

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE LIMOGES**  
**CHAMBRE ECONOMIQUE ET SOCIALE**  
**ARRÊT DU 30 AVRIL 2019**

Président : Véronique LEBRETON, président  
Avocat(s) : Anna RAYNAUD, Laetitia DAURIAC, Olivier BROUSSE  
Parties : SAS SCANDERE PUBLICITE c/ SARL BUFFA'CITY

RG 18/00461

Demande tendant à faire cesser et/ou à sanctionner le manquement d'une clause de préférence

Le trente Avril deux mille dix neuf, la Chambre économique et Sociale de la Cour d'Appel de LIMOGES a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à la disposition du public au greffe :

ENTRE :

SAS X Y, demeurant [...]

Représentée par Me Laetitia DAURIAC, avocat au barreau de LIMOGES substituée par Me Anna RAYNAUD, avocat au barreau de LIMOGES

APPELANTE d'un jugement rendu le 04 Avril 2018 par le Tribunal de Commerce de LIMOGES

ET :

SARL ZCITY, dont le

Représentée par Me Olivier BROUSSE, avocat au barreau de LIMOGES

INTIMEE

L'affaire a été fixée à l'audience du 19 Mars 2019, après ordonnance de clôture rendue le 06 février 2019, la Cour étant composée de Madame D E, Présidente de Chambre, de Monsieur Jean-Pierre COLOMER, Conseiller et de Madame Mireille VALLEIX, Conseiller, assistés de Monsieur B C, Greffier, Monsieur Jean-Pierre COLOMER, Conseiller, a été entendu

en son rapport oral, les avocats sont intervenus au soutien des intérêts de leurs clients.

Puis, Madame D E, Présidente de Chambre a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 30 Avril 2019, par mise à disposition au greffe de la Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

LA COUR

EXPOSE DU LITIGE :

La SAS X Y (la société X) est spécialisée dans le secteur des agences de Y.

Le 02 juin 2010, elle a conclu une double convention avec la SARL ZCity qui exploite un restaurant sous l'enseigne Buffalo Gril à Brive-La-Gaillarde.

Aux termes du premier contrat d'une durée de 6 ans (contrat n° 0069), la société ZCity l'a autorisée à installer un panneau publicitaire déroulant de 8 m<sup>2</sup> double face situé sur le parking du restaurant et, en contrepartie, la société de Y a consenti à la seconde un contrat de Y à titre gratuit d'une même durée (contrat n°0214).

Aux termes de ce second contrat, la société de Y s'est engagée à assurer, à titre gratuit, la Y du restaurant au moyen de trois panneaux publicitaires situés sur la commune de Brive-La-Gaillarde.

Un litige est apparu entre les parties et par arrêt infirmatif en date du 17 novembre 2016, la cour d'appel a :

— rejeté la demande de la société ZCity tendant à l'annulation du contrat de Y et du contrat de location conclus avec la société X le 2 juin 2010 ;

— condamné la société X à payer à la société ZCity la somme de 1 000 € à titre de dommages et intérêts ;

— condamné la société ZCity à payer à la société X la somme de 1 500 € à titre de dommages et intérêts ;

— ordonné la compensation entre les créances réciproques ;

— condamné la société X à démonter son panneau publicitaire installé sur le parking de la société ZCity, zone du Mazaud à Brive, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'arrêt et ce, sous astreinte de 50 € par jour de retard passé ledit délai.

Par courrier du 23 décembre 2015, la Société ZCity a dénoncé les deux contrats qui arrivaient à échéance le 1er juin 2016 et, postérieurement au terme du contrat, la société X a procédé à l'enlèvement de son panneau publicitaire.

Au mois d'octobre 2016, elle a découvert que la société ZCity avait donné à bail à la société Publi-Street, une entreprise concurrente, l'emplacement objet des conventions dénoncées le 23 décembre 2015.

==oOo==

Par acte d'huissier en date du 24 mars 2017, la société X Y a fait assigner la société ZCity devant le tribunal de commerce de Limoges en vue d'obtenir la condamnation de cette dernière, d'une part, à exécuter la clause de préférence stipulée dans le contrat n° 0214 et à lui faire bénéficier d'un emplacement pour ses panneaux publicitaires sur le site du restaurant et, d'autre part, à lui payer une indemnisation au titre de son préjudice financier.

