

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

4ème chambre 2ème
section

N° RG :
14/05769

N° MINUTE :

1

Assignation du :
06 Mars 2014

**JUGEMENT
rendu le 04 Mai 2017**

DEMANDERESSE

**Synd. de copropriétaires 5 RUE DE LA PROCESSION 75015
PARIS représenté par son syndic bénévole Monsieur Alain
DUCOURNAU et Madame Marie DUCOURNAU**
domiciliée : chez Son syndic bénévole Monsieur Alain DUCOURNAU
et Madame Marie DUCOURNAU
5 rue de la Procession
75015 PARIS
représentée par Me Xavier GERBAUD, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant, vestiaire #C1890

DÉFENDERESSE

VILLE DE PARIS
Hôtel de Ville - Place de l'Hôtel de Ville
4 rue Lobau
75004 PARIS
représentée par Maître Ali SAIDJI de la SCP SAIDJI & MOREAU,
avocats au barreau de PARIS, avocats postulant, vestiaire #J076

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame STANKOFF, Vice-Président
Madame ABBASSI-BARTEAU, Vice-président
Madame LAGARDE, Vice-Présidente

assistées de Moinécha ALI, Greffier,

Expéditions
exécutoires
délivrées le:

09 MAI 2017

DÉBATS

A l'audience du 02 Mars 2017 tenue en audience publique devant Mme STANKOFF, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition par le greffe,
Contradictoire
En premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS assure la gestion de l'immeuble situé à cette adresse. Cet immeuble a été construit par la société MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR selon un permis de construire délivré le 24 septembre 1987. Cette construction a été effectuée en recul par rapport au précédent immeuble, faisant apparaître un mur pignon à hauteur du 3 rue de la Procession.

A partir du 1er octobre 1994, l'exploitation commerciale du mur pignon a été confiée à la société DAUPHIN, concessionnaire du domaine privé de la VILLE DE PARIS, aux droits de laquelle est venue la société CLEAR CHANNEL FRANCE. Des redevances ont été perçues par la VILLE DE PARIS au titre de cette exploitation jusqu'en septembre 2004, date à laquelle la VILLE DE PARIS a demandé à la société CLEAR CHANNEL FRANCE de cesser son exploitation.

Par lettre recommandée avec avis de réception en date du 18 juin 2001 et par divers courriers postérieurs, le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS a contesté auprès de la VILLE DE PARIS l'exploitation commerciale du mur pignon effectué par cette dernière en invoquant le fait que ce mur était sa propriété et réclamé la restitution des redevances perçues.

Suite à de nombreux échanges et à l'échec de plusieurs tentatives de résolution amiable du litige, le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS a assigné, par acte d'huissier de justice en date du 6 mars 2014, la VILLE DE PARIS devant le tribunal de grande instance de Paris, en réparation des préjudices subis.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 4 juillet 2016, auxquelles il est expressément référé, le **SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS** demande au tribunal, sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil, de :

• Dire et juger que le Syndicat des copropriétaires du 5 rue de la Procession est seul propriétaire du mur pignon sis 3/5 rue de la Procession – 75015 PARIS ;

• Dire et juger que la Ville de PARIS s'est comportée de façon fautive à l'encontre du Syndicat des copropriétaires du 5 rue de la Procession,

• Condamner la Ville de PARIS, à verser au Syndicat des copropriétaires du 5 rue de la Procession la somme de 200.000 € au titre de réparation de son préjudice matériel,

- *Condamner la Ville de PARIS à verser au Syndicat des copropriétaires du 5 rue de la Procession la somme de 50.000 € au titre de réparation de son préjudice moral,*
- *Condamner la Ville de PARIS à verser au Syndicat des copropriétaires du 5 rue de la Procession la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,*
- *Condamner la Ville de PARIS aux entiers dépens.*
- *Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir."*

A titre liminaire, il souligne que le litige étant relatif à la gestion du domaine privé d'une personne publique, les juridictions judiciaire sont compétentes.

Concernant sa qualité à agir, il objecte que par ordonnance en date du 22 octobre 2015, le juge de la mise en état a reconnu sa qualité à agir et que celle-ci découle des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires versés aux débats.

