

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE LIMOGES  
CHAMBRE CIVILE  
ARRÊT DU 17 NOVEMBRE 2016**

RG n° 15/01200

Le dix sept Novembre deux mille seize la Chambre civile de la cour d'appel de LIMOGES a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à disposition du public au greffe :

ENTRE :

SARL BUFFA'CITY

dont le siège social est Zone du Mazaud - 19100 BRIVE LA GAILLARDE  
représentée par Mr Olivier BROUSSE, avocat au barreau de LIMOGES

APPELANTE d'un jugement rendu le 02 SEPTEMBRE 2015 par le TRIBUNAL DE  
COMMERCE DE LIMOGES

ET :

SAS SCANDERE PUBLICITE

dont le siège social est Impasse de Nexon B.P. 70805 - 87015 LIMOGES CEDEX  
représentée par Mr Marie christine COUDAMY, avocat au barreau de LIMOGES membre de  
la SELARL DAURIAC et ASSOCIES, avocat au barreau de LIMOGES.

INTIMEE

Selon avis de fixation du Conseiller de la Mise en Etat, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 Septembre 2016 pour plaidoirie avec arrêt rendu le 2 Novembre 2016. L'ordonnance de clôture a été rendue le 10 août 2016

Conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile, Monsieur Gérard SOURY, magistrat rapporteur, assisté de Madame Pascale SEGUELA, Greffier, a tenu seul l'audience au cours de laquelle Monsieur le Conseiller SOURY a été entendu en son rapport, les avocats des parties sont intervenus au soutien des intérêts de leurs clients et ont donné leur accord à l'adoption de cette procédure.

Après quoi, Monsieur Gérard SOURY, Conseiller, a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 17 Novembre 2016 par mise à disposition au greffe de la cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

Au cours de ce délibéré, Monsieur Gérard SOURY, a rendu compte à la Cour, composée de Monsieur Patrick VERNUDACHI, Président de chambre, de Monsieur Didier BALUZE et de Monsieur Gérard SOURY, Conseillers. A l'issue de leur délibéré commun, à la date fixée, l'arrêt dont la teneur suit a été mis à disposition au greffe.

## LA COUR

### FAITS et PROCÉDURE

Le 2 juin 2010, la société Buffa'city, qui exploite un restaurant à Brive, a conclu avec la société Scandere publicité (la société Scandere) un contrat de publicité pour une durée de six ans.

Soutenant que la société Scandere avait manqué à ses engagements contractuels, la société Buffa'city l'a assignée devant le tribunal de commerce de Limoges aux fins de résolution du contrat et de paiement de dommages-intérêts.

Par jugement du 2 septembre 2015, le tribunal de commerce a notamment:

- débouté la société Buffa'city après avoir retenu que la société Scandere n'avait pas manqué à ses obligations,
- rejeté la demande de la société Scandere en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive.

La société Buffa'city a relevé appel de cette décision.

### MOYENS et PRÉTENTIONS

La société Buffa'city conclut à la résolution du contrat de publicité aux torts de la société Scandere et à la condamnation, sous astreinte, de cette dernière à démonter un panneau publicitaire installé sur son parking et à lui payer des dommages-intérêts en réparation de son préjudice. Elle expose que la société Scandere n'a pas exécuté la prestation publicitaire convenue.

La société Scandere conclut à la confirmation du jugement. Elle réclame le paiement de dommages-intérêts en soutenant que la société Buffa'city a elle-même manqué à ses obligations contractuelles en louant des emplacements publicitaires à une société concurrente sans respecter la clause de préférence.

### MOTIFS

Attendu que la relation commerciale entre les parties s'est établie sur la base de deux contrats conclus simultanément le 2 juin 2010:

1) un contrat de publicité d'une durée de six ans portant sur :

- un panneau fixe sortie 51 à Brive,
- un panneau de 8 m<sup>2</sup> déroulant sur la route de Bordeaux, sens Brive - Bordeaux,
- un panneau de 8 m<sup>2</sup> tournant sur la ville de Brive,
- un 4ème panneau, éventuellement ;

2) un contrat de location d'emplacement d'une durée de six ans pour l'installation d'un panneau publicitaire sur le parking de la société Buffa'city ; qu'il résulte des mentions de ces contrats qu'en contrepartie de la location gratuite de l'emplacement publicitaire sur le parking du restaurant de la société Buffa'city, la société Scandere fournissait gratuitement à cette dernière la prestation publicitaire l'objet du contrat de publicité.

