

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE REIMS
CHAMBRE CIVILE-1^o SECTION
ARRET DU 22 JANVIER 2019

APPELANTE d'un jugement rendu le 14 novembre 2017 par le tribunal de grande instance de REIMS,

SAS SERIGRAPHIE

agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège

[...]

ZAC

[...]

COMPARANT, concluant par la SELARL DUTERME-MOITTIE-[...], avocats au barreau de CHALONS-EN-CHAMPAGNE

INTIMEE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE PONT DE VESLE

représenté par son syndic, la société NATIVE IMMOBILIER, SAS immatriculée au RCS de REIMS sous le n°482 980 414 dont le siège est [...] à [...]

[...]

[...]

COMPARANT, concluant par Maître Z A, avocat au barreau de REIMS

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Monsieur Francis MARTIN, président de chambre

Madame Véronique MAUSSIRE, conseiller

Monsieur Cédric LECLER, conseiller

GREFFIER :

Monsieur MUFFAT-GENDET, greffier lors des débats et du prononcé.

DEBATS :

A l'audience publique du 26 novembre 2018, où l'affaire a été mise en délibéré au 22 janvier 2019,

ARRET :

Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 22 janvier 2019 et signé par Monsieur MARTIN, président de chambre, et Monsieur MUFFAT-GENDET, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE :

Par contrats en date des 8 et 11 avril 2003, le syndicat des copropriétaires de la copropriété Pont de Vesle, sise au [...] à Reims, a donné à bail à la société par actions simplifiée Sérigraphie (la société) une partie du mur situé sur le pignon gauche de l'immeuble aux fins d'y installer deux panneaux publicitaires de 4,8 mètres sur 2,5 mètres, pour une durée de 6 ans à compter du 1er mai 2003, pour un loyer annuel de 4 200 euros toutes taxes comprises (ttc), payables d'avance, par semestre.

Courant juillet 2012, le syndicat a fait procéder à des travaux de ravalement sur les murs, entraînant la dépose des panneaux publicitaires.

Courant décembre 2012, la société a adressé au syndicat une proposition de contrat de bail ne portant plus que sur un seul panneau publicitaire, pour un loyer annuel de 2 100 euros.

Par acte d'huissier en date du 3 avril 2014, le syndicat a sommé la société de payer les factures afférentes aux redevances de la période du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2013, pour un total de 8 219,65 euros.

Le 13 octobre 2014, le syndicat a attiré la société devant le tribunal de commerce de Reims aux fins de paiement des loyers.

Par jugement en date du 7 avril 2015, le tribunal de commerce de Reims s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de la même ville.

Par lettre recommandée en date du 21 juillet 2015, le syndicat a signifié à la société la résiliation du bail avec une prise d'effet au 30 avril 2016.

Dans le dernier état de ses demandes, le syndicat demande la condamnation de la société à procéder à la restitution de l'emplacement publicitaire en bon état d'entretien sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à venir et à lui payer les sommes de :

— 12 050 euros ttc au titre des loyers impayés, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à venir ;

— 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

— 350 euros par mois à compter du 1er mai 2016 à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à la restitution complète de l'emplacement publicitaire en bon état d'entretien ;

— 3 000 euros au titre des frais irrépétibles ;

ainsi que sa condamnation aux entiers dépens dont distraction au profit de son conseil.

La société a demandé le débouté intégral des prétentions du syndicat et de constater que :

— depuis le mois de juillet 2012, le bailleur n'a pas délivré la chose louée conformément au contrat de bail, faisant obstacle à la jouissance paisible du preneur;

— qu'elle acquiesce pour verser un loyer de 2 100 euros par an correspondant à la location d'un seul emplacement depuis le mois de juillet 2012, soit une somme totale de 8 400 euros selon décompte arrêté au 1er mai 2017, compte tenu du paiement d'avance ;

— qu'elle s'est d'ores et déjà acquittée d'une telle somme par chèque libellé à l'ordre de la caisse de règlement pécuniaire des avocats ;

et de condamner le syndicat à lui payer la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens dont distraction au profit de son conseil.