Concernant son droit de propriété sur le mur pignon situé au 3-5 rue de la Procession, il fait valoir que le rapport d'expertise rendu par Monsieur Alain de QUENETAIN, expert géomètre, conclut à sa mitoyenneté entre les deux immeubles situés au 3 et au 5 rue de la Procession, que la VILLE DE PARIS ne justifie d'aucun droit sur le mur, qu'elle avait par ailleurs admis ne pas avoir la propriété du mur par lettre du 27 septembre 2004 adressée à la société CLEAR CHANNEL et qu'elle affirme pour la première fois que le mur serait sa propriété indivise avec l'immeuble situé au 3 rue de la Procession alors que le syndicat des copropriétaires du 3 rue de la Procession n'a jamais revendiqué la propriété dudit mur. Il ajoute que les photographies qui font apparaître la présence de "corbeaux" sur le mur du n°05 matérialisant la limite de propriété et mettant en évidence la continuité de la contiguïté entre les deux propriétés établissent que le mur constitue la limite séparative entre les deux immeubles et ne fait pas partie de l'assiette du terrain retransché et ne peut donc être la propriété de la VILLE DE PARIS.

Concernant la prescription, il objecte qu'elle n'a jamais cessé de faire valoir ses droits auprès de la VILLE DE PARIS, que son préjudice est continu et persiste à ce jour et que la durée du précontentieux n'est pas dû à son inaction mais à la résistance abusive de la VILLE DE PARIS qui a fait échouer les pourparlers transactionnels qu'elle avait pourtant engagés.

Il fait valoir que la VILLE DE PARIS a indûment perçu des redevances d'octobre 1994 à septembre 2004 pour un montant de 127.158 euros, somme qui s'élève à 132.377,57 euros avec les intérêts légaux et sollicite une somme de 100.000 euros en réparation de la perte financière subie entre 1994 et 2004. Il ajoute que la VILLE DE PARIS a volontairement entretenu le flou quant au statut juridique du mur litigieux postérieurement au retrait des panneaux -comme en atteste une note du 10 mai 2004 de la direction des Finances dont le contenu est relaté dans un article de presse- que de ce fait, elle n'a pas été en mesure de confier à une société tierce l'exploitation du mur sans s'exposer à un contentieux et qu'il a subi un manque à gagner entre le 1^{er} janvier 2005 et le 13 septembre 2012 dont il sollicite l'indemnisation à hauteur de 100.000 euros. Il ajoute qu'il a entrepris de multiples démarches pour faire reconnaître ses droits et sollicite une somme de 50.000 euros en réparation du préjudice moral subi.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 17 mai 2016, auxquelles il est expressément référé, la **VILLE DE PARIS** demande au tribunal, sur le fondement des articles 31 et 32 du Code de procédure civile, et 1382 du Code civil, de :

“À titre principal :

Déclarer le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris à la VILLE DE PARIS irrecevable en ses demandes faute de qualité et d'intérêt à agir.

Débouter par voie de conséquence le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris à payer à la VILLE DE PARIS, sur le fondement de l'article 700 du CPC, une somme de 4.000€.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris aux dépens, dont distraction au profit de la SCP SAIDJI & MOREAU conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

À titre subsidiaire :

Déclarer irrecevables pour cause de prescription les demandes d'indemnisation formulées par le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris relativement aux préjudices financiers et moral allégués sur la période du mois d'octobre 1994 au 5 mars 2009.

Juger que le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris ne peut éventuellement formuler une demande d'indemnisation qu'au titre des seuls “préjudices” financiers allégués relatif à la période courant du 6 mars 2009 au 13 septembre 2012, et que son comportement exclut toute indemnisation de ce chef.

Juger que, en raison du jeu de la prescription, le “préjudice moral” allégué par le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris ne pourrait porter que sur la période courant du 6 mars 2009 au 13 septembre 2012, et que son comportement exclut toute indemnisation de ce chef.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris à payer à la VILLE DE PARIS, sur le fondement de l'article 700 du CPC, une somme de 4.000€.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris aux dépens, dont distraction au profit de la SCP SAIDJI & MOREAU conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

À titre infiniment subsidiaire :

Juger que l'indemnisation des préjudices financiers invoqués par le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris ne peut s'évaluer que sur le terrain de la perte de chance et ne saurait être équivalent au montant des redevances dont il allègue avoir été privé.

