

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE CHAMBÉRY
Chambre civile – Première section
Arrêt du 09 Avril 2019

N° RG 17/02529

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON-LES-BAINS en date du 16 Août 2017, RG 14/01960

Appelante

SARL FRÖHLICH, prise en la personne de son représentant légal en exercice es-qualité audit-siège, Lieu-dit la Touffière Saint-Martin-Bellevue – [...]

Représentée par la SELARL AC AVOCATS, avocats postulants au barreau de THONON-LES-BAINS

Représentée par Me Pierre BONFILS, avocat plaidant au barreau de BEZIERS

Intimée

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ANSEY 1 agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice demeurant es qualité audit siège, [...]

Représentée par la SCP X Y X, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SELAS RIERA-TRYSTRAM-AZEMA, avocats plaidants au barreau de THONON-LES-BAINS

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 28 janvier 2019 avec l'assistance de Mme Sylvie LAVAL, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

— Monsieur Philippe GREINER, Président,

— Mme Alyette FOUCHARD, Conseiller,

— Mme Inès REAL DEL SARTE, Conseiller, qui a procédé au rapport

Par acte du 16 février 2000, la société Fröhlich a obtenu l'autorisation de la société ISNARD, propriétaire de l'immeuble situé [...] à Annemasse d'implanter deux panneaux publicitaires sur un terrain, en contrepartie, d'un loyer en nature, à savoir l'utilisation partielle de ces panneaux pour une publicité en faveur de ce propriétaire, également exploitant du fonds de commerce.

Les locaux sont par la suite devenus la propriété de la société SRP Sud-est, puis le 28 juin 2014, de la SCI Ansey 1 qui a consenti un bail commercial à SRP Sud-est et par la suite, à d'autres locataires.

Par ordonnance du 26 mai 2014, le juge des référés du tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains, saisi par la SCI Ansey 1, a ordonné l'enlèvement des panneaux publicitaires sous astreinte.

Les panneaux ont été enlevés le 28 mai 2014.

Estimant cependant qu'un loyer lui était dû, ou en tout cas, que la société Fröhlich avait profité d'un enrichissement sans cause, la SCI Ansey 1 a fait assigner celle-ci le 21 août 2014 en paiement de sommes d'argent.

Par jugement du 16 août 2017, le tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains a :

— débouté la SCI Ansey 1 de sa demande de dommages-intérêts au titre de la responsabilité contractuelle et de l'enrichissement sans cause,

— condamné la société Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 la somme de 5 100 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 7 février 2014 au 28 mai 2014,

— condamné la société Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 une indemnité de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— débouté les parties du surplus de leurs demandes,

— dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

— condamné la société Fröhlich aux dépens.

La société Fröhlich a interjeté appel de cette décision.

La société Fröhlich a fait notifier le 19 avril 2018 des conclusions en réplique et récapitulatives pour voir :

— réformer les dispositions du jugement qui ont condamné la société Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1,

— la somme de 5 100 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 février 2014 au 28 mai 2014,

— la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure et les dépens

Usant de son droit d'évocation,

— débouter la SCI Ansey 1 de ses demandes,

— la condamner à payer une somme de 3 000 euros au titre de ses frais irrépétibles.

La SCI Ansey 1 a fait notifier des conclusions le 6 mars 2018 pour voir :

— infirmer le jugement déféré et statuant à nouveau

— débouter la SARL Fröhlich de ses demandes,

— condamner la SARL Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 la somme de 89 600 euros au titre des loyers impayés et, subsidiairement, à titre de dommages et intérêts,

A titre très subsidiaire,

— condamner la SARL Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 la somme de 89 600 euros à titre de dommages et intérêts,

A titre extrêmement subsidiaire,

— confirmer les dispositions du jugement qui ont condamné la société Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 la somme de 5 100 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 février 2014 au 28 mai 2014 et condamner encore la SARL Fröhlich à payer à la SCI Ansey 1 la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens d'instance et d'appel, avec application pour ces derniers, au profit de la SCP X Y et X, des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

1 – Les demandes de la SCI Ansey1 fondées sur la responsabilité contractuelle

Selon l'article 1743 alinéa 1 du code civil, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

L'acte de vente conclu sous la forme authentique le 28 juin 2004 entre la société SRP Sud-Est et la SCI Ansey 1 fait référence au

« (') contrat d'affichage sur le bien objet des présentes au profit de la société Fröhlich aux termes d'un contrat sous signature privée en date à Annemasse le 16 février 2000 dont copie demeure annexée après mention (annexe n° 4). Ce contrat était conclu pour une durée de six années à compter du 16 février 2000, »

Il en résulte que la SCI Ansey 1 a eu connaissance avant la vente de l'existence du bail qui lui était ainsi opposable.

Le bail était consenti pour une durée de six ans, et pouvait être renouvelé par tacite reconduction par périodes d'une année maximale d'un an sauf dénonciation par l'une des parties trois mois avant son expiration.