Par jugement contradictoire en date du 14 novembre 2017, le tribunal de grande instance de Reims a :

— condamné la société à verser au syndicat la somme de 12 050 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

— débouté le syndicat de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

— condamné la société à procéder à la restitution de l'emplacement publicitaire situé sur le mur pignon gauche de l'immeuble sis au [...] à Reims ;

— dit qu'à défaut d'exécution dans le mois suivant la signification de la présente décision, la société devra payer une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard ;

— condamné la société à payer au syndicat une indemnité d'occupation à hauteur de 350 euros par mois à compter du 1er mai 2016, date de résiliation du bail, jusqu'à restitution de l'emplacement publicitaire ;

— débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

— condamné la société à payer au syndicat la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles et aux entiers dépens dont distraction au profit du conseil du syndicat.

Le premier juge a rappelé que le contrat de bail avait prévu sa résiliation d'office en cas de défaut de paiement un mois après une mise en demeure infructueuse.

Il a rappelé que pour opposer valablement une exception d'exécution, il appartenait au preneur de démontrer s'être trouvé dans l'impossibilité d'exploiter l'emplacement publicitaire.

Il a constaté la carence probatoire de la société dans son affirmation selon laquelle le panneau le plus éloigné de la rue, n'aurait plus été accessible par un véhicule par suite de la croissance d'une haie végétale empêchant l'accès au panneau plus éloigné, qu'elle a ensuite démonté à la demande du syndicat au moment de travaux de ravalement, et qu'elle n'aurait pas pu par la suite remonter compte tenu de l'impossibilité d'atteindre cette zone par une nacelle, de sorte qu'elle a présenté au bailleur un projet de contrat de bail ne portant plus que sur un seul panneau.

Alors que les travaux de ravalement, ayant conduit à la dépose des deux panneaux publicitaires, n'avaient duré que 18 jours du 9 au 27 juillet 2012, le premier juge a considéré que cette impossibilité temporaire ne comportait pas le critère de durabilité, selon lui inhérent à l'impossibilité d'exploitation indépendante de la volonté du bailleur, que le contrat de bail avait prévu de sanctionner par sa résiliation d'office.

Le premier juge a aussi relevé la carence probatoire de la preneuse dans son affirmation selon laquelle l'exploitation d'un deuxième panneau était devenue illicite par suite du changement de la réglementation par décret du 30 janvier 2012, caractérisant selon la défenderesse l'impossibilité d'exploitation par suite du changement de la législation, alors que le contrat de bail avait prévu que cette occurrence soit sanctionnée par la résiliation d'office du contrat.

Il a donc condamné la société au paiement des loyers pour la période du 1er mai 2011 au 30 avril 2016, après déduction de la somme de 8 400 euros versée par la société.

Il a estimé que le syndicat n'avait justifié d'aucun préjudice distinct du seul retard de paiement, pour le débouter de sa demande indemnitaire pour résistance abusive.

Il s'est appuyé sur les stipulations contractuelles, mettant à la charge du preneur la remise en état du mur à la fin du bail, et sur deux actes d'huissier des 23 mai 2016 et 23 mars 2017 constatant la présence d'un panneau publicitaire, pour condamner la société à la restitution sous astreinte de l'emplacement publicitaire au syndicat.

Le 19 décembre 2017, la société a relevé appel de ce jugement.

Le syndicat, intimé, a soulevé un incident tendant à voir ordonner la radiation de l'affaire, motif pris de l'inexécution du jugement déféré par la société appelante.

Cette affaire a été audiencée à l'audience d'incident de mise en état du 17 avril 2018.

La demande d'incident a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 15 mai 2018, à la demande des conseils, et ce compte tenu d'un mouvement de grève nationale des avocats pour le 17 avril 2018.

A l'audience d'incident du 15 mai 2018, l'affaire sur incident a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 12 juin 2018, à la demande de l'intimé, eu égard à la communication tardive de pièces par l'appelant le 14 mai 2018.

Le 12 juin 2018, le syndicat a indiqué se désister de sa demande de radiation.