Attendu que pour soutenir que la société Scandere a manqué à ses engagements contractuels résultant du contrat de publicité, la société Buffa'city se prévaut de trois procès-verbaux de constat dressés par des huissiers de justice successivement les 17 avril 2013, 16 janvier 2015 et 9 février 2016.

Attendu que le 17 avril 2013, l'huissier de justice mandaté par la société Buffa'city a constaté:

- qu'aucune publicité n'était faite au profit du restaurant de la société Buffa'city sur les panneaux déroulant de la société Scandere implantés route de Bordeaux,
- qu'une publicité pour ce restaurant était faite sur un panneau déroulant -et non pas fixe comme convenu au contrat- implanté sortie 51, en alternance avec quatre autres publicités,
- qu'aucune autre publicité n'était faite au profit de la société Buffa'city sur les autres panneaux dont dispose la société Scandere à Brive ;
- qu'il résulte du procès-verbal de constat du 16 janvier 2015 que la publicité pour le restaurant de la société Buffa'city est faite 'sortie 51" non pas sur un panneau fixe mais sur un panneau de 3 mètres sur 2 à lames mobiles pivotantes à intervalles réguliers et que cette publicité n'occupe que la moitié de la surface du panneau;

- que le 9 février 2016, l'huissier de justice a constaté l'absence de panneau publicitaire au niveau de la sortie 51, ce panneau ayant été démonté le 16 janvier 2016; que ce démontage, qui fait suite à la vente du terrain sur lequel ledit panneau était implanté, n'apparaît pas fautif, étant observé que, par courrier du 18 janvier 2016, la société Scandere a informé la société Buffa'city de cette situation et lui a proposé un nouvel emplacement publicitaire à proximité.

Attendu que la société Scandere produit une attestation et une facture de réparation qui démontre que son panneau déroulant implanté route de Bordeaux a subi une panne en avril 2013 et qu'il a été réparé dans la semaine, ce qui explique l'absence de publicité constatée le 17 avril 2013; que cette absence temporaire de publicité, qui résulte d'une panne fortuite qui apparaît avérée, ne saurait constituer une faute à la charge de la société Scandere ; que les photos produites par la société Buffa'city issues de 'google map' ne sauraient faire la preuve du caractère permanent de l'absence de publicité, la société Scandere faisant très justement valoir que s'agissant d'un panneau déroulant faisant défiler plusieurs publicités successivement à intervalles réguliers, la photo de 'google map' a pu être prise à un moment où la publicité pour le restaurant Buffa'city n'était pas apparente.

Attendu que la société Scandere produit des photographies qui démontrent qu'elle a satisfait à son obligation contractuelle de faire bénéficier la société Buffa'city d'un troisième panneau de 8 m<sup>2</sup> tournant sur la ville de Brive ( adresse [...]).

Attendu, en revanche, qu'en ce qui concerne le panneau implanté 'sortie 51", l'huissier de justice a constaté qu'il s'agissait d'un panneau déroulant ou à lames pivotantes, et non du panneau fixe expressément prévu au contrat; que cette différence est d'importance puisqu'en raison de la permanence du support, le panneau fixe bénéficie d'un impact publicitaire plus fort sur le public par rapport au panneau déroulant qui alterne plusieurs messages publicitaires; qu'au surplus, l'huissier de justice a constaté que la publicité pour le restaurant de la société Buffa'city n'occupait que la moitié de l'espace du panneau alors que, même si aucune surface n'a été convenue au contrat, l'exécution loyale de celui-ci supposait de faire bénéficier la société Buffa'city de la totalité de la surface du panneau; que la société Scandere

a manqué à ses obligations contractuelles de ces chefs ; que, pour autant, les conséquences de ces manquements apparaissent limitées au regard de l'économie générale du contrat de publicité, en sorte qu'il n'y a lieu de prononcer ni l'annulation ni la résiliation de ce contrat qui, en tout état de cause a pris fin à son terme normal du 1er juin 2016 ; que ces manquements sont seulement de nature à justifier l'octroi de dommages-intérêts à la mesure du préjudice subi de leur chef par la société Buffa'City ; que la société Scandere sera condamnée à payer à celle-ci une somme de 1 000 euros à titre de dommages-intérêts à ce titre.