Par jugement en date du 04 avril 2018, le tribunal a :

— fait droit à la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée opposée par la société ZCity ;

— débouté en conséquence la société X de l'ensemble de ses demandes ;

— condamné la société X aux entiers dépens et à payer à la société ZCity la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société X a régulièrement interjeté appel de l'ensemble des chefs de cette décision le 14 mai 2018.

==oOo==

Aux termes de ses écritures déposées le 04 février 2019, la société X demande à la cour d'infirmer la décision des premiers juges et, statuant à nouveau, de :

— constater que la société ZCity a manqué à ses obligations en application de l'article 4.2 du contrat de bail n°0069 ;

En conséquence,

— condamner la société ZCity à mettre à exécution l'obligation de priorité prévue à l'article 4.2 du contrat n° 0069 en lui faisant bénéficier d'un emplacement pour son panneau publicitaire sur le parking du Restaurant Buffalo Grill sous astreinte de 50 €par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir et jusqu'à complète exécution ;

— condamner la société ZCity à lui régler la somme de 10 800 €à titre de dommages et intérêts, outre intérêts au taux légal à compter du prononcé de la décision à intervenir et jusqu'à complet paiement ;

À titre subsidiaire,

— condamner la société ZCity à lui régler la somme de 21 600 €à titre de dommages et intérêts, outre intérêts au taux légal à compter du prononcé de la décision à intervenir et jusqu'à complet paiement ;

En tout état de cause,

— condamner la société ZCity au paiement d'une indemnité d'un montant de 3 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

— condamner la société ZCity aux entiers dépens de première instance et d'appel.

A l'appui de son recours, elle soutient que son action est recevable dans la mesure où elle repose sur un fondement juridique distinct de l'action ayant donné lieu à l'arrêt de la cour d'appel de Limoges en date du 17 novembre 2016.

Sur le fond, elle fait valoir que l'article 4.2 du contrat sanctionne le manquement contractuel à la clause de préférence d'une durée d'un an commis postérieurement à la dénonciation du contrat de bail et que la société ZCity a manqué à son obligation en relouant l'emplacement sur lequel était implanté son panneau publicitaire.

Aux termes de ses écritures déposées le 17 janvier 2019, la société ZCity demande à la cour de :

— déclarer irrecevable la demande de la partie adverse en raison de l'autorité de la chose jugée ;

— subsidiairement, débouter la société X ou à défaut limiter le préjudice allégué ;

— 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

La société ZCity invoque l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt de la cour d'appel de Limoges en date du 17 novembre 2016.

À titre subsidiaire, elle soutient ne pas avoir manqué à son obligation car la clause de préférence prévue au contrat n'est applicable que si l'ancien titulaire du contrat entend proposer un prix égal. Or, le contrat conclu avec la société Publi-Street, tout comme celui conclu avec la société X, prévoit une contrepartie publicitaire et non financière. Enfin, elle soutient que même dans l'hypothèse où l'appelante aurait proposé une offre de même valeur, elle est restée libre de l'accepter ou de renoncer à son projet de location.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 février 2019.

Pour un plus ample exposé des moyens des parties, il convient de se référer à leurs écritures.

**SUR CE,**

Sur la recevabilité :

Il résulte des dispositions de l'article 122 du code de procédure pénale que l'autorité de la chose jugée constitue une fin de non recevoir.

Selon l'article 1355 du code civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement et il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit

fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

En l'espèce, aux termes de l'arrêt de la cour d'appel de Limoges en date du 17 novembre 2016, la société X a obtenu la condamnation de la société ZCity à l'indemniser du préjudice résultant d'un manquement à l'article 1.3 du contrat n° 0069 prévoyant un droit de priorité pendant l'exécution du contrat concernant la location à des fins publicitaires d'autres parties de la même propriété. Ce manquement était caractérisé, selon les motifs de l'arrêt, par la location d'un emplacement publicitaire à la société Leader Y en méconnaissance de la clause de préférence.

Dans le cadre de la présente instance, la société X sollicite la condamnation de la société ZCity à l'indemniser du préjudice causé par un manquement à la clause de préférence prévue par l'article 4.2 du contrat qui prévoit un droit de préférence d'une durée d'un an dans l'hypothèse où, en cas de non-renouvellement du contrat, le bailleur désire relouer les lieux à des fins publicitaires. En outre, le manquement allégué concerne la location du panneau publicitaire à la société Publi-Street.

Ainsi, l'action mise en oeuvre dans la présente instance repose donc sur un fondement juridique différent et sur des faits différents. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée doit être rejeté.

L'action mise en oeuvre par la société X sera donc déclarée recevable et la décision des premiers juges sera infirmée de ce chef.