Par ordonnance en date du 26 juin 2018, le conseiller de la mise en état a constaté le désistement du syndicat de sa demande de radiation de l'affaire.

Par ordonnance en date du 13 novembre 2018, le président de la chambre civile de la cour de céans a ordonné la clôture de l'instruction de l'affaire.

PRETENTIONS ET MOYENS :

Pour plus ample exposé, il sera expressément renvoyé aux écritures déposées par les parties :

— le 26 juin 2018 par la société, appelante ;

— le 14 mai 2018 par le syndicat, intimé.

La société demande la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive. Elle en réclame l'infirmité pour le surplus, et la fixation à la somme de 5 775 euros des sommes restant par elle dues au syndicat, et la condamnation de celui-ci à lui payer la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles des deux instances ainsi qu'aux dépens intégrant le coût de son constat d'huissier du 16 novembre 2017, avec distraction au profit de son conseil.

La société soutient qu'en raison de l'impossibilité d'exploiter le second panneau depuis les travaux de ravalement engagés en juillet 2012, l'ancien bail s'est trouvé résilié d'office conformément à ses stipulations contractuelles, et ce depuis le 20 décembre 2012, comme suite à sa propre proposition au syndicat de conclure un nouveau bail ne portant plus que sur la location de l'emplacement d'un seul panneau, publicitaire, en soutenant que ce nouveau contrat de bail aurait pris effet à compter du 1er janvier 2013.

Elle critique le jugement d'avoir retenu sa carence probatoire quant à l'impossibilité par elle prétendue d'exploitation du second panneau après les travaux de ravalement par suite de l'impossibilité d'y accéder.

Indépendamment de cette impossibilité d'accès, elle critique le jugement d'avoir retenu qu'elle n'apportait pas la preuve qu'elle se trouvait dans une situation de fait l'empêchant d'exploiter un second panneau, comme suite au changement de la réglementation de la publicité extérieure par le décret du 30 janvier 2012.

Elle soutient notamment que la surface additionnée des deux panneaux, selon elle devant être pris tous deux ensemble et non pas séparément, excède 12 m², soit le seuil maximal autorisé par le règlement.

Elle écarte l'objection adverse selon laquelle l'article R. 581-25 du code de l'environnement ne s'appliquerait pas aux murs des immeubles ne bordant pas directement la voie ouverte à la circulation publique, pour rappeler que ce texte fait référence non pas à la notion d'immeuble bâti, mais à celle d'unité foncière, en prohibant l'installation, par unité foncière, de plus d'un panneau par 80 mètres linéaires de chaussée.

Elle écarte l'objection adverse selon laquelle l'article 18 du décret du 30 janvier 2002 réserverait la licéité de toute installation découlant d'une autorisation demandée avant son entrée en vigueur, de telle sorte que s'y appliquerait la réglementation antérieure plus favorable.

D'une part, elle relève que ce texte ne porte que sur la composition du dossier et l'instruction des demandes déposées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

Surtout, elle observe que le dispositif publicitaire litigieux ne relèverait pas du régime de l'autorisation.

Le syndicat demande la confirmation du jugement et la condamnation de la société aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit de son conseil et à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

Il rappelle qu'en vertu des dispositions d'ordre public de l'article L. 581-25 du code de l'environnement, le contrat de louage d'emplacement privé aux fins d'apposition de publicité ou pré-enseigne peut être renouvelé par tacite reconduction pour une période d'un an, sauf dénonciation par une partie 3 mois avant son expiration.

Il en déduit que le moyen adverse selon lequel le contrat serait arrivé à expiration en avril 2012, au motif erroné que les renouvellements par tacite reconduction ne pourraient excéder 3 ans, est infondé.

Elle approuve le jugement d'avoir retenu la carence probatoire de la société quant à l'impossibilité d'exploiter, rapportée à la brièveté des travaux de ravalement du mur en juillet 2012, limitée à 18 jours.