Juger qu'au demeurant, par son comportement, le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris a contribué à la réalisation de la totalité des prétendus préjudices dont il demande la réparation, réduisant ainsi à néant son droit à indemnisation.

Rejeter comme mal fondée la demande d'indemnisation du Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris des préjudices allégués au titre de la perte de chance des gains financiers éventuels escomptés, en réalité inexistantes.

Rejeter comme mal fondée la demande d'indemnisation du préjudice moral inexistant allégué par le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris à payer à la VILLE DE PARIS, sur le fondement de l'article 700 du CPC, une somme de 4.000€.

Condamner le Syndicat coopératif des copropriétaires du 5 rue de la Procession 75015 Paris aux dépens, dont distraction au profit de la SCP SAIDJI & MOREAU conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC."

A titre principal, elle soutient que l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS est irrecevable, ce dernier ne disposant pas du droit de propriété mitoyenne qu'il allègue sur le mur pignon litigieux et étant dépourvu de qualité et d'intérêt à agir. A cet égard, elle expose que le retrait de l'immeuble situé au 5 rue de la procession est intervenu lors de sa construction en vertu d'un arrêté d'alignement pris le 19 janvier 1959, qu'aux termes des dispositions de l'article L.112-2 du Code de la voirie routière, elle est devenue propriétaire de la totalité de la parcelle située au droit du mur pignon adossé à l'immeuble situé au 3 rue de la procession qui longe la façade du nouvel immeuble construit en retrait au 5 rue de la procession -cette propriété étant confirmée par la fiche parcellaire constituant l'annexe D-2 du rapport du géomètre expert produit par la demanderesse et par le permis de construire qui rappelle l'engagement souscrit le 31 août 1987 par la société MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR de céder à titre gratuit à la VILLE DE PARIS une parcelle de 65 m2 à retrancher de la propriété de l'immeuble situé 5 rue de la Procession- et que le mur séparant sa propriété et celle de l'immeuble situé 3 rue de la procession est mitoyen avec ce dernier.

Face à l'argumentation adverse, elle objecte que les photos et la coupe du mur effectuée par le géomètre attestent qu'il n'existe plus aucune contiguïté entre l'immeuble situé au 3 rue de la procession et l'immeuble situé au 5 de la même rue sur la partie de la chaussée qui a fait l'objet d'un retrait et que -contrairement à ce qui est soutenu en demande- la mitoyenneté cesse lorsque la contiguïté cesse pour partie. Elle ajoute qu'elle a demandé à la société CLEAR CHANNEL FRANCE dans son courrier du 27 septembre 2004 de cesser l'affichage en raison du fait qu'elle n'avait pas sollicité l'accord de son coïndivisaire pour l'exploitation commerciale du mur litigieux et qu'en tout état de cause, la méprise de la société CLEAR CHANNEL FRANCE sur le droit d'une partie n'est pas constitutif d'un titre de propriété.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que l'action en responsabilité délictuelle était soumise à un délai de prescription de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, que l'assignation devant le juge des référés en date du 11 juin 2003 qui a été rejetée n'a pas interrompu la prescription, que l'assignation a été délivrée devant la présente juridiction le 6 mars 2014, que la demande formulée au titre de la perte financière pour la période courant d'octobre 1994 à septembre 2004 est donc prescrite pour la période antérieure au 6 mars 2004 et que le débat sur la perte financière subie ne subsiste que pour la période et 27 jours, arrondie à 7 mois, courant du 6 mars 2004 au 31 décembre 2004. Concernant le manque à gagner allégué sur la période courant du 1^{er} janvier 2005 au 13 septembre 2012, elle oppose que la prescription de 10 ans était en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 et qu'en vertu des dispositions de l'article 26 II de cette loi, la prescription est également acquise pour les demandes antérieures au 6 mars 2009 tant en ce qui concerne ce préjudice, que les demandes formulées au titre du préjudice moral.