Sur le manquement de la Société ZCity aux dispositions de l'article 4.2 du contrat :

Il est prévu à l'article 4.2 du contrat : « En cas de non renouvellement, le preneur doit remettre l'emplacement loué dans son état antérieur dans les trois mois suivant l'expiration du contrat, conformément à l'article 39, al. 4 de la loi du 29 décembre 1919. Si le bailleur désire relouer les lieux à des fins publicitaires, il sera tenu, pendant un an, de réserver la préférence à SAS X Y dans des conditions prévues au paragraphe 1.3 ci-dessus ».

L'article 1.3 prévoit quant à lui « Il s'engage à ne pas louer à des fins publicitaires d'autres parties de la propriété sans offre préalable par lettre recommandée avec accusé de réception, avec délai de réponse d'un mois, à la SAS X Y qui aura la priorité à prix égal avec les offres écrites des entreprises de Y extérieures concurrentes ».

Il est constant que le contrat publicitaire conclu le 2 juin 2010 pour une durée de 6 ans a pris fin le 1er juin 2016 à la suite de sa dénonciation par la Société ZCity le 23 décembre 2015.

Il s'ensuit qu'en vertu de l'article précité, la société X bénéficiait d'un droit de préférence à prix égal d'une année, soit jusqu'au 1er juin 2017, dans l'hypothèse où la société ZCity désirait relouer l'emplacement.

Le contrat de location d'emplacements établi le 18 mars 2016 par la société ZCity et la société Publi-Street précise que le contrat est conclu pour une durée de six années à compter de la date de signature.

Si le contrat prévoit une prise d'effet à la date de signature, c'est-à-dire le 18 mars 2016, en réalité celui-ci a pris effet postérieurement à l'expiration du contrat conclu entre la société X et la société ZCity dans la mesure où le panneau publicitaire de la société Publi-Street a été posé sur l'emplacement précédemment occupé par le panneau publicitaire de la société X.

Il apparaît donc que la société ZCity a souhaité relouer l'emplacement postérieurement à l'échéance du précédent contrat. Or, en vertu des dispositions des articles précités, la société ZCity qui entendait relouer l'emplacement, devait communiquer préalablement une offre à la société X, ce qu'elle n'a pas fait.

Il s'ensuit que nonobstant la question du prix ou de la contrepartie prévue au contrat, que la SARL ZCity a manqué à son obligation contractuelle en omettant d'adresser préalablement une offre au preneur précédent.

Sur la réparation du préjudice :

Le contrat de location d'emplacements conclu entre les parties a pris fin à la suite de sa dénonciation par le bailleur et, le manquement par ce dernier au droit de préférence post-contractuel ne peut donner lieu à une exécution en nature et ce, d'autant plus que rien n'indique que la société X était en mesure d'assurer une contrepartie équivalente (pose de la Y sur cinq panneaux publicitaires contre trois prévus dans le contrat conclu par la société X).

Le manquement à cette obligation ne peut donc se résoudre qu'en l'allocation de dommages et intérêts.

En l'absence d'éléments permettant d'établir que la société X était en capacité de formuler une offre équivalente à celle de la société Publi-Street, le défaut de transmission d'une offre préalable a causé à la société X un préjudice qui s'analyse en la perte de chance de produire une offre au moins équivalente à celle de la société concurrente.

La société X produit la copie de quatre contrats de Y qu'elle avait souscrits pour un montant total de 10'800 € annuels et elle sollicite, à titre subsidiaire, l'équivalent de deux années de location.

Outre le fait que le préjudice de la société X s'analyse en une perte de chance de poursuivre la relation contractuelle, les éléments produits par cette dernière pour établir la réalité de son préjudice financier étaient eux-mêmes soumis aux aléas du renouvellement des contrats.

Au regard de cet élément, son préjudice sera évalué à la somme de 8 000 €

Sur les autres demandes :

A la suite de la présente procédure, la société X a exposé des frais non compris dans les dépens. L'équité commande de l'en indemniser. La SARL ZCity sera condamnée à lui payer la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

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

Infirme le jugement du tribunal de commerce de Limoges en date du 04 avril 2018 en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déclare recevable l'action mise en oeuvre par la SAS X Y ;

Condamne la SARL ZCity à payer à la SAS X Y les sommes suivantes :

— 8 000 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant du manquement aux dispositions de l'article 4.2 du contrat ;

— 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SARL ZCity aux entiers dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT