

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL**

N° 2304113

SNCF RESEAU

Mme Samira Tahiri
Rapporteure

Mme Nguër
Rapporteure publique

Audience du 26 mai 2025
Décision du 10 juin 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montreuil

(7^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés les 5 avril et 20 septembre 2023, SNCF Réseau, représentée par M^e Amson, demande au tribunal :

1°) d'enjoindre à la société Brasseries de La Courneuve de quitter sans délai le bien qu'elle occupe appartenant à SNCF Réseau, d'une superficie de 852 m² et situé 62 avenue Mermoz à La Courneuve, cadastré n° 0399 section O, sous astreinte de 200 euros par jour de retard ou, à défaut, de l'autoriser à procéder d'office à son expulsion ;

2°) de condamner la société Brasseries de La Courneuve à lui verser une somme, à parfaire, de 21 708,49 euros en réparation des préjudices subis ;

3°) de mettre à la charge de la société Brasseries de La Courneuve la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les entiers dépens.

Elle soutient que :

- la requête relève de la compétence des juridictions administratives, la parcelle n'ayant pas été incorporée au domaine privé de SNCF Réseau ;

- la société Brasseries de La Courneuve occupe sans droit, ni titre, ni règlement d'aucune somme la parcelle en litige qui demeure incorporée au domaine public en l'absence de décision de déclassement ;

- elle est en droit d'obtenir, en réparation du préjudice subi, la somme à parfaire de 21 708,49 euros, pour la période courant à compter du 15 juillet 2021, eu égard au tableau des ratios des redevances d'occupation en Ile-de-France qui retient un montant de 12 euros par m², à

titre de fourchette basse, pour l'occupation d'une parcelle non bâtie en Seine-Saint-Denis dans le cadre d'activités industrielles.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 juin 2023, la société Brasseries de La Courneuve, représentée par M^e Bleykasten, conclut :

1°) au rejet de la requête et, subsidiairement, à la réduction de l'indemnité d'occupation allouée ;

2°) à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de SNCF Réseau en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête relève de la compétence des juridictions judiciaires, la parcelle appartenant au domaine privé dès lors qu'elle doit être regardée comme lui ayant été vendue par SCNF Réseau en application de l'article 1583 du code civil ; en tout état de cause, les voies qui jouxtent la parcelle ainsi que celles comprises dans son emprise ne sont plus affectées au service de transport ferroviaire depuis de nombreuses années et cette parcelle ne peut plus être considérée comme appartenant au domaine public au sens des dispositions de l'article L. 2111-15 du code général de la propriété des personnes publiques ;

- elle dispose d'un titre d'occupation, à la suite de la cession de la convention d'occupation dont bénéficiait la SCI Platane ; en tout état de cause, elle ne peut être regardée comme dénuée de tout titre d'occupation en raison de son acceptation le 27 juillet 2021 de la promesse de vente consentie par SNCF Réseau ;

- aucune faute ne lui est imputable ; en tout état de cause, il y a lieu de fixer une indemnité purement symbolique dans la mesure où elle n'occupe qu'une partie de la parcelle, évaluée à 450 m², qui ne peut, compte tenu de sa configuration, être affectée à aucun autre usage et dont elle assure à ses frais l'entretien régulier.

Par ordonnance du 28 novembre 2024, la clôture d'instruction a été fixée au 27 décembre 2024.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Tahiri,
- les conclusions de Mme Nguër, rapporteure publique,
- et les observations de M^e Amson, représentant SNCF Réseau.

La société Brasseries de La Courneuve n'était ni présente, ni représentée.

Considérant ce qui suit :

1. La société SNCF Réseau est propriétaire d'un terrain situé 62 avenue Mermoz à La Courneuve (93120), cadastré n° 0399 section O, occupé par la société Brasseries de La Courneuve qui exploite un commerce de gros de boissons sur la parcelle voisine cadastrée n°203. Elle demande au tribunal d'enjoindre à la société Brasseries de La Courneuve de quitter sans délai cette parcelle et de la condamner à lui verser la somme, à parfaire, de 21 708,49 euros en réparation des préjudices subis.

Sur l'exception d'incompétence de la juridiction administrative :

2. Aux termes de l'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2006 : « *Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics* ». Aux termes de l'article L. 2141-1 de ce code : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* ». Selon l'article L. 2111-15 du même code : « *Le domaine public ferroviaire est constitué des biens immobiliers appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L.1 non compris dans l'emprise des biens mentionnés à l'article L. 2111-14 et affectés exclusivement aux services de transports publics guidés le long de leurs parcours en site propre.* ».

