

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
COUR D'APPEL DE GRENOBLE**

2EME CHAMBRE CIVILE  
ARRÊT DU 12 MARS 2019

N° RG 17/01696

Appel d'un Jugement (N° R.G. 11-16-000033) rendu par le Tribunal d'Instance de VIENNE CEDEX en date du 03 février 2017 suivant déclaration d'appel du 28 Mars 2017

APPELANTE :

SARL DU CURTIL PUBLICITE immatriculée au RCS de VIENNE sous le n° 414 529 719, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social,

Représentée par Me Josette DAUPHIN de la SELARL DAUPHIN ET MIHAJLOVIC, avocat au barreau de GRENOBLE, postulant et ayant pour avocat plaidant Me Pierre BONFILS, avocat au barreau de BEZIER,

INTIME :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE LA Z [...]

Représenté par son syndic en exercice la société IMMO DE FRANCE VALRIM NORD, immatriculée au RCS de VIENNE sous le n° 398 806 737, prise en la personne de son représentant égal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social,

Représenté par Me Noëlle GILLE de la SCP PYRAMIDE AVOCATS, avocat au barreau de VIENNE, postulant et ayant pour avocat plaidant Me Thierry DUPRE, avocat au barreau de LYON,

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Madame Véronique LAMOINE, Conseiller faisant fonction de Président,

Monsieur Laurent GRAVA, Conseiller,

Monsieur Frédéric BLANC, Conseiller,

DÉBATS :

A l'audience publique du 22 Janvier 2019, Mme Véronique LAMOINE, Conseiller faisant fonction de Président, chargée du rapport d'audience assistée de Mme Morgane MATHERON, Greffier, a entendu seule les avocats en leurs conclusions, les parties ne s'y étant pas opposées, conformément aux dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure Civile.

Il en a été rendu compte à la Cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu ce jour.

#### Faits et procédure

Selon contrat sous seing privé du 7 février 1999, Monsieur A X a donné en location à la SARL DU CURTIL PUBLICITE, pour une durée de une, trois ou six années à la volonté du preneur, renouvelable par tacite reconduction par période d'une année sauf dénonciation trois mois avant l'expiration, un emplacement situé 70 rue Lafayette à Vienne (Isère) destiné à recevoir deux panneaux publicitaires de 12 m<sup>2</sup> chacun moyennant un loyer annuel de 4 000 F par dispositif (8 000 F au total) payable d'avance par semestre.

Après le décès de Monsieur X en octobre 2007, le bien immobilier supportant les panneaux publicitaires a été vendu en 2010 aux époux Y qui le divisent et le soumettent au statut de la copropriété en février 2012. Des démarches aux fins de régularisation d'un nouveau bail d'emplacement publicitaire n'aboutissent pas ; cependant, la SARL DU CURTIL a continué de régler des loyers trimestriels aux époux Y.

Par lettre recommandée en date du 19 novembre 2013 le Syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z a mis en demeure la société DU CURTIL PUBLICITE de lui payer la somme de 1 219,60 € correspondant aux loyers arriérés des deuxième semestre 2012 et premier semestre 2013.

Par lettre recommandée avec avis de réception signé le 3 février 2014, le Syndicat des copropriétaires a adressé une nouvelle mise en demeure à la société DU CURTIL PUBLICITE de lui payer la somme de 1 829,40 € au titre des échéances du deuxième semestre 2012 et des premier et deuxième semestres 2013.

N'ayant reçu aucun paiement, le Syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z a fait assigner le 8 janvier 2016 la SARL DU CURTIL PUBLICITE devant le Tribunal d'instance de Vienne aux fins d'entendre prononcer la résiliation du bail d'emplacement publicitaire du 7 février 1999 et condamner la défenderesse à lui payer la somme principale de 4 878,40 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 6 janvier 2016.

La société DU CURTIL PUBLICITE s'est opposée à ces demandes et a formé une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts au motif qu'elle n'aurait plus eu accès aux panneaux publicitaires depuis le 1er juillet 2012.

Par jugement en date du 3 février 2017 le tribunal d'instance de Vienne a constaté la résiliation de plein droit du bail, et condamné la société DU CURTIL PUBLICITE à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z la somme de 4 878,40 € au titre des loyers

échus et impayés au 8 janvier 2016, outre une indemnité de procédure de 500 € et à supporter les dépens, et a débouté les parties de toutes leurs autres demandes.

