J.SAX, « The Public Trust Doctrine in Natural Resource Law: Effective Judicial Intervention », *Michigan Law Review*, Vol. 68, N°3 (Jan., 1970), pp. 471-566.

¹⁸⁶ X, « Espace public privé », https://stringfixer.com/fr/Privately_owned_public_space (consulté le 14 avril 2022).

¹⁸⁷ F.JACOBS, « The First Map of London's 'Pseudo-Public' Space Epidemic » <https://bigthink.com/strange-maps/the-first-map-of-londons-pseudo-public-space-epidemic/> (consulté le 14 avril 2022).

¹⁸⁸ X, « Privately Owned Public Space Overview – DCP » <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page> (consulté le 14 avril 2022).

privé, le « *trustee* », au bénéfice de la collectivité¹⁸⁹. L'inaliénabilité porterait sur le droit d'administration du bien, mais il serait possible de vendre les droits de gestion, par conséquent l'affectation à l'usage du public serait conservée¹⁹⁰.

Le mécanisme permettrait une meilleure protection des droits du concessionnaire et la possibilité d'octroyer facilement des droits réels sur le domaine public. Un tel système fonctionnerait aisément en cas de privatisation du domaine public mais également dans le cadre d'une concession de service public, le service pouvant être mis à la charge du « *trustee* ».

Enfin, en ce qui concerne les *POPS*, nous voyons une forme de développement des partenariats privés-publics (PPP). Cette notion de PPP n'est pas définie ni en droit belge, ni en droit européen¹⁹¹. Pourtant, la solution apportée par le dispositif du *POPS* permettrait de soulager les finances des autorités publiques en incluant les partenaires privés dans la gestion du domaine public.

Néanmoins, un point d'attention devrait être porté sur ce dispositif du *POPS* ; les Londoniens se plaignant des « *pseudos POPS* » qui discriminent les utilisateurs des lieux publics et qui ne respectent pas une réglementation générale sur l'utilisation de ces espaces accessibles au public¹⁹².

¹⁸⁹ M. LE NOUVEL, L'inadaptation de la distinction domaine public / domaine privé et présentation de modèles divergents, Sciences de l'environnement, 2018, p.38.

¹⁹⁰ M. LE NOUVEL, L'inadaptation de la distinction domaine public / domaine privé et présentation de modèles divergents, *op.cit.*, p.40.

¹⁹¹ D.Deom définit le PPP comme « une organisation complexe et durable de comportements concertés entre une personne de droit public et une entreprise privée » dans D.Deom, « Les instruments du droit administratif à l'épreuve du partenariat privé-public », in Acte du colloque « Les partenariats publics-privés – un défi pour le droit des services publics » organisé par le FULS du 19 octobre 2004, p.191.

¹⁹² M.LE NOUVEL, L'inadaptation de la distinction domaine public / domaine privé et présentation de modèles divergents, Sciences de l'environnement, *op.cit.*, p.42 ; C. DOWDY, « Privately owned public space: does it matter who owns it? », <https://www.rics.org/fr/news-insight/future-of-surveying/sustainability/privately-owned-public-space-does-it-matter-who-owns-it/> (consulté le 14 avril 2022).

Chapitre 3 : Quelles sont les solutions ?

Section 1. Avons-nous réellement besoin d'une loi applicable à chaque problématique ?

Sous-section 1. Le législateur belge intervient en matière d'énergies renouvelables

La fourniture d'énergies est un service public essentiel et même vital dans notre société. A l'heure actuelle, la Guerre en Ukraine, la flambée des prix de l'énergie, les changements climatiques et environnementaux montrent à quel point la question est cruciale : comment continuer à approvisionner nos citoyens en énergies, tout en protégeant notre environnement ?

La Belgique a pour objectif d'augmenter sa capacité d'énergies renouvelables afin de diminuer sa dépendance aux énergies fossiles et réduire les gaz à effets de serre, poussée par les directives européennes^{193 194} en la matière ayant pour ambitions climatiques de faire passer les parts de consommation énergétique des pays européens à 40 % d'ici à 2030¹⁹⁵.

Contre toute attente, les concessions domaniales jouent un rôle central en matière d'énergies renouvelables. L'Etat fédéral, toujours compétent pour assurer la sécurité de l'approvisionnement énergétique du pays¹⁹⁶ mais également sur le plateau continental de la Mer du Nord¹⁹⁷, a décidé de développer un parc éolien *offshore* dans la mer territoriale.

Une zone spécifique a été assignée pour implanter des mécanismes de production d'énergies utilisant l'eau, les courants ou le vent ; les producteurs bénéficient d'une concession domaniale leur permettant l'installation et l'exploitation de leur matériel de production d'énergies¹⁹⁸.

¹⁹³ Proposition de Directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive (UE) 2018/2001 du Parlement européen et du Conseil, le règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil et la directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil.

¹⁹⁴ Communication de la Commission au Parlement Européen, au Conseil, au Comité Economique et social européen et au Comité des Régions EMPTTY : «Ajustement à l'objectif 55»: atteindre l'objectif climatique de l'UE à l'horizon 2030 sur la voie de la neutralité climatique.

¹⁹⁵ Parlement Européen, « Energies renouvelables », Fiches techniques sur l'Union européenne, 2021, - <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/70/energies-renouvelables> (consulté le 23 avril 2022).

¹⁹⁶ Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980, M.B., 15 aout 1980, article 681^{er}, VII, h.

¹⁹⁷ Comme rappelé par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 5 décembre 2006 (n° 193/2006).

¹⁹⁸ C. DEGREEF et W. GELDHOF, « Offshore energy and the Belgian legal framework: all at sea? », *TRNI*, 2015, p.59.

En sus d'une procédure purement environnementale évaluant les incidences environnementales du projet, sur la Mer du Nord et les milieux marins¹⁹⁹, une procédure pour l'octroi d'une concession domaniale existe, prévue par arrêté royal²⁰⁰.

Il faut constater que le législateur fédéral a décidé d'intervenir, dans un secteur particulier, l'octroi des concessions domaniales relatives à la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents.

Le cadre est fixé par la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité²⁰¹ qui prévoit à son article 6 §1^{er} « (...)le ministre peut, sur proposition de la commission, accorder des concessions domaniales d'une durée renouvelable de trente ans au plus en vue de la construction et de l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit maritime international ». Le Roi fut chargé de fixer les conditions et la procédure d'octroi des concessions, ce qu'il fit dans l'arrêté royal du 20 décembre 2000²⁰².

Certaines dispositions me semblent intéressantes à pointer :

- Le législateur belge, bien avant le législateur européen pour les concessions de services, a défini des critères de sélection tenant compte de la sécurité et capacité financière du candidat-concessionnaire ;
- Le candidat intéressé peut soumettre un dossier complet au Ministre ayant en charge l'Energie ;
- Après réception et vérification du dossier, la demande est publiée au Moniteur belge ainsi que dans trois journaux du pays ;
- Suite à cette publication, tout candidat concurrent peut également remettre un dossier pour une même localisation. Les candidats ne pourront être départagés que sur base des critères de sélection fixés dans l'arrêté royal ;

¹⁹⁹ Loi du 20 janvier 1999 visant la protection du milieu marin dans les espaces marins sous juridiction de la Belgique forme la base juridique de la protection de la partie belge de la Mer du Nord contre la pollution marine ainsi qu'au maintien, au rétablissement et au développement de la nature, *M.B.*, 13 mars 1999.

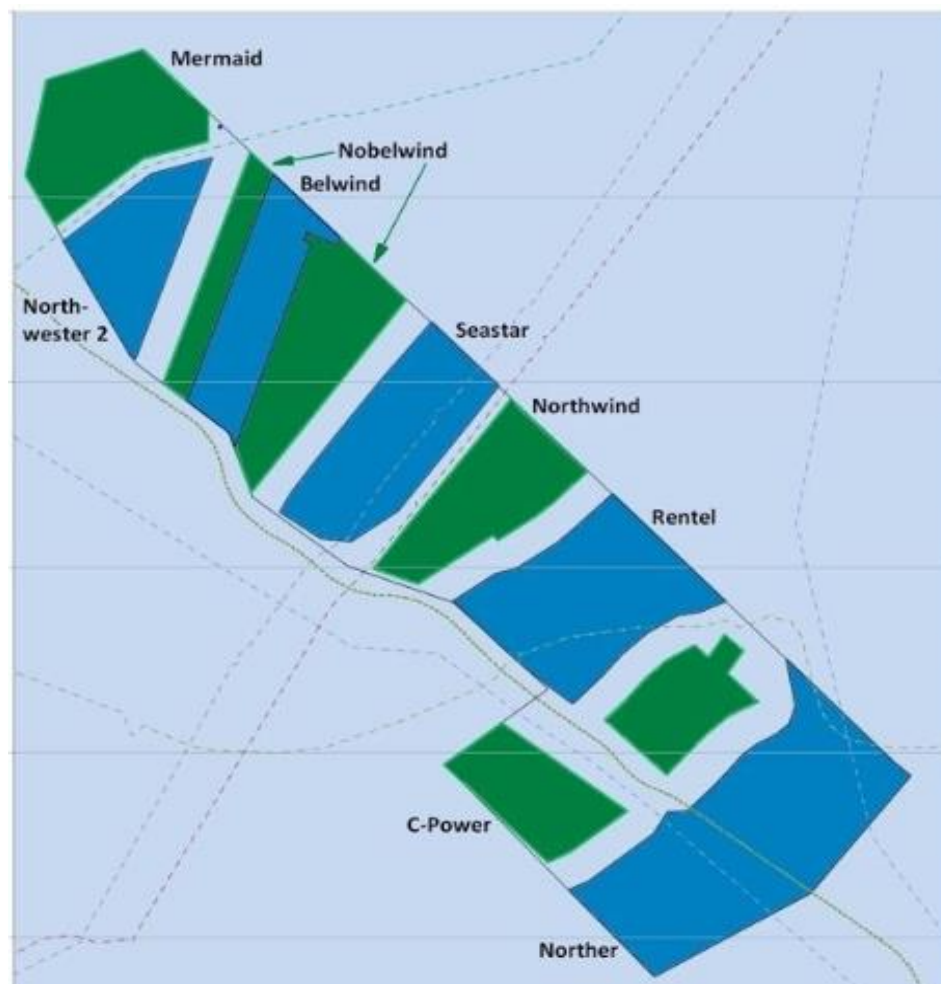
²⁰⁰ I. GERKENS, « Droit de l'énergie et immobilier », Kluwer, Malines, 2010, pp. 34 et 35.

²⁰¹ Loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité, *M.B.*, 11 mai 1999.

²⁰² Arrêté royal du 20 décembre 2000 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer fixe les conditions d'octroi une telle concession ainsi que les obligations des titulaires, *M.B.*, 30 décembre 2000.

- Un avis est demandé à la CREG²⁰³ pour l'octroi de la concession domaniale ;
- Des délais spécifiques de notification de décision et de publication ont été prévus ;
- Les obligations du concessionnaires ont également été définies, notamment, l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de la sécurité publique ;
- La concession peut faire l'objet d'une prolongation, mais sa durée ne peut excéder 30 ans au total.

Actuellement, les concessions domaniales pour le parc éolien offshore de la Mer du Nord se présentent comme suit²⁰⁴ :



²⁰³ La Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz (CREG) est l'organisme fédéral pour la régulation des marchés de l'électricité et du gaz naturel en Belgique.

¹⁹⁷ X, « Développement de l'exploitation des sources d'énergie renouvelables en mer du Nord », <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/energies-renouvelables/developpement-de-lexploitation> (consulté le 23 avril 2022).

En 2019, une proposition de loi modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence pour la construction et l'exploitation d'installations de production dans les espaces marins sous la juridiction de la Belgique, a été déposée par M. Frank Wilrycx et Mmes Leen Dierick et Griet Smaers²⁰⁵.

Le but poursuivi étant de « *mettre en concurrence les concessions domaniales sur base du niveau de subside requis ou sur base de l'offre par laquelle les candidats sont disposés à recevoir l'autorisation pour l'utilisation des parcelles concernées en vue de la construction et de l'exploitation privative d'installations de production d'électricité offshore, le coût pour le consommateur final pourrait être davantage limité*²⁰⁶ ».

La loi du 12 mai 2019 modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence (...) ²⁰⁷ promulguée par le législateur impose désormais *une publicité appropriée, une concurrence effective et une égalité de traitement de l'ensemble des candidats* lors d'une procédure d'octroi d'une concession domaniale pour le parc éolien offshore.

L'arrêté royal fixant les conditions n'a pas encore été publié, il est prévu au plus tard pour l'année 2023²⁰⁸.

En outre, deux autres types de concessions domaniales peuvent être octroyés :

- Les concessions de stockage hydroélectrique (connues sous le nom de « *the energy islands*²⁰⁹ »), en respectant l'arrêté royal du 8 mai 2014²¹⁰ ;

²⁰⁵ Proposition de loi modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence pour la construction et l'exploitation d'installations de production dans les espaces marins sous la juridiction de la Belgique, *Doc. parl.*, Ch., séance du 20 février 2019, 54, n°3581/001.

²⁰⁶ *Ibidem*.

²⁰⁷ La loi du 12 mai 2019 modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence pour la construction et l'exploitation d'installations de production dans les espaces marins sous la juridiction de la Belgique et ratifiant l'arrêté royal du 11 février 2019, modifiant l'arrêté royal du 16 juillet 2002 relatif à l'établissement de mécanismes visant la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelables, *M.B.*, 24 mai 2019.

²⁰⁸ <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/energies-renouvelables/exploitation-en-mer-du-nord/energie-eolienne-belge> (consulté le 23 avril 2022).

²⁰⁹ S. DE GENT, « Legal challenges concerning offshore wind installations along the coastline of the North Sea », Master of science in maritime science, Université de Gand, année 2017-2018, pp 74 à 78.

²¹⁰ Arrêté royal du 8 mai 2014 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de stockage d'énergie hydroélectrique dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer, *M.B.*, 6 juin 2014.

- Les concessions pour la construction et l'exploitation d'installations pour la transmission d'électricité dans les espaces marins, conformément à l'arrêté royal du 1^{er} mars 2018²¹¹ (« *electricity sockets at sea*²¹² »).

Il faut saluer l'intervention du législateur fédéral pour les concessions domaniales octroyées en matière d'énergies sur le plateau continental de la Mer du Nord. Il est important de pouvoir trouver des alternatives aux énergies fossiles et les concessions domaniales sont un outil juridique intéressant pour le développement d'énergies renouvelables. Cependant, deux critiques pourraient être apportées : la première concernant la possibilité de prolongation de la concession domaniale sans nouvelle procédure d'attribution, qui à mon égard pourrait ne pas respecter les principes de transparence et de mise en concurrence. La seconde concerne l'indemnisation des concessionnaires en cas de fin de concession, les dispositions sont muettes à ce sujet alors qu'il s'agit de projets colossaux impliquant des sommes d'argent importantes.

Sous-section 2. Une loi générale pour les concessions domaniales

L'exposé des chapitres précédents démontre que les concessions domaniales ne sont pas totalement abandonnées par le législateur, la jurisprudence ou la doctrine. En effet, un grand nombre d'interrogations à leur sujet semble être réglé par ces trois acteurs de notre ordre juridique. La jurisprudence ayant trouvé ses propres solutions, notamment grâce à l'arrêt Rudelopt, en matière de résiliation ou modification unilatérales d'une concession domaniale par l'autorité publique. La Cour de Justice de l'Union Européenne quant à elle, apporte des éclaircissements concernant le respect des principes généraux du droit primaire de l'Union européenne. Le secteur de l'énergie renouvelable semble suffisamment encadré grâce à l'autorité fédérale.

Dès lors, nous pourrions nous demander pourquoi le législateur y consacrerait plus de temps ? Est-ce réellement utile d'obtenir une réponse à chaque problématique que peut soulever la matière des concessions domaniales ? Avons-nous réellement besoin d'un cadre, aussi strict que celui des marchés publics, pour la rédaction d'un cahier spécial des charges d'une

²¹¹ Arrêté royal du 1 mars 2018 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales au gestionnaire du réseau pour la construction et l'exploitation d'installations pour la transmission d'électricité, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit maritime international, *M.B.*, 8 mars 2018.

