Quelles règles de prescription pour les indemnités d’occupation sans titre du domaine ?

sebastien-palmier-avocat.com — 10 novembre 2026

L’indemnité réclamée au titre de l’occupation sans titre du domaine public relève du droit commun de la responsabilité extracontractuelle. L’article 2224 du code civil s’applique seul : l’action se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle le gestionnaire a eu ou devait avoir connaissance de l’occupation irrégulière, et non au premier jour de chaque période annuelle comme pour les redevances domaniales.

CE 15 avril 2024, SNCF Réseau, n° 470475

Le Conseil d’État juge que les actions tendant à réparer le préjudice né d’une occupation sans titre « ne sont pas relatives à des produits ou redevances du domaine public au sens de l’article L. 2321-4 » du CGPPP. Elles relèvent de la responsabilité pour faute de l’occupant et se prescrivent par cinq ans à compter de la connaissance effective ou présumée de l’irrégularité.

Quels étaient les faits ?

SNCF Réseau avait fait constater par huissier, le 25 juillet 2019, qu’un exploitant occupait sans droit ni titre un entrepôt de 158 m² et un terrain de 402 m² dans l’emprise de la gare de triage de Vaires-Torcy. Le tribunal administratif de Melun l’avait condamné à verser des indemnités pour la période courant de 2014. L’occupant contestait la condamnation relative à l’année 2014, qu’il estimait prescrite.

Qu’a jugé la cour d’appel ?

La cour administrative de Paris s’était fondée sur l’article L. 2321-4 du CGPPP. L’indemnité devenait selon elle exigible à l’issue de chaque période annuelle, celle de 2014 étant due au 1er janvier 2015, et le constat d’huissier du 25 juillet 2019 interrompait une prescription non acquise. Ce rattachement aux règles domaniales

constitue l’erreur de droit censurée.

Quelle distinction opère le Conseil d’État ?

La redevance due par un occupant régulier est payable d’avance et annuellement : exigible au début de chaque année, elle se prescrit selon le CGPPP. L’indemnité d’occupation sans titre devient exigible au terme de chaque journée irrégulière et relève de l’article 2224. Seules jouent les causes d’interruption des articles 2240, 2241 et 2244 ; un constat d’huissier n’en fait pas partie.

Portée pratique

- Gestionnaires du domaine : agissez dès la connaissance de l’occupation, un simple constat d’huissier n’interrompant pas la prescription quinquennale.
- Collectivités : distinguez redevance contractuelle et indemnité pour faute, aux points de départ divergents.
- Occupants : vérifiez la date de la première demande indemnitaire, seule interruptive au sens des articles 2240, 2241 et 2244.

Pour approfondir, consultez notre expertise en droit du domaine public et contentieux de l’occupation sans titre.