

EXTRAIT DES MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE
184, rue Duguesclin - 69003 LYON

JAVJUGEMENT N° 703

RG N° 2446/89

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON - Section TASSIN -
184 Rue Duguesclin
69 433 LYON CEDEX 03

JUGEMENT DU SEIZE NOVEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
=====

16 NOVEMBRE 1989
=====

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. et Mme M
L.

Juge : Madame Marie Françoise CLOZEL TRUCHE
Greffiere : Madame Josiane AUMASSON

Société M.

C/

DEMANDEURS :

STE P F

1°/ Monsieur et Madame M L domiciliés ensemble
A du C. 61 F.

2°/ La S.A.R.L. M, dont le siège social est R de
M 6. S. P, Poursuites et diligences de son
Gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Représentés par Maître CROSET, Avocat au Barreau de LYON

JUGEMENT

DEPENDERESSE :

CONTRADICTOIRE

- La Société P, dont le siège social est Z
I. S. 39 S M D'

Citée à personne habilitée par acte de Maître BLANC,
Huissier de Justice à SAINT MARTIN D'HERES, en date du 15
MARS 1989

Représentée par Maître LAFAY, Avocat au Barreau de LYON

Date de la première audience : 13 AVRIL 1989

Date de la mise en délibéré : 26 OCTOBRE 1989

NFT-

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES :

Les époux L. sont propriétaires d'un terrain avec maison situées à F. Avenue du C.

Suivant engagement locatif n° 69/667 en date du 18 DECEMBRE 1987, les époux L. ont loué à la Société P R un emplacement publicitaire pour la pose d'un panneau d'affichage pour une durée de 1, 3 ou 6 ans à la volonté du preneur moyennant un loyer annuel de 3 500 F. indexé.

Par lettre recommandée du 9 SEPTEMBRE 1989, les époux L. ont mis en demeure la Société P R de lui régler le solde de 1 750 F. restant dû sur la location dans le délai de un mois.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 16 SEPTEMBRE 1989, M. L. a informé la Société P R de son intention de résilier le contrat à l'échéance du 18 DECEMBRE 1988.

Le 13 OCTOBRE 1988, les époux L. ont consenti un nouveau contrat à la Société M pour le même emplacement publicitaire.

Par acte du 15 MARS 1989, les époux L. et la Sté M ont assigné la Société P R devant le Tribunal d'Instance de LYON.

Les époux L. ont sollicité paiement de :

- la somme de 1 750 Frs représentant le solde du loyer pour la période du 12 DECEMBRE 1987 au 12 DECEMBRE 1988.
- la somme de 5 000 Frs pour préjudice moral
- la somme de 1 500 Frs en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La Société M a formé pour sa part une demande en paiement de :

- la somme de 30 000 Frs au titre du préjudice commercial
- la somme de 10 000 Frs au titre du préjudice matériel
- la somme de 15 000 Frs au titre du préjudice moral
- la somme de 4 500 Frs en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Elle a sollicité en outre la condamnation sous astreinte de la Société P R à restituer et à remonter son panneau publicitaire.

Les demandeurs ont précisé qu'ensuite de la résiliation, la Société P R n'avait pas enlevé son panneau publicitaire qui avait dû être déposé par la Société M et entreposé sur le terrain L.

Que, par la suite, la Société P R avait pénétré sans autorisation sur le terrain pour démonter et emporter le panneau de la Société M.

Que la Société P R n'avait pas hésité à les menacer de représailles.

Les demandeurs ont enfin demandé que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Par conclusions déposées le 15 JUIN 1989, la Société P R s'est opposée à la demande.

Elle a tout d'abord fait observer qu'elle avait acquitté un an et demi de loyer soit 1 750 F. le 28 JANVIER 1988 pour la période du 13 DECEMBRE 1987 au 13 JUIN 1988 et 3 500 F. le 6 JANVIER 1989 pour la période du 13 JUIN 1988 au 13 JUIN 1989.

- que le contrat ne comportait pas d'indication du terme du paiement.

Elle a ensuite estimé que le bailleur ne pouvait pas dénoncer en Décembre 1988 le contrat conclu pour 6 ans en Décembre 1987, la faculté de résiliation anticipée étant exclusivement réservée au preneur.

Elle a rappelé que le contrat souscrit l'autorisait à pénétrer sur le terrain, même en l'absence des époux L, alors même que l'effraction alléguée n'est pas établie.

Elle a contesté l'existence d'un quelconque préjudice de la Société M qui a utilisé des méthodes irrégulières de prospection en précisant qu'elle n'avait pas emporté le panneau M posé sur l'armature P R ni formulé de quelconques menaces personnelles.