²¹² S. DE GENT, « Legal challenges concerning offshore wind installations along the coastline of the North Sea », *op.cit.*, p.77.

concession domaniale ? Devons-nous obtenir des précisions quant à la manière dont une publicité pour l'attribution d'une concession domaniale doit-être réalisée afin de respecter le principe de transparence et égalité des candidats ? Ne disposons-nous pas d'assez de sources pour répondre à ces interrogations ?

Notre système juridique est basé sur un droit écrit. Si bien qu'il paraîtrait logique de vouloir légiférer la matière des concessions domaniales, outil indispensable de la gestion du domaine public belge par nos autorités administratives. Autant le système de *common law*, fondé sur le « précédent », ayant comme source principale les décisions judiciaires et développant un droit non codifié, apprécierait très certainement les solutions dégagées par la jurisprudence et la doctrine, autant notre conception du droit civiliste semble préférer les normes législatives. La prééminence de la loi détient des propriétés non négligeables telles que la stabilité, la clarté et la généralité²¹³.

Prenons par exemple la théorie des troubles de voisinage²¹⁴, dégagée par la jurisprudence sur base de l'article 544 de l'ancien Code civil, qui désormais est consacrée dans le Titre 3 « Les biens » du nouveau Code civil, aux articles 3.101 et suivants²¹⁵.

Partant de ce constat, la première solution qui pourrait être dégagée pour les concessions domaniales serait l'adoption d'une loi générale relative aux concessions domaniales. Cette loi, explicitement formulée, comporterait une sécurité juridique qui ne peut être atteinte par la jurisprudence ou la doctrine²¹⁶.

La loi devrait, à mon avis, s'inspirer du modèle français et des dispositions du législateur fédéral sur les concessions domaniales octroyées pour la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents, dans les espaces marins.

²¹³ F.OST et M. VAN DE KERCHOVE, « de la pyramide au réseau ? Pour une théorie dialectique du droit », Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2002, p.79.

²¹⁴ Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), *R.C.J.B.*, 1960, p. 257.

²¹⁵ Loi portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 4 février 2020, articles 3.101 et suivants.

²¹⁶ J-L. BERGEL, « Théorie générale du droit », in *Méthode du droit*, J. CARBONNIER (dir.), Dalloz, Paris, 1989, p.56.

Les informations suivantes pourraient être utiles pour l'élaborer :

- La définition d'une concession domaniale, faisant ainsi la distinction entre les concessions de service public. Il serait intéressant de rappeler également les caractéristiques principales de la concession domaniale : précaire, révocable et un contrat à titre onéreux ;
- Les autorités compétentes pour attribuer les concessions domaniales. Partant de la Province, il faudrait préciser si le Conseil provincial peut déléguer (ou non) cette attribution ;
- La durée maximale et les dérogations possibles en fonction des infrastructures ou ouvrages qui seront installés par le futur concessionnaire ;
- La nécessité de respecter les principes de transparence et d'égalité de traitement, de ce fait en imposant une publicité suffisante. Cela permettrait de venir consacrer l'arrêt de la Cour de Justice du 14 juillet 2016 (*Promoimpresa Srl*). Les dispositions devraient notamment prévoir les modes de publicité qui seraient acceptés (par publication d'un avis, via le bulletin provincial, les médias, les sites internet des autorités publiques, etc) ;
- L'égalité de traitement des candidats implique également que les critères de sélection et les critères d'attribution devraient être définis ou du moins encadré par la loi ;
- La possibilité (ou non) de négocier la concession domaniale, avant attribution ;
- La signature d'un contrat de concession domaniale – mettant ainsi un terme aux possibles discussions sur le fait que l'autorisation soit unilatérale ou bilatérale ;
- La fixation de la redevance. Il faudrait pouvoir consacrer un mode de calcul pour la redevance afin que cette dernière soit suffisante par rapport à la privatisation du domaine public dont va disposer le concessionnaire et permettre ainsi une juste indemnisation du pouvoir public, sans pour autant que la redevance ne soit excessive ;

- L'application (ou non) de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions ;
- Les hypothèses de modification de la concession en cours de contrat. Sans perdre de vue que l'administration disposera toujours de la possibilité de résilier unilatéralement pour un motif d'intérêt général. Cependant, cette faculté pourrait être soumise à des formalités afin de protéger le concessionnaire ;
- Les obligations du concessionnaire durant le contrat. Nous pourrions imaginer que les conditions fixées par l'arrêté royal du 20 décembre 2000 en matière d'énergies renouvelables puissent être reprises à cet endroit ;
- Les obligations du concessionnaire en fin de contrat. Le domaine public doit pouvoir être à nouveau accessible à l'ensemble des citoyens. L'autorité administrative ayant le choix de garder ou non les ouvrages installés sur le domaine public en fonction de leur nécessité ;
- Les droits du concessionnaire à l'égard des tiers en cas de non-respect de sa concession domaniale ;
- Les indemnisations possibles pour le concessionnaire sortant (en cas de résiliation anticipée ou fin de contrat) ;
 - si les investissements ont été amortis, le concessionnaire ne devra pas être indemnisé pour les infrastructures installées ;
 - si les investissements n'ont pu être amortis, une indemnisation pourra être calculée (il faudrait prendre la valeur nette comptable des infrastructures pour l'indemnisation).

Nous pourrions, à l'instar de la France, également consacrer la compétence du Conseil d'Etat belge pour l'ensemble des problématiques liées à la concession domaniale, sans devoir passer par les juridictions ordinaires. En effet, notre mode de règlement des litiges en droit

administratif est mixte, nous avons un contentieux « mi-judiciaire », mi « administratif »²¹⁷, il pourrait donc être intéressant de déléguer entièrement le contentieux des contrats administratifs aux juridictions administratives. Néanmoins, les choses ne sont jamais simples en Belgique et cette modification implique une révision de la Constitution, ce qui ne fut pas le cas pour la France. Chez nous, seul le constituant²¹⁸ serait compétent pour déléguer ce contentieux au Conseil d'Etat, comme il l'a fait pour l'indemnité réparatrice²¹⁹.

N'oublions pas que depuis la réforme de 2014, le Conseil d'Etat se voit compétent pour octroyer une indemnité réparatrice. L'article 11bis des Lois Coordonnées sur le Conseil d'Etat prévoit que « *toute partie requérante ou intervenante qui poursuit l'annulation d'un acte, d'un règlement ou d'une décision implicite de rejet en application de l'article 14, § 1er ou § 3, peut demander à la section du contentieux administratif de lui allouer par voie d'arrêt une indemnité réparatrice à charge de l'auteur de l'acte si elle a subi un préjudice du fait de l'illégalité de l'acte, du règlement ou de la décision implicite de rejet, en tenant compte des intérêts publics et privés en présence*²²⁰ ». Si bien qu'il pourrait être envisagé que le Conseil d'Etat puisse également octroyer une indemnité réparatrice lorsque le contrat de concession domaniale n'est pas respecté par les parties.

Bien évidemment, il faudrait un groupe de travail dédié à cette problématique, rassemblant les juristes de la domanialité publique et les acteurs du terrain afin de fixer correctement les droits et obligations des parties, mais il me semble pertinent que ces éléments cités ci-dessus puissent faire partir d'une possible législation sur les concessions domaniales.

²¹⁷ J.DEMBOUR, « Droit administratif », 3^e édition, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1978, pp 26 et 27.

²¹⁸ Constitution, art. 144.