Elle approuve le jugement d'avoir considéré la carence probatoire de la société quant à une impossibilité d'exploiter, motif pris d'une prétendue impossibilité d'accès au second panneau publicitaire résultant de la présence d'une haie végétale ; elle observe que celle-ci ne se situe pas au droit du mur pignon, mais en limite séparative du terrain du syndicat et de la voie publique, et surtout existait déjà au moins dès le mois de juillet 2006, sans que la société se soit alors plainte d'une quelconque difficulté d'exploitation.

Elle souligne l'absence de valeur probatoire des nouvelles pièces versées à cet égard par l'appelante.

Elle entend voir déduire de l'article 18 du décret du 30 janvier 2012 que disposant d'une autorisation administrative antérieure au 1er juillet 2012, date d'entrée en vigueur dudit décret, la société n'avait pas vocation à se voir appliquer la réglementation issue d'un tel décret, restreignant désormais la densité et la surface des supports publicitaires, et qui ne lui aurait permis que d'exploiter un seul panneau.

Elle souligne que l'article R. 581-25 du code de l'environnement, dans sa rédaction issue du décret susdit, lui offre la faculté d'installer deux dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support, quand bien même le côté de l'unité foncière d'installation y afférente, bordant la voie ouverte à la circulation publique, n'excéderait pas 80 mètres.

Elle entend en voir déduire la persistance de la faculté offerte par la nouvelle réglementation, à la société de continuer à exploiter deux panneaux publicitaires.

Elle soutient que la prohibition, par l'article R. 581-26 du même code, d'une surface unitaire excédant 12 mètres carrés pour la publicité non lumineuse apposée sur un mur, ne doit pas conduire à évaluer cette surface plafond en cumulant celle des deux panneaux publicitaires, mais en appréciant celle-ci panneau par panneau.

Elle entend en tout état de cause arguer de la résiliation du bail à son initiative par courrier en date du 21 juillet 2015, prenant effet au 30 avril 2016.

MOTIVATION :

C'est de manière inopérante que la société se prévaut d'un prétendu caractère limité dans le temps de la tacite reconduction, rendant selon elle nécessaire l'établissement d'un nouveau contrat de bail.

En effet, il ressort des dispositions d'ordre public de l'article L. 581-25 du code de l'environnement, que le contrat de louage d'emplacement privé aux fins d'apposition de publicité ou pré-enseigne doit être conclu par écrit, pour une durée ne pouvant pas excéder 6 ans à compter de sa signature, mais qu'un tel contrat peut être renouvelé par tacite reconduction pour une période d'un an, sauf dénonciation par une partie 3 mois avant son expiration.

Aussi, il était loisible aux parties de renouveler le contrat indéfiniment par tacite reconduction, et ce quand bien même chaque période ainsi renouvelée ne pourrait porter que sur une année.

En outre, si la société a adressé un courrier au syndicat portant la date du 20 décembre 2012, pour l'inviter à conclure un nouveau contrat de bail ne portant plus que sur un seul panneau publicitaire, elle a joint à ce courrier un exemplaire d'un nouveau contrat de bail en ce sens comportant une prise d'effet dès le 17 décembre 2012.

En contrariété avec les dispositions légales d'ordre public ci-dessus rappelées, notamment s'agissant de l'absence de tout délai de préavis, ce courrier ne peut pas être considéré comme valant non-renouvellement du contrat initial.

* * * * *

La société entend se prévaloir des stipulations du bail initial, en prévoyant sa résiliation d'office en cas d'impossibilité d'exploitation résultant d'un changement de législation.

Elle soutient en effet que les modifications réglementaires à compter du 1er juillet 2012 ne lui permettraient que d'exploiter un seul panneau publicitaire, et non plus les deux, comme l'avait prévu le contrat de bail initial.

Il résulte de l'article R. 581-25 du code de l'environnement, dans sa version à compter du 1er juillet 2012 issue du décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 que :

"Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les dispositifs publicitaires décrits dans la présente sous-section, à l'exception de ceux apposés sur une palissade ou sur une toiture.

1. I. – Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 mètres linéaire.

Par exception, il peut être installé :

- soit deux dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support ;

- soit deux dispositifs publicitaires scellés au sol sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 40 mètres linéaire.

Sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur l'unité foncière.

II. – Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur le domaine public au droit des unités foncières dont la longueur est inférieure à 80 mètres linéaires.

Lorsque l'unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé sur le domaine public un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur le domaine public au droit de l'unité foncière."

L'article R. 581-26 du même code, issu du même décret plus haut cité, dispose, dans sa version applicable du 1er juillet 2012 au 30 mai 2016, que :

1. I.- Dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants et dans celles de moins de 10 000 habitants faisant partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants, ainsi qu'à l'intérieur de l'emprise des aéroports et des gares ferroviaires, la publicité non lumineuse apposée sur un mur ou une clôture ne peut avoir une surface unitaire excédant 12 mètres carrés, ni s'élever à plus de 7,5 mètres au-dessus du niveau du sol.

1. II.- Dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants, la publicité non lumineuse apposée sur un mur ou une clôture ne peut avoir une surface unitaire excédant 4 mètres carrés, ni s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Toutefois, cette surface pourra être portée à 8 mètres carrés dans la traversée des dites agglomérations, lorsque la publicité est en bordure de routes à grande circulation définies dans les conditions prévues à l'article L. 110-3 du code de la route et à l'exception des parties de ces voies qui sont désignées comme restant soumises aux dispositions du II du présent article, aux termes d'un arrêté préfectoral pris après avis de la commission départementale de

la nature, des paysages et des sites, dans sa formation dite « de la publicité » et des mairies des communes.

Les modifications de ce texte postérieures au 30 mai 2016 se trouvent sans emport sur l'objet du litige.

Les parties s'accordent en substance sur l'application au litige du I de l'article R. 581-25 du code de l'environnement, offrant la faculté, sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 mètres linéaire, et par exception à la prohibition d'installation de plus d'un seul dispositif publicitaire, d'installer deux dispositifs publicitaires, à condition que ceux-ci soient alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support.

Au besoin, la cour constate au visa des pièces produites par les parties l'application au présent litige de l'article R. 581-25 du code de l'environnement.

Les parties divergent sur l'interprétation à donner à l'article R. 581-26 du code de l'environnement, sur le point de savoir si la surface unitaire afférente à la publicité non lumineuse apposée sur un mur ou une clôture, ne pouvant selon ce texte excéder 12 mètres carrés, doit s'entendre panneau par panneau ou en prenant l'ensemble constitué par les deux panneaux.

Le syndic soutient la première interprétation, duquel il entend voir déduire la faculté pour la société de continuer l'exploitation selon les termes initiaux du bail.

A l'inverse, la société soutient la seconde interprétation, de laquelle elle entend voir déduire son impossibilité d'exploitation selon les termes initiaux du bail, subséquemment, la résiliation d'office de celui-ci, ainsi que la prise d'effet d'un nouveau contrat de bail à compter du 1er janvier 2013, ne portant plus que sur la location d'un seul panneau publicitaire, conformément à sa proposition envoyée courant décembre 2012 au syndicat.

C'est de manière inopérante que le syndicat entend se prévaloir de l'article 18 du décret du 30 janvier 2012, en ce que celui-ci n'a trait qu'à l'instruction et à la composition des demandes d'autorisation en matière de publicité, enseignes et pré-enseignes, duquel il résulterait selon lui la possibilité pour la société, de se prévaloir de la réglementation antérieure moins restrictive, en ce que l'affichage de sa publicité procéderait d'une demande d'autorisation antérieure au 1er juillet 2012, date d'entrée en vigueur dudit décret.

En effet, il résulte des éléments de la cause que les panneaux publicitaires litigieux relèvent d'un régime de simple déclaration et non pas du régime de l'autorisation préalable, puisque extérieurs au champ d'application tant de :

— l'article L. 581-9 du code de l'environnement, relatif aux bâches portant des inscriptions publicitaires placées dans les sites, paysages et espaces naturels ;

— que de l'article L. 581-44 alinéa 3 du même code, relatif aux plans de sauvegarde et à la mise en valeur d'un secteur sauvegardé.