Elle a sollicité reconventionnellement :

- la restitution par les époux L d'un trop perçu de 2 333 F. sur loyer.

- la condamnation solidaire des demandeurs au paiement de :
 - a) la somme de 90 000 F. au titre du préjudice commercial de 3 ans.
 - b) la somme de 10 000 F. au titre de son préjudice matériel.
 - c) la somme de 5 000 F. en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par conclusions déposées le 3 AOUT 1989, les époux L ont estimé qu'ils avaient la possibilité de dénoncer le contrat après un an puisque la clause réservant la faculté de résiliation au preneur est abusive et qu'en l'absence de précision quant à la durée du bail, la dénonciation laissée à l'appréciation des parties peut valablement intervenir au bout de un an.

Ils ont rappelé qu'en toute hypothèse, la dénonciation était justifiée :

- par le danger causé par le panneau.
- par le défaut de paiement de la moitié des loyers.

A l'audience de plaidoiries du 26 OCTOBRE 1989, les demandeurs ont souligné qu'ils versent aux débats un nouveau procès-verbal de constat dressé le 24 OCTOBRE 1989 qui établit que les Préposés de la Sté P. R. ont à nouveau pénétré chez les époux L. pour enlever un panneau publicitaire de la Sté M.

La Société P. R. a fait observer que le constat du 24 OCTOBRE 1989 n'établit nullement que ses Préposés aient pénétré sur le terrain.

Elle a relevé que les constatations du 24 OCTOBRE 1989 sont strictement identiques à celles consignées le 25 JANVIER 1989 par Maître MICHELET et confirment même qu'elle a laissé sur place en Janvier 1989 le panneau publicitaire M.

Elle a ajouté qu'elle établit elle-même :

- que la commission des clauses abusives n'a pas estimé abusive la durée de contrat de 1, 3, 6 ans à l'initiative du preneur.
- que la Sté M. a totalement méconnu en l'espèce les règles édictées par le Code de Déontologie des Agences de Publicité.

ηFT-

MOTIFS :

1°/ Sur la résiliation du contrat P

Attendu que le contrat signé le 18 DECEMBRE 1987 par les époux LAJON et la Société M. n'a pas précisé la date du terme des paiements du loyer annuel de 3 500 F. ;

Que, dans ces conditions, les époux L. ne pouvaient exiger paiement du solde dû sur le loyer de la première année avant le 18 DECEMBRE 1988 ni se prévaloir d'un défaut de paiement pour obtenir la résiliation du bail avant le 18 JANVIER 1989 ;

Que, d'ailleurs, aux termes de la lettre recommandée de dénonciation adressée le 16 SEPTEMBRE 1988 et des écritures déposées dans l'instance par les bailleurs, ceux-ci invoquaient seulement le défaut de paiement de loyer comme une des raisons ayant motivé la dénonciation du contrat au terme de la première année ;

Attendu que l'engagement locatif du 18 DECEMBRE 1987 a été consenti pour une durée de 1, 3 ou 6 ans à la volonté du preneur, avec possibilité de tacite reconduction annuelle après l'expiration du délai de 6 ans ;

Attendu qu'un tel engagement, qui fixe la durée de l'engagement locatif à 6 ans avec faculté de résiliation ouverte par le preneur à l'expiration de la première année, puis de la troisième année, est conforme aux dispositions d'ordre public de la Loi du 29 DECEMBRE 1979 (article 39) ;

Que, si dans sa recommandation publiée dans le BOSP du 15 MAI 1980, la Commission des clauses abusives a estimé que le locataire ne pouvait être laissé seul juge de la diminution du loyer, de la suspension du bail ou de sa résiliation et a proposé d'éliminer des contrats de location d'emplacement professionnel conclus par des bailleurs non professionnels, les clauses ayant pour effet notamment d'autoriser unilatéralement le preneur à résilier le contrat, une telle recommandation est seulement susceptible de priver le locataire d'une possibilité de résiliation anticipée ;

Qu'elle ne saurait avoir pour effet de réduire la durée du contrat, conclu pour 6 ans, à un an ;

Que, dès lors, les époux L. ne pouvaient valablement dénoncer le contrat conclu le 18 DECEMBRE 1987 avec la Société F. au 18 DECEMBRE 1988 ;

2°/ Sur la demande relative au loyer :

Attendu que les époux L. ont demandé paiement d'une somme de 1 750 F. restant due sur le loyer de l'année de location ;

MFT-

Attendu que, toutefois, dans des conclusions déposées le 3 MARS 1989 p. 4, ils ont expressément reconnu avoir reçu en Janvier 1989 de la Société P. un chèque de 3 500 F., représentant "le solde de 1 750 F. dû sur la première année avec le "paiement anticipé d'une nouvelle échéance " ;