²¹⁹ La révision de l'article 144 de la Constitution fait suite à l'insertion, dans l'article 195 de la Constitution, d'une disposition transitoire qui prévoyait que, par dérogation à la procédure de révision de la Constitution, les chambres législatives constituées suite aux élections du 13 juin 2010 pourraient procéder à la révision de certains articles de la Constitution, dans un sens déterminé, sans qu'il soit procédé à leur dissolution (Révision de l'article 195 de la Constitution, Rapport fait au nom de la Commission de révision de la Constitution et de la réforme des institutions, Doc. parl., Chambre, sess. ord. 2011-2012, n° 53-2064/3). Cette disposition transitoire habilite les chambres à procéder à la révision de l'article 144 de la Constitution « en vue de prévoir que le Conseil d'Etat et, le cas échéant, des juridictions administratives fédérales, peuvent se prononcer sur les effets en droit privé de leur décision », voir note de bas de page n°40, D.RENDERS, B.GORS et A.PERCY, « L'indemnité réparatrice », *La réforme du Conseil d'Etat*, In: *Administration Publique*, n°2016/3, p.361.

²²⁰ Lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, M.B., 21 mars 1973, art. 11bis.

Nous connaissons une réelle contractualisation en droit public et délaissions l'acte unilatéral au profit du contrat. Les concessions domaniales sont un bel exemple de contractualisation, l'administration pourrait se contenter d'autoriser, par voie unilatérale, l'utilisation du domaine public à des fins privatives mais, force est de constater que ce procédé ne colle plus à la réalité et aux attentes des usagers. Nous ne reviendrons plus sur les avantages d'un contrat de concession domaniale pour le cocontractant, toutefois il n'est pas difficile à comprendre que le contrat engendre une plus grande sécurité que la volonté unilatérale de l'administration.

En allant plus loin dans une réflexion sur la nécessité de légiférer sur les contrats de concession domaniale, ne serait-il pas plutôt intéressant et également un gain de temps, que de légiférer directement sur l'ensemble des contrats passés par nos autorités administratives, au niveau du droit européen ? Nous avons vu que l'Union Européenne est déjà intervenue pour les marchés publics, les concessions de service public et de travaux, pourquoi ne pas continuer en ce sens ?

L'intérêt d'un tel exercice réside dans le fait que les concessions domaniales ne sont pas le seul instrument juridique utilisé par les autorités publiques qui ne font pas l'objet d'une réglementation propre, nous retrouvons également les partenariats public-privé (ou PPP) qui n'ont aucune définition européenne²²¹, et qui pourtant, ont un rôle essentiel dans le développement du domaine public.

Certes, obtenir un consensus européen ne sera pas simple, le droit administratif étant différent dans la plupart des Etats européens. Il est légitime que certains Etats soient craintifs quant à cette uniformité, par exemple, le droit allemand rejette les prérogatives de la puissance publique de modification et résiliation unilatérale des contrats administratifs, pourtant admise en droit français²²². Néanmoins, l'harmonisation des marchés publics et des concessions de service public et de travaux fut une réussite, de ce fait rien ne permet d'affirmer qu'il serait impossible d'arriver à un tel succès avec l'ensemble des contrats conclus par les pouvoirs publics.

²²¹ Commission européenne, 30 avril 2004, *Livre vert sur les partenariats public-privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions*, COM (2004), 327 final.

²²² Cour de Justice de l'Union européenne - Conclusions de l'avocat général Mme J. Kokott, présentées le 7 novembre 2019 (ECLI:EU:C:2019:941) © Curia, 29/03/2021, curia.europa.eu

Souvent pris en modèle, le droit administratif français a servi de base à l'élaboration des premières réglementations de l'Union Européenne en matière de commande publique^{223 224}.

Manifestement, aujourd'hui, le droit de l'Union Européenne est devenu autonome et détient des particularités²²⁵ qui affectent le régime exorbitant de droit commun que connaît le droit administratif français²²⁶. Un parallèle peut donc être fait avec notre régime, qui a de nombreux égards, est similaire au droit français.

Il serait donc nécessaire, non pas de prendre le modèle français (ou belge) pour concrétiser une théorie générale sur les contrats conclus par les pouvoirs publics, mais bien partir du droit de l'Union Européenne lui-même, droit qui se borne à construire un marché intérieur où les maîtres mots sont « libre concurrence et égalité ».

Sous-Section 1. Une harmonisation de la notion de contrat administratif

La première problématique qui pourrait être rencontrée pour la création d'un droit européen sur les contrats administratifs²²⁷ résulte de la notion même de ces derniers. Le Professeur YVES GAUDEMET soulignait à propos des terminologies utilisées que « *le vocabulaire – très marqué par l'histoire – est déficient et source de confusions, surtout qu'il ne coïncide pas avec celui du droit communautaire; aujourd'hui droit de l'Union européenne*²²⁸ ».

En droit européen, la notion de contrat administratif semble être remplacée par la notion de contrat public. En effet, le concept de contrat public englobe non seulement les contrats administratifs mais également les contrats de droit privé conclus par une autorité administrative²²⁹. Le seul aspect important serait dès lors le critère organique : il faut un contrat passé par une « personne publique²³⁰ ». Aujourd'hui, seuls les marchés publics et les

²²³ M. AMILHAT, « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », Bruylant, Bruxelles, 2014, p.28.

²²⁴ J-B. AUBY et J.DUTHEIL DE LA ROCHÈRE, « À propos de la notion de droit administratif européen introduction à l'ouvrage droit administratif européen », *Revue française d'administration publique*, 2007, n°123, p.383.

²²⁵ F.LICHÈRE, « Influence du droit communautaire sur le droit des contrats publics », in *Droit administratif européen*, sous la dir. de J-B. AUBY et J.DUTHEIL DE LA ROCHÈRE, Bruylant, Bruxelles, 2007, p.947.

²²⁶ M. AMILHAT, « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », *op.cit.*, p.28

²²⁷ Contrats administratifs au sens du droit belge et français.

²²⁸ Y. GAUDEMET, « Droit administratif », Issy-les-Moulineaux, *LGDJ*, 2015, p. 304 ; J.L COLLANTES GONZÁLEZ, « De l'harmonisation du droit des contrats publics vers la construction d'un droit international des contrats publics », Université de Perpignan, 2020, Français. ffnnt : 2020PERP0020ff. fftel-03153062f, p.24.

²²⁹ K.WAUTERS, « La complexification du droit des contrats et marchés publics », in *Marchés et contrats publics*, Vol. 2011, n°. 2, p. 149.

²³⁰ M.AMILHAT, « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », *op.cit.*, p.107

concessions de service public ou de travaux sont considérés comme des contrats dits « publics²³¹ ».

Il serait donc important de définir ce qu'est une « personne publique » au sens du droit européen. La définition utilisée pour les marchés publics, au niveau du pouvoir adjudicateur est : *« l'État, les autorités régionales ou locales, les organismes de droit public ou les associations formées par une ou plusieurs de ces autorités ou un ou plusieurs de ces organismes de droit public²³² »*.

Pour organisme de droit public : *« tout organisme présentant toutes les caractéristiques suivantes: 1. il a été créé pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial. 2. il est doté de la personnalité juridique; et 3. soit il est financé majoritairement par l'État, les autorités régionales ou locales ou par d'autres organismes de droit public, soit sa gestion est soumise à un contrôle de ces autorités ou organismes, soit son organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par l'État, les autorités régionales ou locales ou d'autres organismes de droit public²³³ »*.

Ces définitions pourraient, ainsi, servir de base pour une directive.

Sous-section 2. Un socle commun déjà existant ?

Un socle commun peut d'ores et déjà être identifié pour les contrats publics grâce aux principes fondamentaux de l'Union Européenne. De fait, la préoccupation première du droit européen s'agissant des contrats publics est de vérifier que les principes de transparence et d'égalité de traitement sont bien respectés, visant ainsi à la réalisation du marché intérieur. L'influence exercée par le droit européen se voit essentiellement au niveau de la passation des contrats publics et non pas de leur exécution²³⁴.

²³¹ M.AMILHAT, « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », *op.cit*, p. 34.

²³² Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE, art. 2§1^{er}, 1.

²³³ Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE, art. 2§1^{er}, 4.

²³⁴ F.LICHÈRE, « Influence du droit communautaire sur le droit des contrats publics », in *Droit administratif européen*, *op.cit*, pp.948 et 949.