Le tribunal a considéré qu'en application de l'article 39 de la loi du 29 décembre 1979, devenu l'article L. 581'25 du code de l'environnement, la résiliation de plein droit du bail était acquise après les deux mises en demeure contenant une interpellation suffisante demeurées sans effet durant un mois.

Il a estimé en outre que la société DU CURTIL PUBLICITE, qui n'avait pas adressé au bailleur des lettres de réclamation, n'établissait pas qu'elle n'avait plus eu accès aux panneaux publicitaires en l'état d'un témoignage tardif non probant.

La SARL DU CURTIL PUBLICITE a relevé appel de cette décision selon déclaration reçue le 28 mars 2017.

Vu ses conclusions récapitulatives transmises et notifiées le 23 octobre 2017 par lesquelles elle s'oppose, par voie de réformation du jugement, à l'ensemble des demandes formées par le syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z en raison des manquements de ce dernier, et qui demande reconventionnellement sa condamnation à lui payer les sommes de :

5 000 € à titre de dommages-intérêts,

1 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir :

que le signataire du bail du 7 février 1999 (Monsieur A X) n'était pas le propriétaire de l'immeuble, qui appartenait à l'époque à une SCI LES AGARICS à laquelle le bien avait été apporté le 31 mai 1983 par l'indivision X,

qu'après le décès de son mari, Madame B X, veuve de Monsieur A X, avait résilié le bail,

qu'après les cessions successives du bien, elle a tenté la régularisation du bail avec les nouveaux propriétaires mais n'y est pas parvenue, tandis que la végétation gênant la visibilité des panneaux n'a pas été élaguée et que le code d'accès du grand portail de la résidence ne lui avait pas été communiqué malgré la perception des loyers,

que contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal les lettres des 19 novembre 2013 et 22 janvier 2014, qui lui ont été adressées par le syndic de la copropriété, ne constituent pas des mises en demeure au sens des articles 1139 et 1153 du Code civil et L. 581'25 du code de l'environnement à défaut de contenir une interpellation suffisante et de reproduire les dispositions légales applicables, étant observé que le délai d'ordre public d'un mois n'a pas été respecté, que le bail avait déjà été résilié le 20 novembre 2007 et qu'elle n'avait plus accès à ses dispositifs publicitaires depuis 2010,

que le constat d'huissier du 11 octobre 2016 établit que les panneaux sont entièrement masqués par la végétation et que leur exploitation a cessé au moins depuis mars 2011, mais en

réalité dès l'année 2010 à défaut pour les nouveaux propriétaires d'avoir restitué leur visibilité,

que le syndicat des copropriétaires a ainsi manqué à ses obligations contractuelles en violation des dispositions de l'article 1719 du Code civil, ce qui prive ses demandes de tout fondement,

que n'ayant pas pu exploiter les panneaux depuis 2010, en l'absence d'élagage de la végétation et à défaut de remise des clés du portail d'accès à la propriété, elle a été contrainte d'interrompre ses paiements et ne saurait donc être redevable des loyers à compter du 1er juillet 2012,

que privée d'accès à ses dispositifs publicitaires, qui se sont dégradés, elle a subi un préjudice matériel et d'image justifiant l'allocation d'une somme de 5000 € à titre de dommages-intérêts.

Vu les conclusions récapitulatives transmises et notifiées le 18 décembre 2017 par le Syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z qui sollicite la confirmation du jugement entrepris, mais qui par voie d'appel incident demande la condamnation de la société DU CURTIL PUBLICITE à lui payer la somme de 6 607,81 € au titre de l'arriéré locatif actualisé au 25 août 2017 avec intérêts au taux légal sur la somme de 1829,40 € à compter du 22 janvier 2014 et à compter de l'assignation pour le surplus, ainsi que celles de 400 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et de 2 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir :

que la société DU CURTIL PUBLICITE n'a pas tenu compte de la lettre de résiliation que Madame B X, sans qualité pour dénoncer le bail, lui a adressée le 20 novembre 2007, puisqu'elle n'a pas procédé à l'enlèvement des panneaux publicitaires et qu'elle a poursuivi le paiement des loyers jusqu'en juillet 2012,