A titre infiniment subsidiaire, elle expose que le demandeur qui s'est abstenu d'agir en justice jusqu'en mars 2014 a laissé perdurer dans le temps une situation avec laquelle il était en désaccord, qu'il a contribué à son propre préjudice et que le montant de son indemnisation doit de ce fait être réduit. Elle ajoute que le préjudice invoqué ne pourrait être indemnisé qu'au titre de la perte de chance de pouvoir contracter avec un prestataire proposant la pose de panneaux, que rien ne garantit le fait que la redevance aurait été d'un montant équivalent à celle perçue et que le demandeur ne justifiant d'aucune diligence depuis le 11 décembre 2004, date à laquelle les panneaux d'affichage litigieux ont été retirés du mur pignon, les préjudices invoqués au titre du manque à gagner et du préjudice moral ne sont pas établis. Elle objecte enfin qu'aucune faute ne peut lui être reprochée depuis le 10 décembre 2004, date à laquelle les panneaux ont été retirés et à partir de laquelle le demandeur pouvait faire valoir ses droits sur le mur libéré, qu'elle ne peut être tenue pour responsable de son abstention et que la demande formée au titre de la perte de chance de gains financiers doit être rejetée.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 octobre 2016.

MOTIFS

A titre liminaire, le tribunal observe qu'en l'absence de toute contestation sur sa compétence, il n'y a pas lieu de statuer sur ce point.

Sur le défaut de qualité et d'intérêt à agir du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS

Aux termes des dispositions de l'article 31 du Code de procédure civile, "*L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé*".

En l'espèce, il convient de relever que si le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS sollicite dans son dispositif de "*dire et juger qu'il est seul propriétaire du mur pignon sis 3/5 rue de la Procession-75015 Paris*", l'argumentation soutenue dans le corps de ses écritures vise en réalité à voir reconnaître la mitoyenneté du mur avec le fond situé au 3 de la même rue et l'action engagée est une action en responsabilité délictuelle en raison de l'exploitation abusive par la VILLE DE PARIS d'un mur qui ne lui appartenait pas, qui suppose pour être recevable, que la qualité de propriétaire du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS soit établie sans qu'il ne soit nécessaire de se prononcer sur la propriété exclusive de celui-ci, ce qui supposerait par ailleurs que le propriétaire du fond situé au 3 rue de la Procession soit dans la cause.

Aux termes de l'article 653 du Code civil, "*Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire*".

La présomption de mitoyenneté s'apprécie à l'époque de l'établissement du mur et non à celle de la contestation.

Il résulte des conclusions du rapport rendu le 20 septembre 2005 par Monsieur QUENETAIN, géomètre, des plans annexés à ce rapport et des photos présentées que le mur pignon litigieux constituait avant la démolition et la reconstruction de l'immeuble situé au 5 rue de la Procession, la limite séparative des deux immeubles situés au 3 et 5 rue de la Procession de telle sorte qu'en l'absence de preuve contraire, la présomption de mitoyenneté prévue à l'article précité trouve à s'appliquer.

Suite à l'alignement opéré et à la reconstruction de l'immeuble situé au 5 rue de la Procession, les deux fonds ne restent contigus que pour partie, le mur pignon de l'immeuble situé au 3 rue de la Procession jouxtant désormais la parcelle située devant le numéro 5 de la rue de la Procession issue de l'alignement.

La VILLE DE PARIS prétend avoir acquis la mitoyenneté du mur pignon en invoquant l'article L.112-2 du Code de la voirie routière qui prévoit les dispositions suivantes :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation."

Toutefois, force est de constater que ce texte -qui a été adopté par la loi 89-413 1989-06-22 jorf 24 juin 1989 et n'était pas applicable au moment de la reconstruction de l'immeuble situé au 5 rue de la Procession- ne prévoit l'acquisition par la collectivité publique que du sol de la parcelle frappée d'alignement et non des bordures séparatives.