Les prémisses du régime des contrats publics proviendraient de l'arrêt *Telaustria*²³⁵ qui concernait une concession de service public, à l'époque même où elle n'était pas encore visée par une directive européenne. La Cour de Strasbourg dit « (...) *nonobstant le fait que de tels contrats sont, au stade actuel du droit communautaire, exclus du champ d'application de la directive 93/38, les entités adjudicatrices les concluant sont, néanmoins, tenues de respecter les règles fondamentales du traité en général et le principe de non-discrimination en raison de la nationalité en particulier. En effet, ainsi que la Cour l'a jugé dans son arrêt du 18 novembre 1999, *Unitron Scandinavia et 3-S* (C-275/ 98, Rec p. I-8291, point 31), ce principe implique, notamment, une obligation de transparence qui permet au pouvoir adjudicateur de s'assurer que ledit principe est respecté. Cette obligation de transparence qui incombe au pouvoir adjudicateur consiste à garantir, en faveur de tout soumissionnaire potentiel, un degré de publicité adéquat permettant une ouverture du marché des services à la concurrence ainsi que le contrôle de l'impartialité des procédures d'adjudication*».

La Commission européenne est également intervenue sur le principe de transparence, toujours dans le cadre des concessions de service public non visée par une directive, en précisant que « (...) *dans sa jurisprudence la Cour a souligné le lien entre le principe de transparence et le principe d'égalité de traitement, dont il vise à assurer l'effet utile en garantissant des conditions de concurrence non faussées(...). Ainsi que la Cour l'a confirmé dans sa jurisprudence la plus récente, le principe de non-discrimination en raison de la nationalité implique une obligation de transparence afin de permettre au pouvoir adjudicateur de s'assurer de son respect*²³⁶ ».

Comme rappelé par l'auteur MATHIAS AMILHAT, dans sa thèse sur la notion de contrat administratif et l'influence du droit de l'Union Européenne²³⁷, « *les principes généraux sont complétés par des principes secondaires qui viennent préciser la façon de mettre en œuvre les principes d'égalité et de transparence* » (par exemple, le principe de proportionnalité).

²³⁵ C.J.C.E., 7 décembre, 2000, C-324/98, *Telaustria* et les conclusions de l'avocat général N. Fennelly du 18 mai 2000.

²³⁶ Commission européenne, Communication interprétative du 28 avril 2000 sur les concessions en droit communautaire, *J.O.*, C 121 du 29 avril 2000.

²³⁷ M.AMILHAT, « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », *op.cit.*, p.381.

Sous-section 3. Le régime exorbitant de la puissance publique

La particularité des contrats administratifs belges (et français) réside dans les pouvoirs exorbitants reconnus à l'administration ; elle peut modifier et résilier le contrat unilatéralement pour des motifs d'intérêt général. Si une réglementation européenne venait à voir le jour, la Belgique ne serait certainement pas prête à renoncer à ses prérogatives.

Selon les auteurs KRIS WAUTERS, AURÉLIEN VANDEBURIE et DELPHINE DE VALKENEER, dans leur contribution intitulée «La modification unilatérale d'un contrat public »²³⁸, « *la réalisation de l'intérêt général demeure le fondement et la finalité de l'action de l'administration à la fois lorsqu'elle use de son pouvoir d'action unilatérale et lorsqu'elle s'engage dans les liens d'un contrat. Ainsi, le choix de la voie contractuelle ne peut avoir pour conséquence que l'autorité publique renonce, de ce fait, à son pouvoir d'action unilatérale appelé à être mis en œuvre aux fins de préserver l'intérêt général* ». Par conséquent, la difficulté sera de trouver un équilibre entre la protection de l'intérêt général mais également la protection du cocontractant, tout en respectant les principes généraux d'égalité et transparence²³⁹.

²³⁸ A. VANDEBURIE., D. DE VALKENEER et K. WAUTERS, « La modification unilatérale d'un contrat public » in *La modification unilatérale d'un contrat*, op.cit., p.141.

²³⁹ A. VANDEBURIE., D. DE VALKENEER et K. WAUTERS, *Ibidem*, p.141.

Conclusion

Le thème des concessions domaniales, par l'appréhension de ce mémoire, aura permis de toucher à quelques éléments importants de notre droit administratif ; le domaine public, les principes généraux du droit administratif mais également du droit primaire de l'Union Européenne, les comparaisons avec d'autres Etats et pour finir, la nécessité de créer un régime européen sur les contrats publics.

Le domaine public en droit belge reste un sujet sensible, soumis à de nombreuses controverses et hésitations. Les modifications apportées par le nouveau Code civil apporteront peut-être de nouvelles interprétations quant à son occupation. En ayant fait l'exercice d'un droit comparé avec le Royaume-Uni et la France, je me dis qu'il serait peut-être opportun de penser à une réelle refonte de notre droit de la domanialité publique, sachant que d'autres réponses peuvent être apportées par des mécanismes juridiques différents des nôtres. Les français ont opté pour un droit codifié, cadénassant ainsi le domaine public et ses différents types d'occupation, à l'inverse, les anglais fonctionnent sur un droit non-écrit, créant des solutions adaptées à leurs besoins, évoluant avec la société actuelle mais tendant à des dérives. Certainement qu'une solution parfaite, adaptée à chaque situation juridique ne peut exister, mais ne serait-il pas bien d'essayer ?

Quant à la question « les concessions domaniales sont-elles les petites oubliées du législateur » ? Je répondrais désormais que non. Ce mémoire développe de nombreuses solutions trouvées dans notre législation nationale ou européenne qui s'appliquent aux concessions domaniales et dès lors, il serait faux de penser que nous pouvons agir en électron libre quand il s'agit de conclure une concession domaniale. Premièrement, il m'est désormais difficile de prétendre que le législateur ne s'est jamais soucié des procédures d'octroi des concessions domaniales ; le nécessaire ayant été fait pour les concessions domaniales octroyées sur la mer territoriale ou encore, pour de très anciennes concessions que sont les concessions de sépulture. Même soumises à critiques, ces réglementations permettent de fixer un cadre. Deuxièmement, les principes généraux de droit administratif couplés aux principes généraux dégagés par la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne permettent d'adopter des raisonnements face à la conclusion d'un contrat de concession domaniale, notamment en matière de mise en concurrence.

Cela étant, je suis quand même d'avis qu'il faudrait créer une législation générale relative aux concessions domaniales, pour une question d'efficacité mais également pour rassurer les administrations face à ces concessions spécifiques. Même si le contentieux relatif aux concessions domaniales devant le Conseil d'Etat est loin d'être aussi abondant qu'en matière de marchés publics, cela ne peut servir d'excuses pour ne pas prendre une loi. La sécurité juridique, l'égalité de traitement entre les usagers du domaine public et la bonne gestion du domaine public sont des notions clés pour les autorités administratives d'où, pour ma part, l'opportunité de légiférer sur le sujet. Comme développé précédemment, ce projet de législation pourrait encadrer la vie entière du contrat de concession domaniale ; de la procédure d'attribution à la fin du contrat. Je dois reconnaître que nos voisins français disposent d'un Code général de la propriété des personnes publiques qui apporte de bonnes pistes qui pourraient être approfondies et empruntées afin de répondre à nos besoins s'agissant des autorisations d'occupation du domaine public.

Pour terminer, étant une personne persuadée des bienfaits de l'influence du droit européen sur notre droit, ma solution idéale serait une harmonisation complète des législations sur les contrats dits « publics ». Ce cadre européen permettrait une meilleure lecture des contrats des autorités publiques, même s'il alourdirait les procédures internes aux administrations. Il m'est difficilement imaginable que quelqu'un puisse être contre des principes tels que l'égalité, la non-discrimination, la transparence et la mise en concurrence. En attendant que le législateur européen veuille bien prendre en mains les contrats conclus par les « personnes publiques », une petite intervention du législateur belge serait toujours bonne à prendre !

Merci de votre lecture.

Union Européenne :

- Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne, articles 2, 3, 49 et 56.
- Commission européenne, Communication interprétative du 28 avril 2000 sur les concessions en droit communautaire, *J.O.*, C 121 du 29 avril 2000.
- Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (OJ L 376, 27.12.2006, p. 36–68)
- Directive 2014/23/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession (OJ L 94 du 28.3.2014, pp. 1-64).
- Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE (OJ L 94, 28.3.2014, pp. 65–242).
- Proposition de Directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive (UE) 2018/2001 du Parlement européen et du Conseil, le règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil et la directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil.
- Communication de la Commission au Parlement Européen, au Conseil, au Comité Economique et social européen et au Comité des Régions EMPT : «Ajustement à l'objectif 55»: atteindre l'objectif climatique de l'UE à l'horizon 2030 sur la voie de la neutralité climatique.