En outre, il échet de constater que les panneaux en cause ne comportent aucune publicité lumineuse, soumise par sa nature dans des zones urbaines à autorisation préalable.

La société a produit une notice technique à l'annexe de l'instruction du Gouvernement du 25 mars 2014, relative à la réglementation nationale des publicités, enseignes, et pré-enseignes, faisant état de la suppression du seuil de 2 000 habitants, précisant que c'est dorénavant le seuil des 10 000 habitants appartenant ou non à une unité urbaine de 100 000 habitants, qui est le critère de détermination des dispositifs publicitaires

autorisés et de leur surface.

Cette notice mentionne notamment que la taille des dispositifs publicitaires diminue, et que les surfaces maximales n'ont de sens que si chaque publicité se comprend isolément, mais que lorsque deux publicités placées côte à côte ne forment qu'un seul et même message, la surface à retenir est donc la surface totale des 2 publicités.

C'est de manière inopérante que la société a versé aux débats ladite notice technique, alors que les circulaires, instructions et directives émanant des autorités publiques ne lient que les fonctionnaires et agents auxquels elles sont adressées.

Au regard des deux textes réglementaires plus haut cités, de l'emploi de termes différents, dans des contextes différents, de dispositif publicitaire, d'une part, et de publicité, d'autre part, à laquelle se rapporte une surface unitaire, il conviendra de dire que l'emploi du terme publicité dans le second de ces textes désigne le message publicitaire inséré sur un support, et non pas le panneau publicitaire envisagé distinctement ou indépendamment du message qu'il est destiné à porter.

Le contrat de bail initial porte sur l'installation de deux panneaux mesurant chacun 4,80 mètres sur 2,50 mètres. La surface de chaque panneau est donc de 12 mètres carrés, et la surface des deux panneaux cumulée est de 24 mètres carrés.

Des pièces et photographies produites, il résulte que ces deux panneaux d'une surface de 12 mètres carrés chacun, ont été alignés sur le mur support.

Il en résulte qu'à condition de faire supporter deux messages publicitaires distincts sur chacun des deux panneaux, et non pas un message publicitaire présent sur un panneau et en plus sur une fraction de la partie de l'autre panneau ou sa totalité, excédant ainsi une surface unitaire du message publicitaire de 12 mètres carrés, il demeurerait loisible à la société de continuer à exploiter les lieux objet du bail selon les termes du contrat initial.

D'une lecture attentive de celui-ci, limité à l'installation des deux panneaux, sans autre précision sur la nature de leur exploitation, il ne peut pas se déduire que les parties aient entendu définir l'impossibilité d'exploitation comme celle résultant de l'impossibilité d'apposer un message publicitaire unique sur les deux panneaux, ou un message publicitaire dont la surface excède celle d'un seul panneau.

* * * * *

Le premier juge a considéré qu'alors que les travaux de ravalement, ayant conduit à la dépose des deux panneaux publicitaires, n'avaient duré que 18 jours du 9 au 27 juillet 2012, cette impossibilité temporaire d'exploitation ne comportait pas le critère de durabilité, inhérent à

l'impossibilité d'exploitation indépendante de la volonté du bailleur, que le contrat de bail avait prévu de sanctionner par sa résiliation d'office.

Il sera approuvé dans cette analyse, sans d'ailleurs que l'appelant ne vienne critiquer le jugement sur ce point.

* * * * *

La société entend ensuite opposer une exception d'inexécution tenant à une impossibilité d'accès à l'un des panneaux après la réalisation des travaux de ravalement du mur courant juillet 2012, dont elle entend aussi voir déduire la résiliation du bail initial et le commencement d'un nouveau bail réduit à un seul panneau à compter du 1er janvier 2013.

C'est inexactement que la société avance que la problématique d'accès prétendue ne doit pas être regardée comme la seule question de la pose et de la repose du panneau, mais aussi de celle de son usage régulier, notamment aux fins de changement d'annonceur, alors que ces circonstances ne concernent que les rapports de la société avec ses clients annonceurs, auxquels son bailleur se trouve tiers, n'étant tenu qu'à lui assurer la jouissance paisible des lieux.