qu'il en résulte que dans les faits le bail s'est poursuivi avec les propriétaires successifs,

qu'à aucun moment il ne lui a été demandé de régulariser un nouveau bail, ni de procéder à un élagage de la végétation ou de fournir le nouveau code d'accès du grand portail,

que ses lettres de mise en demeure des 19 novembre 2013 et 22 janvier 2014, qui comportent une interpellation suffisante, n'ont pas été suivies d'effet dans le délai d'un mois, ce qui a entraîné la résiliation du bail, peu important qu'il ait été fait mention d'un délai de huit jours, puisque le contrat reproduit les dispositions de l'article L. 581'25 du code de l'environnement et que la société DU CURTIL PUBLICITE ne pouvait ignorer les risques encourus en sa qualité de professionnelle du secteur de l'affichage et de rédactrice du bail,

que la société DU CURTIL PUBLICITE ne s'est plainte à aucun moment d'une impossibilité d'accès à la propriété qui n'a jamais été fermée à clé, contrairement à ce qu'affirme cinq ans après les faits un témoin auteur d'une attestation de pure complaisance,

que le constat d'huissier du 11 octobre 2016 n'établit pas que la résidence est fermée, puisque le portillon est toujours ouvert,

qu'en réalité la société DU CURTIL PUBLICITE s'est complètement désintéressée de l'emplacement publicitaire litigieux, ce qui lui interdit de faire grief à la copropriété de ne pas avoir procédé à un élagage de la végétation,

que la dégradation des panneaux étant due à son incurie, la société locataire ne peut réclamer de quelconques dommages et intérêts.

L'instruction a été clôturée par une ordonnance rendue le 06/12/2018.

## MOTIFS DE L'ARRET

Sur la relation contractuelle

Il résulte de l'origine de propriété rappelée dans l'acte notarié du 17 février 2012 portant règlement de copropriété de la résidence LA Z :

— que le terrain d'assiette sur lequel sont implantés les panneaux publicitaires litigieux était la propriété de l'indivision X depuis le 5 août 1981, laquelle indivision en a fait apport à une SCI LES AGARICS par acte du 31 mai 1983,

— que le 29 juillet 2010 l'immeuble est devenu la propriété de la SARL CHOLIER IMMOBILIER, qui l'a revendu le même jour aux époux C Y, lesquels l'ont soumis ensuite au statut de la copropriété.

Monsieur A X, signataire du bail d'emplacement publicitaire du 7 février 1999, n'était donc pas le propriétaire de l'immeuble au jour de l'acte, mais il résulte des mentions du contrat qu'il a agi en qualité de représentant du propriétaire, de sorte que si la SCI LES AGARICS n'est pas expressément désignée, ce n'est pas à titre personnel qu'il a consenti à la location.

En toute hypothèse, la société DU CURTIL PUBLICITE, qui ne prétend pas que le bail serait frappé de nullité, ne tire aucune conséquence juridique particulière d'un éventuel défaut de qualité du signataire.

De la même façon, si elle fait état de la résiliation du bail à l'initiative de Madame B X par lettre recommandée du 20 novembre 2007, elle ne prétend pas que la relation contractuelle ait pris fin à l'issue d'un délai de préavis de trois mois à compter de cette date.

Elle le pourrait d'autant moins qu'il est constant qu'elle a poursuivi, postérieurement à cette dénonciation, le paiement des loyers jusqu'en juillet 2012, que ses règlements ont été acceptés par les propriétaires successifs et qu'elle n'a pas déposé les panneaux publicitaires comme elle y aurait été tenue en application des dispositions, rappelées dans le contrat, de l'article 39 de la loi du 29 décembre 1979, devenu l'article L. 581'25 du code de l'environnement. Au demeurant il doit être déduit des explications fournies par la société DU CURTIL PUBLICITE elle-même sur l'origine de propriété que Madame B X n'avait pas qualité pour

dénoncer le bail alors que l'emplacement d'assiette des panneaux appartenait encore en 2007 à la SCI LES AGARICS.

Aucune pièce du dossier ne vient en outre corroborer son affirmation, selon laquelle après la cession de l'immeuble du 29 juillet 2010 elle aurait adressé en vain aux nouveaux propriétaires un projet de bail pour régularisation.