Belgique :

- Constitution, articles 10, 11 et 144.
- Code civil (ancien), articles 538 à 541, 1108, 1134 et 2228.
- Code judiciaire, article 1412bis.
- Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980, *M.B.*, 15 août 1980.
- Lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, *M.B.*, 21 mars 1973.
- La loi du 20 janvier 1999 visant la protection du milieu marin dans les espaces marins sous juridiction de la Belgique forme la base juridique de la protection de la partie

belge de la Mer du Nord contre la pollution marine ainsi qu'au maintien, au rétablissement et au développement de la nature, *M.B.*, 13 mars 1999.

- Loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité, *M.B.*, 11 mai 1999.
- Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, *M.B.*, 12 septembre 1991.
- Loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, *M.B.*, 21 juin 2013.
- Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, *M.B.*, 14 juillet 2016.
- Loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, *M.B.*, 14 juillet 2016.
- Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 15 mai 2019.
- La loi du 12 mai 2019 modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence pour la construction et l'exploitation d'installations de production dans les espaces marins sous la juridiction de la Belgique et ratifiant l'arrêté royal du 11 février 2019, modifiant l'arrêté royal du 16 juillet 2002 relatif à l'établissement de mécanismes visant la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelables, *M.B.*, 24 mai 2019.
- Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.
- Code de la démocratie locale et décentralisation, articles 1232-6 à 1232-11, L2212-32 §1^{er} et L2222-2sexies §2.
- Décret du 4 octobre 2018 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de réformer la tutelle sur les pouvoirs locaux, *M.B.*, 10 octobre 2018.
- Proposition de loi modifiant la loi du 29 avril 1999 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue d'introduire une procédure de mise en concurrence pour la construction et l'exploitation d'installations de production dans les espaces marins sous la juridiction de la Belgique, *Doc. parl.*, Ch., séance du 20 février 2019, 54, n°3581/001.

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, séance du 16 juillet 2019, n° 0173/001, p.110 à 112.
- Arrêté royal du 20 décembre 2000 relatif aux conditions et à la procédure d’octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'eau, des courants ou des vents, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer fixe les conditions d’octroi une telle concession ainsi que les obligations des titulaires, *M.B.*, 30 décembre 2000.
- Arrêté royal du 8 mai 2014 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales pour la construction et l'exploitation d'installations de stockage d'énergie hydroélectrique dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit international de la mer, *M.B.*, 6 juin 2014.
- Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs spéciaux, *M.B.*, 9 mai 2017.
- Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, *M.B.*, 23 juin 2017.
- Arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, *M.B.*, 29 juin 2017.
- Arrêté royal du 1 mars 2018 relatif aux conditions et à la procédure d'octroi des concessions domaniales au gestionnaire du réseau pour la construction et l'exploitation d'installations pour la transmission d'électricité, dans les espaces marins sur lesquels la Belgique peut exercer sa juridiction conformément au droit maritime international, *M.B.*, 8 mars 2018.

France :

- Le décret des 8-10 juillet 1791 concernant la conservation et le classement des places de guerre et postes militaires, la police des fortifications et autres objets y relatifs, Archives Parlementaires de la Révolution Française, Année 1887, 27, pp. 727 à 741.
- Décret-loi du 17 juin 1938 étendant la compétence des conseils de préfecture, *JORF*, 29 juin 1938.

- Décret n° 57-1336 du 28 décembre 1957 portant réforme des règles de gestion et d'aliénation des biens du domaine national et codification, sous le nom de Code du domaine de l'Etat, des textes législatifs applicables à ce domaine, JORF, 29 décembre 1957.
- Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques, JORF, 22 avril 2006.
- Décret n° 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage, JORF, 28 mai 2006.
- Code général de la propriété des personnes publiques, art. L2122-1, L2122-2, L2122-3, L2125-1, L.2331-1-1, R.2125-5.

Common law :

- Article X-l: 201, X van de Draft Common Frame of Reference.

Union Européenne :

- C.J.C.E., 7 décembre 2000, C-324/98, Telaustria et Telefonadress.
- C.J.U.E., 16 décembre 2008, Michaniki/Ethniko, C213/07, n°53-54.
- C.J.U.E., 14 novembre 2013, C 221/12, Belgacom NV, points 28 à 32.
- C.J.U.E., 14 juillet 2016, C-458/14 et C-67/15, Promoimpresa Srl.
- Cour de Justice de l'Union européenne - Conclusions de l'avocat général J. KOKOTT, présentées le 7 novembre 2019 (ECLI:EU:C:2019:941), Curia, 29/03/2021, curia.europa.eu.

Belgique :

Cour de Cassation :

- Cass., 11 novembre 1886, *Pas.* 1886, p.401 à 413.
- Cass., 8 mars 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 416.
- Cass., 4 septembre 1958, *Pas.*, 1959, p. 7.
- Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), R.C.J.B., 1960, p. 257.
- Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 937.
- Cass., 27 mai 1983, *Pas.*, 1983, III, p. 1185.
- Cass., 5 février 1993 (C.P.A.S. Commune de Bree / Cuypers).
- Cass., 25 septembre 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 491.
- Cass., 18 mai 2007, *Pas.* V., 2007.
- Cass., 17 octobre 2014, *A.P.T.*, 2015, liv. 3, p. 504.
- Cass., 15 mai 2018, arrêt n° F-20180315-6 (F.16.0141.N) du 15 mars 2018, Juridat, 28 novembre 2018.

Conseil d'Etat :

- C.E., 24 octobre 1949, Grisar, n°137.
- C.E., 10 août 1951, n°1034, S.A. Cobesma.
- C.E., 23 septembre 1960, n° 8059, S.P.R.L. Pépinières Vanvertfrères et le rapport du Substitut de l'Auditeur général COOLEN, *R.J.D.A.*, 1961, pp. 12 et 13.
- C.E., 7 mai 1965, n°11.221, Grauwels et consorts.
- C.E., 28 octobre 1981, n°21.517, S.A. Parking-Madou.
- C.E., 2 février 1993, n°41.878, NV. Seaport terminal.

- C.E., 22 mars 1995, n° 52.423, Poncelet.
- C.E., 6 juillet 1999, n° 81.700, Torfs.
- C.E., 22 novembre 2004, n° 137 412, Debeuckelaere.
- C.E., 19 octobre 2005, n° 150.423.
- C.E., 25 septembre 2007, n°174.964.
- C.E. 13 novembre 2008, n° 187.886.
- C.E., 2 avril 2010, n°202.736, Ville de Dinant.
- C.E., 8 septembre 2011, n° 215.018, Le Prince.
- C.E., 27 janvier 2011, n° 210.753.
- C.E., 16 mars 2011, n°212.077, Bricteux.
- C.E., 15 février 2012, n° 217.992, Bulvano.
- C.E., 3 juillet 2012, n°220.141, NV JC Decaux Belgium.
- C.E., 15 juillet 2015, n° 231.966, a.s.b.l. Jobelix.
- C.E., 10 décembre 2015, n°233.199.
- C.E., 25 mars 2016, n° 234.279.
- C.E., 19 février 2018, n°240.747.
- C.E., 29 janvier 2021, n°249.649.
- C.E., 19 avril 2021, n°250.338.

Cours et tribunaux :

- Cour d'Appel de Bruxelles du 22 juillet 2016 (JCDecaux Street Furniture Belgium SA).
- Antwerpen (kamer B7M), 23 november 2020, T.B.O. 2020, n° 6, 528 à 53.

France :

- C.E., 2 mai 1969, Société d'affichage Giraudy, n°60932.
- C.E., 10 février 1978, Ministre de l'économie et des finances c/ Scudier, n°7652
- C.E., 11 février 1998, Ville de Paris c/ Association pour la défense des droits des artistes peintres sur la place de Tertre, n°171792.
- C.E., 21 mars 2003, Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux, n°189191.

