

Extrait des Minutes du Greffe
de la Cour d'Appel de Lyon

COUR D'APPEL DE LYON
6° Chambre

Double

ARRET du 28 NOV. 1991

RG : 9001154

APPEL sur DECISION du TRIBUNAL D INSTANCE de LYON en Date du 16 novembre 1989
(section TASSIN)

PARTIES EN CAUSE:

AVOUE(S)

BRONDEL-TUDELA

MR ET MME L M
Demeurant: AV DU C 69 F

Avocat: Me CROSET (LYON)

APPELANTS

Me BRONDEL-TUDELA

SARL M
dont le siège est R DE M. 69 S P

Représentée par ses dirigeants légaux

Avocat: Me CROSET (LYON)

APPELANTE

Me MAGNILLAT

SOCIETE P R

dont le siège est Z I S 3
S M D'H

Représentée par ses dirigeants légaux

Avocat: Me LAFAY (LYON)

INTIMEE

INSTRUCTION CLOTUREE LE : 11/06/91

DEBATS : En audience publique du 06/11/91

tenue par Madame BAILLY MAITRE Président Rapporteur (sans opposition des parties dûment avisées) qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré

COMPOSITION DE LA COUR lors du délibéré

Madame BAILLY MAITRE	Président
Madame IVETIC	Conseiller
Madame ROUSSET	Conseiller

assistés pendant les débats de Madame AUSSAVY Greffier.

ARRET contradictoire

prononcé à l'audience publique du

28 NOV. 1991

par Madame BAILLY MAITRE Président qui a signé la minute avec le Greffier.

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS DES PARTIES

Les époux L. , propriétaires d'un terrain situé à F avenue du C. , ont souscrit le 18 DECEMBRE 1987 un contrat de location d'emplacement pour panneau publicitaire avec la société F R. Cette location était consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 3.500 Francs indexé pour une durée de UNE, TROIS ou SIX ANNEES à la volonté du preneur à compter de la signature de l'engagement locatif et renouvelable par tacite reconduction par périodes d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties TROIS MOIS au moins avant son expiration.

Les propriétaires ont reçu à la signature un versement correspondant à SIX MOIS de location.

Le 9 SEPTEMBRE 1988 les époux L. ont mis en demeure la société P F selon l'article 39 de la Loi du 29 DECEMBRE 1979, de régler le solde de la première année de location.

Par courrier recommandé du 16 SEPTEMBRE 1988 les époux L. ont informé la société locataire de leur désir de résilier le contrat au 18 DECEMBRE 1988.

Le 13 OCTOBRE 1988 les époux L. ont consenti un nouveau contrat de location pour le même emplacement publicitaire à la société M. au prix de 5.000 Francs par an.

Par exploit du 15 MARS 1989 les époux L. et la société M. ont assigné la société F R devant le Tribunal d'Instance de LYON en paiement du solde du loyer pour l'année

Par jugement du 16 NOVEMBRE 1989 le Tribunal saisi a débouté les demandeurs de l'intégralité de leurs demandes et condamné les époux L à payer à la société P R la somme de 1.750 Francs outre intérêts légaux à compter du 15 JUIN 1989 au titre de trop perçu de loyer. Le Premier Juge a également condamné in solidum les époux L et la société M à payer à P R 2.000 Francs à titre de dommages et intérêts et 2.500 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les époux L et la société M ont relevé appel de cette décision.

Ils soutiennent en premier lieu que le contrat est nul en raison de l'indétermination de sa durée et des clauses abusives qu'il contient et qu'en conséquence ils étaient parfaitement en droit de le dénoncer. Subsidiairement ils soutiennent qu'ils l'ont valablement résilié en raison de la durée du bail et du non paiement des loyers.

Concluant sur leurs préjudices, les époux L réclament le solde du loyer de l'année 1988, 5.000 Francs de dommages et intérêts pour préjudice moral et 2.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. La société M réclame à la société P R les sommes de 30.000 Francs à titre de dommages et intérêts pour préjudice commercial, 10.000 Francs à titre de préjudice matériel, 15.000 Francs à titre de préjudice moral et 6.000 Francs au titre des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La société P R conclut à la confirmation du jugement et réclame :

- la restitution de 2.333 Francs représentant un trop perçu de loyer

- 90.000 Francs au titre de préjudice commercial

- 10.000 Francs à titre de préjudice matériel et 5.000 Francs au titre des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

MOTIFS

I/- Sur la validité du contrat passé entre les époux L et la société P R

Attendu que les époux L soutiennent en premier lieu que l'engagement locatif souscrit le 13 DECEMBRE 1987 serait nul en raison de l'indétermination de la durée du bail et des modalités de paiement des loyers et parce qu'il contiendrait six clauses contraires à la recommandation publiée le 15 MAI 1980 par la Commission des clauses abusives; que ces six clauses sont

tout d'abord l'existence d'une location pour 1, 3 ou 6 ANNEES à la volonté du preneur et également l'interdiction d'autres locations sur la propriété, celle de relouer l'emplacement pendant DEUX ANNEES après l'expiration du bail, l'obligation de veiller à la visibilité du panneau, l'obligation pour le bailleur de subroger le preneur dans ses droits et actions contre les tiers, la clause attributive de compétence au Tribunal de GRENOBLE;