Le premier juge sera approuvé dans son analyse de la carence probatoire de la société tenant à cette impossibilité d'accès alléguée.

La société ne démontre en effet ni en quoi l'intervention sur le panneau le plus éloigné de la rue aurait été rendue impossible par la croissance prétendue d'une haie végétale, qui aurait interdit à un véhicule de pénétrer sur le terrain pour intervenir sur le dit panneau ; la société ne démontre pas non plus en quoi ce panneau n'aurait plus été accessible par nacelle élévatrice.

C'est improprement que la société s'est prévalu de la teneur de ses propres courriers, ne contenant que ses propres affirmations.

En outre, si la société a produit diverses photographies établissant l'existence de la haie litigieuse, le syndicat en produit d'autres, issues du site Google Map, et datées par celui-ci, desquelles il résulte que la haie en question existait au moins depuis juillet 2006, sans que la société se soit alors plainte d'une quelconque impossibilité ou difficulté d'accès au panneau le plus éloigné de la rue.

De l'examen des photographies produites par l'intimée, il pourra être ajouté que depuis le mois de juillet 2006 jusqu'au mois d'avril 2016, il n'est pas suffisamment démontré que cette haie aurait subi une croissance appréciable.

Le premier juge a donc exactement retenu que l'ensemble des photographies et documents produits par les deux parties ne permettait pas d'établir une quelconque impossibilité d'accès par un véhicule pour installer des panneaux publicitaires.

En outre, alors que la société soutient qu'il convenait pour accéder à ce panneau d'intervenir avec un véhicule disposant d'une nacelle élévatrice, elle n'a apporté aucune donnée techniques permettant d'apprécier ses allégations d'impossibilité d'accès selon ces modalités.

Les pièces nouvelles produites par la société à hauteur d'appel ne seront pas plus de nature à infléchir cette analyse.

La société a notamment produit l'attestation de Monsieur X, monteur de panneaux publicitaires, notamment pour la société, indiquant avoir procédé à la dépose d'un panneau sur les lieux le 16 novembre 2017. Il mentionne l'impossibilité d'accéder au pied du dispositif avec un véhicule, notamment à cause de la haie végétale, et l'obligation dans laquelle il s'était trouvé de procéder à la dépose avec une échelle, sans respecter la législation sur le travail, d'avoir refusé l'intervention de ses salariés, et d'y avoir procédé seul à une hauteur de 9 mètres.

Il prétend attester de l'impossibilité d'exploiter un second dispositif à côté de celui qu'il vient de déposer, autrement qu'en utilisant une échelle compte tenu de l'impossibilité d'accès.

Toutefois, cette attestation, très tardive car postérieure au jugement déféré, n'est aucunement circonstanciée sur cette impossibilité d'accès prétendue alors que son auteur ne soutient même par avoir pour ce faire utiliser une nacelle élévatrice, ou essayé de le faire.

Pourtant, il résulte des écritures mêmes de la société (page 3) que bien avant les difficultés par elle alléguées, les panneaux n'étaient accessibles que par un véhicule comportant une nacelle élévatrice.

Il résulte du constat de l'huissier, s'étant déplacé sur les lieux le 16 novembre 2017, et mis en présence de Monsieur Y, représentant la société (l'huissier n'ayant pas assisté à l'intervention sus décrite de Monsieur X) :

— le constat sur les lieux de la présence d'une haie longeant le trottoir et se prolongeant jusqu'à une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite (pmr) donnant accès à une clinique attenante et se prolongeant jusqu'à celle-ci ;

— la précision que cette haie mesure 1,40 mètres de largeur et 1,60 mètres de haut ;

— le recueil des déclarations du mandant de la société, selon lesquelles cette rampe d'accès, comme la haie, empêcherait tout accès par sa nacelle, depuis la rue, à la zone des panneaux ;

— le constat que son mandant est venu avec une nacelle sur remorque ;