À titre principal, la SCI Ansey1 sollicite le paiement d'une indemnité correspondant au loyer dont elle a été privée depuis le 28 juin 2004 au motif que la société Fröhlich a maintenu l'implantation de son panneau publicitaire sans pour autant afficher de publicité pour son compte et qu'elle a ainsi manqué à ses obligations.

En application de l'article 1147 du code civil, en cas d'inexécution ou d'exécution non conforme aux prévisions du contrat, l'auteur de la faute contractuelle est tenu de payer à l'autre des dommages et intérêts.

Cependant, ainsi que l'a relevé à bon droit le premier juge, une inexécution contractuelle n'est fautive, que pour autant que le cocontractant, créancier des dommages et intérêts, ait mis en mesure la partie fautive d'exécuter ses obligations.

C'est à l'issue d'une analyse pertinente, exhaustive, exempte d'insuffisance que les premiers juges ont retenu que :

— Le contrat de bail qui prévoyait au profit du propriétaire des lieux, en contrepartie de l'implantation des panneaux, l'affichage de publicités pour son compte, a été transféré à la SCI Ansey 1, le 28/06/2004.

— Il incombait ainsi à cette dernière de transmettre à la société Fröhlich les publicités qu'elle voulait voir afficher sur les panneaux loués, ce qu'elle ne conteste pas n' avoir jamais fait.

— Le fait que le propriétaire bailleur ne soit pas une société commerciale et n'exploite ainsi aucun fonds de commerce susceptible de faire l'objet de publicités n'est en rien imputable à la société Fröhlich qui est une partie tierce à la vente du 28/06/2004 dans laquelle elle n'est pas intervenue.

— Il appartenait ainsi à la SCI Ansey 1 de poursuivre les engagements contractuels de la société Isnard ou d'en solliciter la résiliation ou encore de se rapprocher de la société Fröhlich pour trouver un nouvel accord tel que le versement d'un loyer.

— Il ne saurait être reproché à la société Fröhlich de ne pas avoir pris l'initiative de faire observer à la société Ansey 1 qu'elle n'affichait pas de publicité à son profit dès lors qu'elle n'a procédé à aucune dissimulation ni profit d'aucune situation de confusion ou de malentendu, les relations contractuelles étant parfaitement claires à l'issue de l'acte de cession du 28/06/2004.

C'est donc à bon droit que le premier juge a débouté la SCI Ansey 1 de sa demande de dommages et intérêts contractuels.

2 – les demandes de la SCI Ansey 1 sur le fondement de l'enrichissement sans cause

Ainsi que l'a relevé le premier juge, l'action en enrichissement sans cause ne doit être admise que dans les cas où le patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi au détriment de celui d'une autre personne, celle-ci ne jouirait, pour obtenir ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit et elle ne peut intentée en vue d'échapper aux règles par lesquelles la loi a expressément défini les effets d'un contrat déterminé.

En l'espèce, il existe bien une action contractuelle en responsabilité qui a été invoquée par la SCI Ansey1 et son rejet ne saurait permettre de rechercher la responsabilité de la société Fröhlich sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Il convient donc de confirmer les dispositions du jugement qui ont débouté la société Ansey 1 de ses demandes sur ce fondement.

3 – les demandes de la SCI Ansey 1 visant au paiement d'une indemnité d'occupation

A titre subsidiaire, la SCI Ansey 1 sollicite la confirmation des dispositions du jugement déferé qui ont condamné la société Fröhlich à lui payer une somme de 5 100 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 février 2014 au 28 mai 2014.

Les premiers juges ont considéré à juste titre que le bail a été résilié à la date de la lettre de résiliation adressée par la SCI Ansey 1, soit le 16 février 2014, et qu'un délai de 102 jours s'était écoulé jusqu'au retrait des panneaux.

Ils ont évalué l'indemnité quotidienne à 50 euros.

La société Fröhlich fait valoir que les premiers juges auraient accordé plus qu'il n'était demandé en méconnaissance de l'article 5 du code de procédure civile au motif que les demandes ne visaient pas au paiement d'une indemnité d'occupation mais de dommages-intérêts.

Cependant, l'indemnité d'occupation a une nature mixte, à la fois compensatoire et indemnitaire, et a pour objet de réparer l'intégralité du préjudice subi par le bailleur du fait de la privation de son bien, de sorte que la demande pouvait viser au paiement de dommages et intérêts.

Il en résulte donc que les premiers juges n'ont nullement méconnu les termes du litige.

En considération des circonstances de fait qu'ils ont analysées de façon pertinente, ils ont fixé à juste titre le montant de l'indemnité quotidienne à 50 euros.

Il convient donc de confirmer en toutes ses dispositions le jugement déferé.

Sur les demandes accessoires

Il n'est pas inéquitable de laisser à chaque partie le montant des frais irrépétibles qu'elle a exposés en cause d'appel.

La société Fröhlich qui succombe en son appel est tenue aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement déferé,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en appel;

Condamne la société Fröhlich aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du même code au profit de la SCP X Y et X, avocats.

Ainsi prononcé publiquement le 09 avril 2019 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par Philippe GREINER, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, Le Président,