Common law :

- Illinois central Railroad company v. Illinois, 146 U.S., 387 (1982).

- AMILHAT M., « La notion de contrat administratif. L'influence du droit de l'Union Européenne », Bruylant, Bruxelles, 2014.
- ANDERSEN, R. et WAUTERS, K., « L'acte détachable en matière contractuelle et le Conseil d'État » in Jafferali, R. et al. (dir.), *Entre tradition et pragmatisme, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2021*, pp. 50 à 52.
- AUBY J-B. et DUTHEIL DE LA ROCHÈRE J., « À propos de la notion de droit administratif européen introduction à l'ouvrage droit administratif européen », *Revue française d'administration publique*, 2007, n°123, p.383.
- BERGEL J-L. , « Théorie générale du droit », in *Méthode du droit*, J. CARBONNIER (dir.), Dalloz, Paris, 1989, p. 56.
- BERNARD N., « La loi du 4 février 2020 réformant le droit des biens: le(s) lien(s) possible(s) avec le commerce et droit commercial », *R.D.C - T.H.B.*, 2020/4, pp.433 et 434.
- BERNARD N., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, pp. 262 à 270.
- BIRKINSHAW P., « Chapitre 1. Le droit administratif anglais dans le creuset européen » in *Droit administratif Européen*, sous la dir.de J-B. AUBY et J.DUTHEIL DE LA ROCHÈRE, Bruxelles, Bruylant, 2007, p.559.
- BORN, R., « La résiliation d'une concession, le motif d'intérêt général et la compétence du Conseil d'État. Rapport du 20 septembre 2016 », *M.C.P.-O.O.O.*, 2017/3-4, pp. 357-364.
- CARANTA R., « Transparence et concurrence », in *Droit comparé des contrats publics*, dir. R.NOGUELLOU, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 170.

- CHAMARD-HEIN C., MELLARAY F., NOGUELLOU R. et YOLKA P-H., *Les grandes décisions du droit administratif des biens*, 2^e édition, Dalloz, Paris, 2015, pp.489 à 501.

- CHOMÉ M. ET MAYENCE A., « I.5. - Principes généraux de droit et principes de bonne administration » in Goffaux, P. et al. (dir.), *Les grands arrêts du droit administratif*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 134 à 155.

- Commission européenne, 30 avril 2004, Livre vert sur les partenariats public-privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004), 327 final.

- CRAIG P. et TRYBUS M., « Angleterre et Pays de Galles/ England and Wales », in *Droit Comparé des Contrats Publics/Comparative Law on Public Contracts*, sous la dir. de R.NOGUELLOU et U.STELKENS, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 339 et 340.

- DABIN J., *Le droit subjectif*, Paris, Dalloz, 1952, pp. 80-81, 87, 104, 97.

- DE GENT S., « Legal challenges concerning offshore wind installations along the coastline of the North Sea », Master of science in maritime science, Université de Gand, année 2017-2018, pp.74 à 78.

- DEGREEF C. et GELDHOF W., « Offshore energy and the Belgian legal framework: all at sea? », *TRNI*, 2015, p.59.

- DE JONGHE D. et DE PIERPONT G., « L'influence des principes généraux du droit sur les contrats », *La distinction entre droit public et droit privé. Pertinence, influences croisées et questions transversales*, J. Van Meerbeeck, P.-O. de Broux, T. Léonard et B. Lombaert (dir.), Limal, Anthemis, 2019, p.81.

- DELFORGE C., « La modification unilatérale du contrat », in *La volonté unilatérale dans le contrat*, sous la présidence de VAN OMMESLAGHE P., et sous la coordination scientifique de GERMAIN J.-F., Bruxelles, p.155.

- DEL REY M-J., « Le droit des biens et droit de l'environnement », Atelier national de reproduction des thèses, Lille, 2002, p.229.
- DEMBOUR J., « Droit administratif », 3e édition, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1978, pp 26 et 27.
- DERO-BUGNY D. , *Le droit de l'Union européenne applicable aux marchés publics et aux concessions d'une valeur inférieure aux seuils prévus par les directives 2014/23/UE, 2014/24/UE et 2014/25/UE*, RDUE, 2016, nr. 3, pp. 534 à 535.
- DOR G. et DEMBOUR J., « Le domaine public – le domaine privé – les servitudes légales d'utilité publique », *in les Nouvelles, Lois politiques administratives*, t. IV, Bruxelles, Lacier, 1955, p.88.
- EMERICH Y., Regard civiliste sur le droit des biens de la common law : pour une conception transsystémique de la propriété, 2008, 38-2, *Revue générale de droit*, 339, 2008, CanLIIDocs 481, pp. 363 et 364.
- ERVYN G., « Egalité, non-discrimination et transparence dans l'attribution des concessions domaniales », *Chroniques des marchés publics*, 2015-2016, pp.2, 9, 16.
- FLAMME M-A., *Droit administratif*, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 1030.
- GAUDEMET Y., « Droit administratif », Issy-les-Moulineaux, *LGDJ*, 2015, p. 304.
- GERKENS, I., « Droit de l'énergie et immobilier », Kluwer, Malines, 2010, pp. 34 et 35.
- GODFRIN P., *Droit administratif des biens*, Masson, Paris, 1982, pp 15 et 99.
- GOFFAUX P., « La théorie de l'acte détachable et les actes postérieurs à la conclusion du contrat: l'exemple de la résiliation d'une concession domaniale », *A.P.T.*, 2009, vol.3, pp. 191 à 215.
- GOFFAUX P., *Dictionnaire de droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 91.

- GOFFLOT N. et LECOCQ P., *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, Limal, Anthemis, 2019, p.19.

- GONZÁLEZ J.L., « De l’harmonisation du droit des contrats publics vers la construction d’un droit international des contrats publics », Université de Perpignan, 2020, Français. ffNNT : 2020PERP0020ff. fftel-03153062f, p.24.

- GORS B., « Du changement à la mutabilité, en passant par l’adaptation continue : retour sur une loi particulière du service public dominant l’action administrative en général », in *Les principes généraux de droit administratif. Actualités et applications pratiques*, Ben messaoud et F. Viseur (coord.), Bruxelles, Larcier, 2017, p. 375.

- GORS B. et RENDERS D., *Les biens de l’administration*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 9 à 14.

- GRUYAERT, D., « Hoofdstuk II - Analyse van de Engelse trust in relatie tot de eigendomsexclusiviteit » in *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, 1e editie, Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 199.

- HANS F. et DEMEZ L., « 5. - L’égalité devant et dans le service public : de son double emploi à sa plus-value ? » in Ben Messaoud, S. et Viseur, F. (dir.), *Les principes généraux de droit administratif*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 160 à 161.

- HANSENNE J. « Chapitre V - de la vision des biens quant à leur titulaire. Généralités sur le domaine public et le domaine privé » in *Les biens*, Collection scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996, p.136.

- HARLOW C., « L’évolution du pouvoir judiciaire en Angleterre », in *Gouvernement des juges et démocratie*, sous la dir. de S. BRONDEL, N. FOULQUIER et LUC HEUSCHLING, Edition de la Sorbonne, 2001, pp.117 à 132.

- LAGASSE. D, « La gestion active du domaine public », A.P.T., 2003/2, p. 97.