3. Lorsque le juge administratif est saisi par le propriétaire ou le gestionnaire du domaine public d'une demande d'expulsion d'un occupant irrégulier, il lui incombe, pour déterminer si la juridiction administrative est compétente pour se prononcer sur ces conclusions, de vérifier que la dépendance occupée relève du domaine public à la date à laquelle il statue. A cette fin, il lui appartient de rechercher si cette dépendance a été incorporée au domaine public, en vertu des règles applicables à la date de l'incorporation, et, si tel est le cas, de vérifier en outre qu'à la date à laquelle il se prononce, aucune disposition législative ou, au vu des éléments qui lui sont soumis, aucune décision prise par l'autorité compétente n'a procédé à son déclassement.

4. Il résulte de l'instruction que la parcelle cadastrée n° 0399 section O occupée par la société Brasseries de La Courneuve, anciennement cadastrée B366 et acquise par l'Etat et la Compagnie des chemins de fer du Nord par acte notarié du 27 mars 1925, constituait, avant le 1^{er} juillet 2006, une partie de la ligne ferroviaire dite du Bourget permettant le raccordement militaire entre la ligne Paris-Soissons et celle de la Grande Ceinture au niveau de la gare de Courneuve-Dugny. Il ressort en outre du procès-verbal de constat d'huissier, des plans parcellaires et extraits cadastraux produits par la société requérante que cette parcelle jouxte la voie mère de ce réseau ferré et en accueille un embranchement de délestage. Ainsi, la parcelle cadastrée n° 0399 section O a été affectée au service public du transport ferroviaire et a fait l'objet d'aménagements spéciaux à cet effet. En l'absence d'un acte de déclassement, sont sans incidence les circonstances que la société Brasseries de La Courneuve a accepté en juillet 2021 la promesse de vente qui lui a été consentie par SNCF Réseau et que le réseau ferroviaire ne serait plus exploité depuis le 31 décembre 2008. Dans ces conditions, la parcelle cadastrée n° 0399 section O appartient au domaine public ferroviaire. Par suite, l'exception d'incompétence de la juridiction administrative soulevée par la société Brasseries de La Courneuve doit être écartée.

Sur la demande d'expulsion du domaine public :

5. Aux termes de l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *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. (...)* ».

6. Eu égard aux exigences qui découlent tant de l'affectation normale du domaine public que des impératifs de protection et de bonne gestion de ce domaine, l'existence de relations contractuelles autorisant l'occupation privative ne peut se déduire de sa seule occupation effective, même si celle-ci a été tolérée par l'autorité gestionnaire, voire a donné lieu au versement de redevances domaniales. En conséquence, une convention d'occupation du domaine public ne peut être tacite et doit revêtir un caractère écrit.

7. Si la société Brasseries de La Courneuve se prévaut d'une convention d'occupation qui aurait été consentie sur une partie de la parcelle en cause à la SCI Platane le 13 avril 1989, en se bornant à produire des décomptes de redevances établis de 1990 à 1992 et en 1997, elle ne justifie ni de ce que cette convention serait toujours en cours de validité, ni de ce qu'elle lui aurait été transférée et lui conférerait personnellement un droit d'occupation. En outre, la promesse de vente consentie en juillet 2021, bien qu'acceptée par la société Brasseries de La Courneuve, a été établie notamment sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation préfectorale ou ministérielle de déclassement de la parcelle. Il ne résulte pas de l'instruction, ainsi qu'il a été dit au point 4, qu'un tel déclassé serait intervenu. Par suite, la promesse de vente en cause n'a créé aucun droit au profit de la société Brasseries de La Courneuve. Dans ces conditions, cette dernière doit être regardée comme une occupante sans droit ni titre du domaine public. Par suite, la société requérante est fondée à demander l'expulsion sous astreinte de la société Brasseries de La Courneuve. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de fixer cette astreinte à un montant de 150 euros par jour de retard, à compter de l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date de notification de la présente décision. Il appartiendra à SNCF Réseau de demander, le cas échéant, directement à l'Etat le concours de la force publique, sans qu'il soit besoin pour le juge de l'y autoriser spécialement.