Par ailleurs, si le permis de construire accordé le 24 septembre 1987 en vue de la reconstruction de l'immeuble situé au numéro 5 de la rue de la Procession prévoit qu'une parcelle de terrain de 65 m² issue de l'alignement sera cédée à titre gratuit à la VILLE DE PARIS, il ne contient aucune disposition quant à la cession à cette dernière du mur séparatif des deux immeubles. La VILLE DE PARIS ne produit aucun acte de cession relatif à la parcelle concernée de telle sorte qu'elle ne justifie pas avoir acquis la mitoyenneté du mur pignon jouxtant sa propriété.

En revanche, il est constant que si la mitoyenneté suppose l'existence d'héritages contigus et cesse avec ses effets propres sur tous les points où la contiguïté des héritages n'existe plus, la cessation de cet état laisse subsister les effets de l'indivision entre les précédents fonds.

Dès lors, il en résulte que le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS justifie de son droit de propriété sur le mur litigieux et qu'il est recevable à agir à l'encontre de la VILLE DE PARIS.

Sur la prescription des demandes d'indemnisation formées par
le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE
DE LA PROCESSION, 75015 PARIS

Le demandeur sollicite d'une part, la réparation de la perte financière subie entre octobre 1994 et septembre 2004 et d'autre part, la réparation du manque à gagner subi entre le 1^{er} janvier 2005 et le 13 septembre 2012.

Pour les pertes financières, le dommage s'est réalisé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi 2008-561 du 17 juin 2008 à une époque où l'action en réparation était soumise, en vertu des dispositions de l'ancien article 2270-1 du Code civil, à une prescription de 10 ans. Aux termes de cet article, la prescription commence à courir à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation. Le dommage s'étant réalisé dès le mois d'octobre 1994, le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS ne saurait soutenir, pour s'opposer à la prescription, que son dommage était continu.

Cette prescription était acquise à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi pour les pertes antérieures au 19 juin 1998.

Pour les pertes postérieures, l'article 2224 du Code civil dispose désormais que "*Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer*" et l'article 2222 du même code mentionne qu'en "*cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure*".

Si le demandeur invoque le fait qu'il n'a jamais cessé de faire valoir ses droits auprès de la VILLE DE PARIS, il n'invoque aucun acte interruptif de prescription. L'article 2243 du Code civil prévoit que l'interruption est non avenue si la demande est définitivement rejetée. Il en résulte que l'assignation en référé délivrée le 11 juin 2003 ayant donné à une ordonnance du 15 septembre 2003 "*disant n'y avoir lieu à référé*" n'a pas été interruptive de prescription et que la prescription n'a été interrompue que par la délivrance, le 6 mars 2014, de l'assignation dans le cadre du présent litige.

La durée totale du délai de prescription ne pouvant excéder 10 ans, l'action attachée aux pertes subies du 19 juin 1998 au 6 mars 2004 est donc prescrite.

Pour les pertes subies du 6 mars 2004 à septembre 2004, un nouveau délai de prescription de 5 ans a commencé à courir à compter du 19 juin 2008. L'assignation ayant été délivrée plus de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi 2008-561 du 17 juin 2008, il en résulte que l'action en réparation de la perte subie sur cette période est également prescrite. Néanmoins, le défendeur n'opposant aucune prescription pour ces pertes, l'action en réparation du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour les pertes subies du 6 mars 2004 à septembre 2004 sera déclarée recevable.

Sur le manque à gagner subi entre le 1^{er} janvier 2005 et le 13 septembre 2012, la prescription n'étant pas acquise lors de l'entrée en vigueur de la loi 2008-561 du 17 juin 2008, un nouveau délai de prescription de 5 ans a commencé à courir à compter du 19 juin 2008.

Il en résulte que l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour le manque à gagner subi antérieurement au 6 mars 2009 est prescrite et que l'action n'est recevable que pour le manque à gagner subi du 6 mars 2009 au 13 septembre 2012.

Sur les demandes d'indemnisation

Aux termes de l'article 1382 du Code civil devenu l'article 1240 de ce même code, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, *"Tout fait de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer"*.

Il est incontestable que la VILLE DE PARIS, qui a procédé à une exploitation commerciale du mur appartenant au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS sans son autorisation, a commis une faute.