Surtout, la société DU CURTIL PUBLICITE fonde exclusivement sa défense sur le manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de garantie de jouissance paisible au visa de l'article 1719 du Code civil, ce qui implique qu'elle reconnaît nécessairement que la relation contractuelle s'est poursuivie avec les propriétaires successifs. Le bail de 1999 prévoit d'ailleurs expressément que l'acquéreur de l'immeuble sera tenu de poursuivre la location.

Il peut en être conclu que les parties au bail ont entendu qu'il ne soit reconnu aucun effet à la lettre de dénonciation du bail par lettre du 20 novembre 2007, et qu'à l'expiration de la première période de six années, la location s'est renouvelée par tacite reconduction d'année en année en application de l'article L. 581'25 du code de l'environnement.

Sur la résiliation du bail

Par une première lettre recommandée du 19 novembre 2013, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LA Z, représenté par son syndic en exercice, a mis la société DU CURTIL PUBLICITE en demeure de lui payer la somme de 1 219,60 € au titre des loyers arriérés des deuxièmes semestres 2012 et premier semestre 2013.

Par une seconde lettre recommandée du 22 janvier 2014 reçue le 3 février 2014, le syndicat des copropriétaires a mis la société DU CURTIL PUBLICITE en demeure de lui payer la somme de 1 829,40 € représentant trois semestres impayés de loyer.

Il est soutenu à tort par la société DU CURTIL PUBLICITE que ces courriers ne constitueraient pas des mises en demeure au sens des articles 1139 et 1153 anciens du Code civil et L. 581'25 du code de l'environnement, alors, qu'outre leur forme recommandée avec accusé de réception, il en ressort une interpellation suffisante, puisqu'ils sont expressément qualifiés de mise en demeure sous peine de procédure judiciaire.

La régularité de la procédure de résiliation n'est pas plus sérieusement contestée dès lors que la loi n'exige pas la reproduction de l'article L. 581'25 dans la lettre de mise en demeure, étant observé que l'intégralité de ce texte est rappelée dans le contrat de location d'emplacement publicitaire, ce qui était de nature à apporter au preneur une information suffisante sur les conséquences d'un défaut de paiement dans le délai d'un mois de la réception de la mise en demeure.

En présence d'une mise en demeure régulière, qui a produit ses effets à défaut de paiement dans le délai d'un mois, la résiliation de plein droit du bail était par conséquent acquise le 4 mars 2014 (un mois après la réception le 3 février 2014 de la seconde mise en demeure), la

preuve n'étant pas rapportée de la réception effective du premier courrier de réclamation du 19 novembre 2013.

Pour faire échec à cette résiliation la société DU CURTIL PUBLICITE se prévaut d'un manquement du bailleur à ses obligations d'entretien de la chose louée et de garantie de jouissance paisible, en faisant valoir en substance d'une part qu'en l'absence d'égavage de la végétation ses panneaux n'étaient plus visibles, d'autre part que la fermeture du portail de la résidence lui avait interdit tout accès à ses dispositifs publicitaires qui s'étaient ainsi progressivement dégradés.

Dès lors qu'elle invoque ainsi le bénéfice de l'exception d'inexécution, il lui incombe d'établir qu'elle était fondée à se soustraire à l'exécution de son obligation principale de payer le loyer convenu en raison d'une inexécution grave et répétée par le bailleur de ses propres obligations.

Or, si le constat d'huissier du 11 octobre 2016 mentionne que le portail d'accès à la résidence est fermé, il indique que le portillon attenant est ouvert, ce que confirme implicitement le témoin Daniele REQUIER, qui aux termes de son attestation fait état de la fermeture du seul portail. D'ailleurs la société DU CURTIL PUBLICITE ne justifie d'aucune réclamation écrite adressée au bailleur ni d'un quelconque refus de celui-ci de lui remettre les clés de la nouvelle serrure, ce qu'elle n'aurait pas manqué de faire si, comme elle le soutient sans preuve, elle avait été empêchée d'accéder à ses dispositifs publicitaires depuis l'année 2010 et donc de renouveler ses affichages. Au demeurant la poursuite du paiement des loyers jusqu'au 30 juin 2012 accredit le fait qu'elle n'a pas été privée d'accès à ses panneaux.