Attendu que le contrat de location de l'espace publicitaire sur le parking de la société Buffa'city a pris fin à son terme normal du 1er juin 2016, la société Buffa'city ayant fait connaître sa volonté de ne pas le renouveler ; que l'article 4-2 de ce contrat stipule qu'en cas de non renouvellement, la société Scandere doit remettre l'emplacement loué dans son état antérieur, ceci dans les trois mois de l'expiration du contrat ; que la société Buffa'city est fondée à obtenir la condamnation, sous astreinte, de la société Scandere à démonter le panneau publicitaire installé sur son parking.

Attendu que la société Luffa'cité ne rapporte pas la preuve que la société Scander poursuit l'exploitation du panneau publicitaire installé sur son parking depuis la cessation du contrat de location ; qu'en revanche, la société Scander produit des photographies qui démontrent que la société Luffa'cité a autorisé l'installation sur son parking de panneaux publicitaires d'une société concurrence, la société Leader publicité, sans respect de la clause de préférence insérée à l'article 1.3 du contrat de location selon laquelle le bailleur 's'engage à ne pas louer à des fins publicitaires d'autres parties de la même propriété sans offre préalable par lettre recommandée avec accusé de réception, avec délai de réponse d'un mois, à la société Scander qui aura la priorité à prix égal avec les offres des entreprises de publicité extérieures concurrentes' ;

Attendu, qu'en défense, la société Buffa'city soutient n'être entrée en relations contractuelles avec la société Leader publicité que postérieurement à la cessation du contrat de location ;

Mais attendu que les photographies en cause ont été versées aux débats devant le tribunal de commerce suivant bordereau de communication de pièces du 2 février 2016, ce qui démontre qu'elles ont été prises à une date où le contrat de location était encore en cours d'exécution entre les parties ; que la société Luffa'cité, qui a donc loué, en cours d'exécution du contrat de location, des emplacements publicitaires sur son parking à une société concurrente de la société Scander, ne justifie pas avoir respecté la clause de priorité qui lui imposait de proposer préalablement ces emplacements à sa locataire ; que, contrairement à ce que soutient la société Luffa'cité, cette clause est parfaitement valable et devait recevoir application en cours de location, car répondant à la nécessité économique de protection de la qualité du produit offert à la clientèle ; qu'en ne respectant pas cette clause, la société Luffa'cité a commis une faute qui a eu pour conséquence de priver la société Scander de la possibilité de louer, à prix égal, les autres emplacements publicitaires du parking ; que ce préjudice sera réparé par l'allocation à la société Scandere d'une somme de 1 500 euros à titre de dommages-intérêts que la société Buffa'city sera condamnée à lui payer.

Attendu que les frais de constat d'huissier, qui entrent dans la catégorie des frais irrépétibles, ne peuvent faire l'objet d'une indemnisation distincte. Attendu que chacune des parties a commis des manquements à ses obligations contractuelles ; que chacune d'elles supportera la

charge de ses propres dépens et il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

INFIRME le jugement rendu par le tribunal de commerce de Limoges le 2 septembre 2015 ;

Statuant à nouveau,

REJETTE la demande de la société Buffa'city en annulation du contrat de publicité et du contrat de location conclus avec la société Scandere le 2 juin 2010 ;

CONDAMNE la société Scandere à payer à la société Buffa'city une somme de 1 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

CONDAMNE la société Buffa'city à payer à la société Scandere une somme de 1 500 euros à titre de dommages-intérêts ;

ORDONNE la compensation entre les créances réciproques ;

CONDAMNE la société Scandere à démonter son panneau publicitaire installé sur le parking de la société Buffa'city, zone du Mazaud à Brive, dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt et ceci sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé ledit délai ;

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

DIT que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Marie-Christine MANAUD

Patrick VERNUDACHI