Il n'est pas contesté que sur la période du 6 mars 2004 à septembre 2004, les redevances perçues par la VILLE DE PARIS se sont élevées à la somme de 8.414,92 euros. Aucune inaction ne peut être reprochée au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS concernant l'indemnisation de la perte financière subie sur cette période, ce dernier ayant expressément demandé la cessation du trouble à partir de 2001 et ayant agi en référé au mois de septembre 2003.

Le préjudice subi sur cette période s'analyse, comme allégué en défense, comme une perte de chance de pouvoir lui même contracter avec un prestataire proposant la pose de panneaux publicitaires contre rémunération, la perception de redevances étant subordonnée à la passation d'un contrat avec un afficheur.

Eu égard à l'importance du recours à l'affichage dans la ville de Paris et aucun élément ne permettant de retenir que les redevances perçues par la VILLE DE PARIS étaient plus élevées que celles qui auraient pu être perçues par un propriétaire privé, la perte de chance du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS sera évaluée à 80 % du montant des redevances perçues indûment par la VILLE DE PARIS soit une somme de 6.731,93 euros.

Concernant le manque à gagner subi du 6 mars 2009 au 13 septembre 2012, il sera relevé, comme allégué en défense, d'une part, qu'en 2009, le demandeur avait, d'ores et déjà disposé du temps nécessaire pour faire trancher le litige relatif à la propriété du mur et d'autre part, que les discussions relatives à l'indemnisation du préjudice subi du fait de l'affichage passé n'étaient pas de nature à faire obstacle à la location du mur par le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS dès lors que la VILLE DE PARIS avait accepté de retirer les panneaux d'affichage et admis qu'elle n'était pas en droit de revendiquer la propriété du mur.

En conséquence, le préjudice allégué n'est pas imputable à la VILLE DE PARIS et le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS sera débouté des demandes formulées sur cette période au titre du préjudice financier.

Concernant le préjudice moral, force est de constater que le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS a engagé de très nombreuses démarches amiables pour faire cesser l'affichage illicite et pour voir reconnaître ses droits avant d'agir en justice, la VILLE DE PARIS laissant sans suite un grand nombre de courriers et lui opposant une attitude ambiguë quant à ses prétentions sur le mur litigieux.

Dès lors, cette dernière sera condamnée à verser au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS la somme de 2.500 euros en réparation de son préjudice moral.

Sur les autres demandes

LA VILLE DE PARIS, qui succombe, sera tenue au paiement des entiers dépens.

Elle sera également condamnée à verser au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Eu égard à l'ancienneté de l'affichage litigieux et aux délais d'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS, l'exécution provisoire, qui n'est pas nécessaire, ne sera pas prononcée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par décision mise à disposition au greffe, contradictoire, en premier ressort :

- Déboute la VILLE DE PARIS de sa fin de non recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS.

- Constate que l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour les pertes financières subies entre octobre 1994 et le 5 mars 2004 est irrecevable comme étant prescrite.

- Déclare recevable l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour les pertes financières subies du 6 mars 2004 à septembre 2004.

- Constate que l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour le manque à gagner subi antérieurement au 6 mars 2009 est irrecevable comme étant prescrite.

- Déclare recevable l'action du SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS pour le manque à gagner subi du 6 mars 2009 au 13 septembre 2012.

- Condamne la VILLE DE PARIS à verser au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS la somme de 6.731,93 euros au titre du préjudice financier subi sur la période du 6 mars 2004 à septembre 2004

- Condamne la VILLE DE PARIS à verser au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS la somme de 2.500 euros en réparation de son préjudice moral.

- Déboute le SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS du surplus de ses demandes.

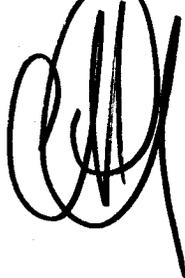
- Condamne la VILLE DE PARIS aux entiers dépens.

- Condamne la VILLE DE PARIS à verser au SYNDICAT COOPÉRATIF DES COPROPRIÉTAIRES DU 5 RUE DE LA PROCESSION, 75015 PARIS la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

- Dit n'y avoir lieu de prononcer l'exécution provisoire de la présente décision.

Fait et jugé à Paris le 04 Mai 2017

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

Le Président

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop on the left side and several vertical strokes on the right.