- LAGASSE D., *Droit administratif spécial : Les domaines public et privé – La voirie*, Bruxelles, P.U.B., 2008, p.127 et 145.
- LAGASSE D., *Droit administratif spécial – Les domaines public et privé – la voirie*, 20^e édition, tirage 2011-2012/1-S (syllabus ULB), p. 145 et 150.
- LAGASSE D., « Chapitre 5 - Les utilisations collectives et privatives du domaine public » in *Droit de la voirie. Droit de la domanialité publique*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p.139.
- LAGRANDEUR HARMS R., « Preserving the Common Law Public Trust Doctrine: Maintaining Flexibility in an Era of Increasing Statutes », *Environs, Environmental Law And Policy Journal*, University of California, Vol.39, 2015, pp. 45, 98 et 99.
- LAUWERS M. et PIRSON A., *La voirie communale : pérégrinations et cheminements juridiques - Les autres autorisations liées à la voirie*, Politeia, 2020, p.101.
- LE NOUVEL M., L'inadaptation de la distinction domaine public / domaine privé et présentation de modèles divergents, *Sciences de l'environnement*, 2018, pp. 38, 40, 42.
- LICHÈRE F., « Influence du droit communautaire sur le droit des contrats publics », in *Droit administratif européen*, sous la dir. de J-B. AUBY et J.DUTHEIL DE LA ROCHÈRE, Bruylant, Bruxelles, 2007, p.947 à 968.
- LOMBAERT B. et DI GIACOMO O., « Les titres d'occupation du domaine public », in *Le Domaine public économique*, Jurim Pratique, *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2015/3, pp. 9-47.
- MAST. A., Note sous arrêt Cass. 3 mai 1968 (Société nationale des chemins de fer), *Revue critique de jurisprudence belge*, 1969, Bruxelles, Bruylant, pp. 5 à 16.

- MAYENCE A., DEKLEERMAKER M., et MOSSOUX Y., « II.2. - Les lois du service public » in Goffaux, P. et al. (dir.), *Les grands arrêts du droit administratif*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p.230.
- MITCHELL J., What public presence Access, commons and property rights, *Social & Legal Studies*, vol. 17, no. 3, September 2008, pp. 351-368, (HeinOnline).
- MORAND-DEVILLER J., « La crise du domaine public. A la recherche d'une institution perdue » in *Le droit administratif. Permanences et convergences. Mélanges en l'honneur de J-F. Lachaume*, Paris, Dalloz, 2007, pp. 207, 208, 737 à 753.
- ORIANNE P., *La loi et le contrat dans les concessions de service public*, Bruxelles, Larcier, 1961, pp. 52 et 222.
- OST F. ET VAN DE KERCHOVE M., « de la pyramide au réseau ? Pour une théorie dialectique du droit », Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2002, p.79.
- PÂQUES M., « Chapitre IV – Domaine public et domaine privé : des conformations et des nouveautés », *Domaine public, domaine privé : bien des pouvoirs publics*, M. Pâques et al. (dir), Bruxelles, Larcier, 2008, pp.312 et 313.
- PÂQUES M., DÉOM D., ERNEUX P-Y. et LAGASSE D., *Domaine public, Domaine privé, Biens des pouvoirs publics*, Bruxelles, Larcier, 2008.
- PERROUD T., « Section 5. Royaume-Uni », in *Manuel de droit comparé des administrations européennes*, 1e édition, Bruxelles, Bruylant, 2019, p. 181 à 183 et 368 à 372.
- RENDERS D., « Le point sur la motivation formelle de l'acte administratif unilatéral », communication à l'après-midi d'étude organisée par le GTI Lex (Groupe de travail et d'informations juridiques intercommunal bruxellois), le 24 février 2014, p. 5, disponible en ligne:
<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A171887/datastreams>

- RENDERS D. et GORS B., « La précarité des titres d'occupation privative du domaine public », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2015, pp. 82, 83, 147, 148, 160 et 163.
- RENDERS D., GORS B. et PERCY A., « L'indemnité réparatrice », *La réforme du Conseil d'État*, In: *Administration Publique*, n°2016/3, p.361.
- ROBSON W.A, « The report of the Committee on Ministers Powers » (1932), 3, *Political Quarterly*, p.346.
- SANCHEZ Y., La judicial review, moyen juridictionnel de sanction des excès de l'administration, Colloque excès et droit public, 14 avril 2017, Université Orléans.
- SAX J. « The Public Trust Doctrine in Natural Resource Law: Effective Judicial Intervention », *Michigan Law Review* , Vol. 68, N°3 (Jan., 1970), pp. 471-566.
- SION T., « Les droits privés d'occupation confrontés au domaine public », *Ann. Dr.*, 2017/1, p.116.
- TEERLINCK P. et GHERGHINARU R., *Arrêt Promoimpresa de la CJUE : Une nouvelle approche des concessions domaniales*, *Chronique des marchés publics*, 2016-2017, pp. 108 à 125.
- VANDEBURIE A., *Propriété et domanialité publiques en Belgique – essai de systématisation et d'optimalisation du droit domanial*, Bruxelles, la Charte, 2013, p. 313 et 315.
- VANDEBURIE A., « Les biens du domaine public sont ceux destinés à l'usage de tous, même lorsque cette destination n'a pas encore été exécutée : précision ou revirement de jurisprudence ? », *A.P.T.*, 2015, liv. 3, pp. 505 à 509.
- VANDEBURIE A. et DELOBBE F., « Introduction », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2015, pp. 6 et 7

- VANDEBURIE A., DE VALKENEER D. et WAUTERS K., « La modification unilatérale d'un contrat public » in *La modification unilatérale d'un contrat*, K. WAUTERS (coord.), D. DE VALKENEER, S. GILSON, V. GUTMER, F. LAMBINET, K. TROCH, A. VANDEBURIE et K. WAUTERS (auteurs), Anthémis, Louvain-la-Neuve, col. Recyclages en droit, 2018, pp. 91 à 141.

- VAN GARSSE S., *De concessie in het raam van publiek-private samenwerking: een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, Brugge, die Keure / la Charte, 2007, pp.130, 269, 270, 297 à 299 et 355.

- VERBEYST S. e.a., *Noodzaak van een Belgisch leerstuk van schaarse overheidsrechten, belicht vanuit Nederlands en Unierechtelijk perspectief*, RWE 2021-22, nr. 22, 850-866

- WAUTERS K., « La complexification du droit des contrats et marchés publics », in *Marchés et contrats publics*, Vol. 2011, n°. 2, p. 149

- WAUTERS K. et CAMBIER T., « La distinction entre droit privé – droit public et le droit des marchés publics », *Ann. dr. Louvain*, 2012, liv. 2, pp.150-151

- WAUTERS K. et CAMBIER T., « L'annulation des concessions domaniales », In: *Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2015, no. 3, p. 175 à 222.

- WORTLEY B.A., « Le « trust » et ses applications modernes en droit anglais », *Revue internationale de droit comparé*, 1962, 14-4, pp. 699-710.

- AUGUSTYN A., « Trust », <https://www.britannica.com/topic/trust-law#ref269750>
- CORNU-THENARD E., « Éléments sur l'apport de la doctrine américaine du public trust à la représentation de l'environnement devant le juge », VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement (En ligne)
<https://journals.openedition.org/vertigo/16259>
- DEBOIS I., « Trust et anonymat. L'usage d'un trust est-il encore approprié pour se cacher du fisc ? », <http://www.wbgj.be/Publications/Trust-et-anonymat--L%E2%80%99usage-d%E2%80%99un-trust-est-il-encor.aspx>
- DOWDY C., « Privately owned public space: does it matter who owns it? », <https://www.rics.org/fr/news-insight/future-of-surveying/sustainability/privately-owned-public-space-does-it-matter-who-owns-it/>
- JACOBS F., « The First Map of London's 'Pseudo-Public' Space Epidemic »
<https://bigthink.com/strange-maps/the-first-map-of-londons-pseudo-public-space-epidemic/>
- Association legisplaisance, 16 février 2021,
<https://www.legisplaisance.fr/2021/02/16/concessions-de-plage-le-difficile-equilibre-entre-protection-du-littoral-et-developpement-economique/> (consulté le 11 mai 2022)
- X, « Développement de l'exploitation des sources d'énergie renouvelables en mer du Nord », <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/energies-renouvelables/developpement-de-lexploitation>
- X, « Espace public privé », https://stringfixer.com/fr/Privately_owned_public_space
- X, « Privately Owned Public Space Overview – DCP »
<https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>

- Parlement européen, « Energies renouvelables », Fiches techniques sur l'Union européenne, 2021, <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/70/energies-renouvelables>
- Parlement européen, Fiches techniques sur l'Union européenne, 2022, <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/34/marches-publics>
- Union des villes et des communes, « Marchés publics. Définitions et principes », <https://www.uvcw.be/marches-publics/focus/art-2348>
- <https://www.thecrownestate.co.uk/>

