

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article76>

Squatteuse par négligence

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mardi 28 janvier 2003

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous
droits réservés

Bien imprudente, cette commune a construit sur un terrain qui lui avait été cédé en dehors de tout acte authentique : depuis 30 ans, elle occupe ledit terrain de façon irrégulière.

Une commune réalise des constructions sur des parcelles acquises en 1970 auprès d'une SCI par simples échanges de lettres sans que les cessions de terrains aient été constatées par des actes authentiques. Une seconde SCI devient propriétaire de ces mêmes terrains avant d'être déclarée en liquidation judiciaire en 1982. Son syndic engage alors une action contre la commune pour emprise irrégulière.

Dans un premier temps, la cour d'appel de Douai décide de surseoir à statuer sur la demande d'indemnité formée par le syndic en contrepartie de cette dépossession, jusqu'à ce que le juge administratif ait statué sur le point de savoir si l'emprise était ou non irrégulière.

Le Conseil d'État s'estime incompétent pour déterminer si les lettres adressées au maire valaient autorisation d'occuper les terrains litigieux, considérant qu'il s'agissait là d'actes de droit privé, comportant des engagements de cession gratuite, et relevant de la seule compétence de la juridiction judiciaire.

La cour d'appel de Douai déclare alors nuls les échanges de lettres des 4 novembre 1969 et 4 juin 1970, écarte la prescription quadriennale invoquée par la commune, et admet en son principe la demande d'indemnité formée par le syndic à l'encontre de la commune.

La Cour de cassation dans un arrêt rendu le 28 janvier 2003 (Cass.Civ Ire chambre, Bulletin 2003 I NÂ° 25 p. 19), confirme que les correspondances étaient nulles et qu'elles étaient dépourvues de cause ou reposaient sur une cause illicite. Dès lors que ces lettres ne pouvaient légalement autoriser la commune à occuper les terrains, l'emprise était effectivement irrégulière.

Mais les magistrats de la Cour de cassation déclarent l'action prescrite : contrairement aux premiers juges ils considèrent en effet que "le point de départ de la prescription quadriennale est non la décision de justice constatant la créance, mais la date du fait générateur de cette créance, c'est à dire, en l'espèce, celle de la prise de possession par la commune des terrains litigieux".

Post-scriptum :

La commune a été sauvée par la prescription. L'absence de formalisme des actes de cession aurait pu avoir de lourdes conséquences sur le budget communal dont on ne connaît pas en l'espèce le montant exact, la cour d'appel ayant désigné un expert pour évaluer le montant du préjudice.