Attendu que la durée du contrat est conforme aux dispositions de la Loi du 29 DECEMBRE 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes dans son article 39. qu'un tel contrat ne peut excéder une période de SIX ANS mais qu'il n'est nullement interdit d'ouvrir une faculté de résiliation au preneur à l'expiration de la première année, puis de la troisième année;

Que certes les modalités de paiement des loyers ne sont pas précisées mais que cette circonstance n'est pas de nature à faire annuler la convention passée entre les parties, le loyer étant manifestement annuel et le premier versement ayant été fait d'avance pour SIX MOIS;

Attendu que certaines clauses du contrat sont contraires à la recommandation émise par la Commission des clauses abusives publiée le 15 MAI 1980 dans le B.O.S.P. concernant les clauses abusives insérées dans les contrats de location d'emplacements destinés à l'affichage publicitaire;

Qu'il s'agit de l'interdiction faite au propriétaire de relouer après l'expiration du contrat le même emplacement au locataire de son choix et d'attribuer la compétence aux seuls Tribunaux du ressort dont dépend le siège social de la société locataire;

Que ces deux clauses sont réputées non écrites mais n'entachent pas de nullité l'ensemble de la convention;

II/- Sur la résiliation du contrat

Attendu qu'il est constant qu'à la signature du contrat la société P. R. a versé aux époux L. la somme de 1.750 Francs représentant SIX MOIS de loyer; qu'à compter du 18 JUILLET 1988 le loyer n'était plus payé; que les époux L. étaient en droit de mettre leur locataire en demeure de s'acquitter du solde du loyer de l'année en cours; que cette mise en demeure du 9 SEPTEMBRE 1988 est restée sans effet;

Attendu qu'aux termes de l'article 39 de la Loi précitée du 29 DECEMBRE 1979, "à défaut de paiement du loyer le contrat est résilié de plein droit au bénéfice du bailleur après mise en demeure de payer restée sans effet durant UN MOIS";

Que la société P. R. n'ayant pas même répondu aux époux L. le contrat était résilié le 9 OCTOBRE 1988;

Que cependant par lettre du 15 SEPTEMBRE 1988 les propriétaires ont accepté que la résiliation du contrat ne prenne effet que le 18 DECEMBRE 1988, date à laquelle ils exigeaient que les panneaux aient été enlevés;

Qu'ainsi le contrat conclu entre les époux L et la société P R a pris fin au plus tard le 18 DECEMBRE 1988;

III/- Sur le paiement des loyers

Attendu que la société F R soutient avoir versé aux époux L la somme de 3.500 Francs le 6 JANVIER 1989; que les propriétaires le contestent et qu'elle ne rapporte pas la preuve de ce versement; qu'elle doit en conséquence être condamnée à payer aux époux L le solde du loyer de l'année 1988 soit 1.750 Francs;

IV/- Sur les dommages et intérêts

Attendu que la résiliation du contrat étant la conséquence du défaut de paiement de la locataire, la société P R ne saurait prétendre à des dommages et intérêts;

Que les époux L et la société M établissent que postérieurement au 18 DECEMBRE 1988 c'est à dire pendant l'année 1989 la société P R a fait pénétrer au moins à deux reprises des agents sur le terrain des époux L afin de démonter le panneau de la société M et de le remplacer par son propre panneau; qu'en outre le 7 FEVRIER 1989 après la résiliation du contrat. le gérant de la société P P écrivait à M F ,organe de la société M "Messieurs vous voudrez bien vous abstenir de démarcher les emplacements sur lesquels nous sommes installés ... dans le cas où vous continueriez votre façon de faire nous serons amenés à user à votre encontre de représailles très énergiques. Nos moyens en personnel et financiers nous le permettent aisément";

Attendu que ces voies de fait et ces menaces constituent des fautes génératrices d'un préjudice matériel et moral justifiant la condamnation de la société P P à des dommages et intérêts;

Que la Cour dispose d'éléments suffisants pour fixer à 5.000 Francs les dommages et intérêts dus aux époux L et à 15.000 Francs ceux auxquels peut prétendre la société M

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des appelants l'intégralité des frais non compris dans les dépens exposés dans la présente procédure ; qu'il y a lieu d'allouer de ce chef 2.000 Francs aux époux L et 3.000 Francs à la société M

Que les dépens de première instance et d'appel doivent être supportés par la société P R

PAR CES MOTIFS

Reçoit l'appel et y faisant droit;

Infirme le jugement déféré;

Statuant à nouveau :

Dit que le contrat conclu le 18 DECEMBRE 1987 entre les époux L. et la société P. R. n'est pas nul mais que deux des clauses y figurant sont réputées non écrites;

Constata que ce contrat a été résilié de plein droit le 9 OCTOBRE 1988 mais que les bailleurs ont accepté que cette résiliation ne prenne effet que le 18 DECEMBRE suivant;

Condamne la société P. R. à payer :

- aux époux L. :

- la somme de 1.750 Francs à titre de loyers avec intérêts au taux légal à compter du 9 SEPTEMBRE 1988, date de la mise en demeure

- la somme de 5.000 Francs à titre de dommages et intérêts

- la somme de 2.000 Francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

- à la société M. :

- la somme de 15.000 Francs à titre de dommages et intérêts

- la somme de 3.000 Francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile;

Déboute les parties de toutes autres prétentions;

Condamne la société P. R. aux dépens de première instance et d'appel et autorise la Société Civile Professionnelle BRONDEL et TUDELA Avoués associés à user des dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Greffier

Le Président



B. Baillou

Expedition certifiée conforme

Le Greffier en Chef