Par ailleurs, si aux termes de son attestation délivrée le 14 juin 2016 postérieurement à l'introduction de l'instance, le témoin Daniele REQUIER déclare que l'absence d'égavage de la végétation rend les deux dispositifs quasiment invisibles, il n'indique pas que tel était déjà le cas au mois de novembre

2011, époque à laquelle il a constaté que la serrure du portail avait été changée. D'ailleurs, selon la société DU CURTIL PUBLICITE elle-même, les photographies prises par le témoin (pièce 7) ont été effectuées le 14 juin 2016, ce qui ne dit rien sur l'état d'entretien de la propriété quatre ans plus tôt.

De la même façon, si les photographies annexées au constat d'huissier du 11 octobre 2016 établissent que les dispositifs publicitaires sont en partie masqués par la végétation, il n'est nullement démontré que cette situation perdurait depuis de nombreuses années alors que rien ne permet d'affirmer que les photographies non datées produites en pièces 5 reflèteraient l'état des lieux en 2010 ou en 2011.

La preuve n'étant pas rapportée d'un manquement grave du bailleur à ses obligations d'entretien et de garantie de jouissance paisible, le jugement sera par conséquent confirmé en ce qu'il a constaté la résiliation de plein droit du bail d'emplacement publicitaire aux torts du preneur, sauf à en reporter les effets au 4 mars 2014.

Sur la demande en paiement formé par le syndicat des copropriétaires

La société DU CURTIL PUBLICITE s'est abstenue de tout règlement depuis le 1er juillet 2012 et n'a pas procédé à l'enlèvement de ses dispositifs publicitaires.

Au vu du décompte récapitulatif non contesté versé au dossier, la société DU CURTIL PUBLICITE est redevable au 25 août 2017 d'une somme de 6 607,81€ sur la base d'un loyer semestriel de 304,90 € par panneau jusqu'au 4 mars 2014, et d'une indemnité d'occupation de même montant au-delà.

Le jugement sera donc confirmé et la somme due actualisée au jour du dernier décompte produit conforme au contrat.

Y ajoutant, il sera dit que les sommes allouées produiront intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure reçue le 3 février 2014 à concurrence de 1829,40 € et à compter des mises en demeure postérieures sur le surplus selon le détail figurant au dispositif.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts

Il a été précédemment jugé que la preuve n'était pas rapportée d'un manquement du bailleur à ses obligations, de sorte que ce dernier ne saurait être tenu pour responsable de la dégradation des panneaux publicitaires, que la société DU CURTIL PUBLICITE a manifestement laissés à l'abandon après avoir cessé ses règlements, ni d'un préjudice commercial en termes d'image.

La demande reconventionnelle en paiement d'une somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts a par conséquent justement été rejetée.

Sur les demandes accessoires

La mauvaise foi de la société DU CURTIL PUBLICITE n'étant pas caractérisée, le syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z, qui ne justifie pas en outre d'un préjudice non réparé par l'allocation de légitimes intérêts de retard, a justement été débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive.

En revanche l'équité commande de faire à nouveau application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'intimé.

**PAR CES MOTIFS**

LA COUR, statuant publiquement contradictoirement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de

procédure civile et après en avoir délibéré conformément à la loi,

**CONFIRME** le jugement déferé en toutes ses dispositions.

Y ajoutant :

CONDAMNE la SARL DU CURTIL PUBLICITE à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence LA Z :

\* au titre de l'actualisation de sa créance, la somme complémentaire de 1729,41€ correspondant à l'indemnité d'occupation courue du 9 janvier 2016 au 25 août 2017 date du dernier décompte,

\* les intérêts au taux légal à compter du 3 février 2014 sur la somme de 1829,40 € à compter de l'assignation sur 3 049 € et à compter du 18 décembre 2017 sur le surplus,

\* une indemnité complémentaire de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNE la SARL DU CURTIL PUBLICITE aux entiers dépens d'appel dont distraction pour ceux d'appel au profit des avocats de la cause qui en ont fait la demande.

Prononcé 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.

Arrêt signé par Madame Véronique LAMOINE, conseiller faisant fonction de Président et par le Greffier Morgane MATHERON, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER  
LE PRESIDENT