Que, dès lors, il convient de débouter les époux L. de leur demande de paiement ;

Qu'il y a lieu, au contraire, de condamner les époux L. à rembourser à la Sté P. le trop perçu sur location ;

Attendu que, si les époux L. ont conclu le 13 OCTOBRE 1988 un nouveau contrat avec la Sté M., il résulte de la lettre recommandée adressée le 15 SEPTEMBRE 1988 par les bailleurs à la Sté P. R. que celle-ci a eu la jouissance des lieux jusqu'au 18 DECEMBRE 1988 ;

Qu'en effet, le 15 SEPTEMBRE 1988, les bailleurs, qui dénonçaient le contrat, demandaient au preneur d'enlever son panneau à l'expiration du contrat ;

Que, dans ces conditions, il y a seulement lieu de condamner les époux L. à rembourser à la Société P. la somme de 1 750 F. outre intérêts légaux à compter de la demande formulée par conclusions déposées le 15 JUIN 1989 ;

3°/ Sur les demandes formées par les époux L. et la Société M. au titre du préjudice moral et du préjudice matériel ;

Attendu que les époux L. ont dénoncé le 15 SEPTEMBRE 1988 pour le 18 DECEMBRE 1988 un contrat conclu le 18 DECEMBRE 1987 pour une durée de 6 ans, puis ont loué le même emplacement par contrat du 13 OCTOBRE 1988 à la Société M.

Attendu que la Sté M. connaissait alors parfaitement l'existence d'un engagement locatif au bénéfice de la Sté P. dont le support métallique précisait l'identité ;

Que les époux L. ne peuvent pas invoquer une quelconque effraction des Préposés de la Sté P. qui, en toute hypothèse, étaient autorisés à pénétrer sur le terrain en leur absence, ni un quelconque préjudice qui en serait résulté, alors même qu'ils ont eux-mêmes commis une faute dans l'exécution du contrat ;

Qu'il n'est nullement établi que les panneaux de la Sté M. aient été emportés; qu'il ne saurait donc être ordonné à son bénéfice une quelconque restitution ;

Que la Sté M. qui n'a pas respecté les règles déontologiques de la profession des Agences de Publicité, est mal venue d'alléguer un préjudice moral pour avoir reçu un courrier de la Sté P. F. lui évoquant "des représailles" ;

AFT.

Que la Sté M ne saurait non plus valablement prétendre avoir subi un préjudice commercial alors même qu'elle a irrégulièrement obtenu l'exploitation de l'emplacement I ;

Qu'il convient donc de débouter les époux L et la Sté M de l'intégralité de leurs demandes, y compris leurs demandes au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

4°/ Sur la demande reconventionnelle de la Sté P
R L

Attendu que la Sté P demande réparation :

- d'un préjudice commercial moyen de 3 années d'exploitation de 90 000 F.

- d'un préjudice matériel constitué par les frais d'installation du cadre support resté sur le terrain L et du démontage de son panneau publicitaire pour 10 000 F.

Qu'elle n'a pas justifié de ces deux postes en indiquant qu'elle reprenait purement et simplement les estimations faites par la Sté M dans ses conclusions ;

Attendu que la Sté P n'a pas justifié du préjudice commercial allégué, alors même qu'elle n'a pas répondu aux deux courriers que lui ont adressés en Septembre 1988 les époux L établissant par la même l'intérêt relatif qu'elle portait à l'emplacement ;

Que le Tribunal dispose d'éléments d'appréciation suffisants pour chiffrer la valeur du matériel laissé sur les lieux à la somme de 2 000 F. ;

Qu'il convient donc de condamner in solidum les époux L et la Société M à payer à la Société P la somme de 2 000 F. ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la Société P les frais non compris dans les dépens et engagés dans l'instance ;

Qu'il convient de lui allouer la somme de 2 500 F. en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Attendu que l'exécution provisoire n'est pas nécessaire ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL :

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déboute les époux L et la Société M de l'intégralité de leurs demandes ;

Condamne les époux L à payer à la Société F la somme de **MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS (1 750 F.)** outre intérêts légaux à compter du 15 JUIN 1989 au titre de trop perçu de loyer ;

Condamne en outre in solidum les époux L et la Société M à payer à la Société F :

- la somme de **DEUX MILLE FRANCS (2 000 F.)** à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel ;

- la somme de **DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS (2 500 F.)** en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Déboute la Société P du surplus de sa demande ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne in solidum les époux L et la Société M aux dépens.

LE GREFFIER,



LE JUGE,



POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE
CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER EN CHEF