Sur les conclusions indemnitaires :

8. D'une part, l'occupation sans droit ni titre d'une dépendance du domaine public constitue une faute commise par l'occupant et qui l'oblige à réparer le dommage causé au gestionnaire de ce domaine par cette occupation irrégulière. Si l'autorité gestionnaire du domaine public n'a pas mis en demeure l'occupant irrégulier de quitter les lieux, ne l'a pas invité à régulariser sa situation ou a entretenu à son égard une ambiguïté sur la régularité de sa situation, ces circonstances sont de nature, le cas échéant, à constituer une cause exonératoire de la responsabilité de l'occupant, dans la mesure où ce comportement du gestionnaire serait constitutif d'une faute, mais elles ne sauraient faire obstacle, dans son principe, au droit du gestionnaire du domaine public à la réparation du dommage résultant de cette occupation irrégulière.

9. D'autre part, une personne publique est fondée à réclamer à l'occupant sans titre de son domaine public, au titre de la période d'occupation irrégulière, une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période. A cette fin, elle doit rechercher le montant des redevances qui auraient été appliquées si l'occupant avait été placé dans une situation régulière, soit par référence à un tarif existant, lequel doit tenir compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation du domaine public, soit, à défaut de tarif

applicable, par référence au revenu, tenant compte des mêmes avantages, qu'aurait pu produire l'occupation régulière de la partie concernée du domaine public.

10. Il résulte de ce qui a été dit précédemment que la société Brasseries de La Courneuve a occupé sans droit ni titre une parcelle appartenant au domaine public ferroviaire de SNCF Réseau. Elle fait valoir que cette occupation n'a entraîné aucun préjudice économique pour la société SNCF Réseau, qu'elle a entretenu le terrain à ses frais et qu'elle n'a occupé qu'une emprise de 450 m². Toutefois, SNCF Réseau est fondée à réclamer à l'occupant sans titre de son domaine public, au titre de la période d'occupation irrégulière, une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période, soit par référence à un tarif existant, lequel doit tenir compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation du domaine public, soit, à défaut de tarif applicable, par référence au revenu, tenant compte des mêmes avantages, qu'aurait pu produire l'occupation régulière de la partie concernée du domaine public. La société requérante a produit un tableau des ratios des redevances d'occupation en Ile-de-France dont il résulte que le coût d'occupation d'un terrain non bâti d'une surface de 852 m² situé sur terrain en Seine-Saint-Denis peut être évalué à 10 224 euros par an sur la base d'un prix de 12 euros par m² HT. Il en résulte que le montant du préjudice subi par SNCF Réseau, qui s'étend du 15 juillet 2021 au 10 juin 2025, date de lecture du jugement, dès lors qu'il ne résulte pas de l'instruction que la société Brasseries de La Courneuve aurait quitté les lieux, s'élève à la somme de 40 044 euros. Par suite, il y a lieu de condamner la société Brasseries de La Courneuve à verser cette somme à SNCF Réseau, au titre de l'indemnité d'occupation du domaine public durant la période considérée.

11. Enfin, la société requérante ne justifie ni même ne chiffre les frais relatifs au constat d'huissier réalisé le 9 décembre 2022 dont elle demande le remboursement. La demande qu'elle présente à ce titre ne peut donc être accueillie.

Sur les frais liés à l'instance :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société requérante, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme que la société Brasseries de La Courneuve demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de cette dernière le versement de la somme de 1 500 euros à SNCF Réseau au titre de ces mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est enjoint à la société Brasseries de La Courneuve et à tous occupants de son chef de libérer sans délai le terrain qu'elle occupe sur la parcelle cadastrée n° 0399 section O et de remettre les lieux en état.

Article 2 : Une astreinte de 150 euros par jour est prononcée à l'encontre de la société Brasseries de La Courneuve s'il n'est pas justifié de l'exécution du présent jugement dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 3 : La société Brasseries de La Courneuve est condamnée à verser à la société SNCF Réseau, au titre des indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 15 juillet 2021 jusqu'à la date du présent jugement, la somme de 40 044 euros.

Article 4 : La société Brasseries de La Courneuve versera à la société SNCF Réseau une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à SNCF Réseau et à la société Brasseries de La Courneuve.

Délibéré après l'audience du 26 mai 2025, à laquelle siégeaient :

M. Charret, président,
Mme Tahiri et Mme Dupuy-Bardot, premières conseillères.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 10 juin 2025.

Le rapporteur,

Le président,

S. Tahiri

J. Charret

La greffière,

L. Valcy

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.