— l'appréciation selon laquelle les chenillettes (d'une hauteur de 27 cm) équipant cette nacelle seraient manifestement trop petites et non prévues pour passer par-dessus la rampe pour personnes à mobilité réduite ;

— l'appréciation selon laquelle en raison de la présence de la haie et de la rampe pmr, il y aurait une absence de tout accès depuis la rue, pour la nacelle, au pignon de la copropriété du [...] ;

— la difficulté d'accès pour la nacelle de la requérante compte tenu de la présence de véhicules garés le long du trottoir ;

— la mesure d'une largeur totale du mur pignon de 12,259 mètres ;

— la mention sur la nacelle, de l'indication selon laquelle le déport maximal de la nacelle par rapport à son axe central est de 7 mètres, et celle selon laquelle la distance maximale de travail, avec le bras de la nacelle tendu, est de 7,50 mètres ;

— après diverses mesures, la déduction qu'en positionnant au mieux la nacelle sur le trottoir, et compte tenu de la configuration des lieux imposant le déport de 1,20 mètres de l'axe central de cette nacelle par rapport à l'arrêt entre la façade et le mur pignon, que le déport maximal de la nacelle sur le mur pignon est de 5,80 mètres, et que la distance maximale de travail sur ce mur pignon bras tendus sur la nacelle, est de 6,30 mètres ;

— que compte tenu de sa zone de fixation, le déport maximal de la nacelle, à l'occasion de la dépose du premier panneau publicitaire pourtant le plus proche de la rue, n'était que de 50 centimètres ;

— que la zone de travail utile pour le second panneau, le plus éloigné de la rue, ne pouvait être que de 50 centimètres à 1 mètre avec les bras tendus hors de la nacelle ;

— la conclusion que l'emplacement du second panneau, déposé en 2012, est inexploitable à partir de la nacelle de la société requérante depuis le trottoir.

La tentative de démonstration de la société est parfaitement inopérante, puisqu'elle ne se borne qu'à mettre en évidence tout au plus l'impossibilité d'accès au second panneau le plus éloigné de la rue uniquement avec une nacelle positionnée sur la voie publique et présentant les dimensions et caractéristiques présentées par le requérant, mais non pas à démontrer une impossibilité absolue d'accès au second panneau avec un matériel plus adapté.

C'est pertinemment que le syndicat fait valoir la très faible capacité de déport horizontal de la nacelle ainsi utilisée, en faisant valoir que le même constructeur de celle-ci présente des modèles disposant d'une capacité de déport horizontal de 13,75 mètres, certains de ces engins pouvant offrir un déport horizontal de plus de 30 mètres.

En outre le syndicat met pertinemment en doute les déclarations selon laquelle les chenillettes de la nacelle même qui a été présentée à l'huissier, d'une largeur d'un mètre 30 ne sont pas en mesure de franchir la bordurette en béton de quelques centimètres de hauteur séparant la bordure d'accès pour personnes à mobilité réduite de l'espace engazonné de la copropriété.

Il conviendra en effet de rappeler que la société, qui a présenté sa nacelle à l'huissier, n'a même pas procédé devant celui-ci à une tentative pour faire franchir à celle-ci la bordure de la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite.

Le syndicat produit lui aussi un constat d'huissier établissant que la largeur de cette bordure d'accès est de 1,60 mètres, sans que la société démontre que cette largeur soit insuffisante, comparée à celle de la nacelle qu'elle a présentée, pour que cet engin utilise cette bordure d'accès pour s'approcher du mur pignon.

De ce constat d'huissier, il résulte surtout une autre possibilité d'accès au mur pignon, par le parking à droite de la copropriété, en sollicitant l'autorisation de son propriétaire au préalable, la largeur de cet accès étant de 3,85 mètres.

Il conviendra de retenir du tout la totale défaillance de la société dans son allégation tenant à l'impossibilité de l'exploitation du second panneau le plus éloigné de la rue.

* * * * *

Le bailleur présente une demande globale à hauteur de 12 050 euros, en précisant qu'après déduction de la somme de 8 400 versées par la société, la somme de 20 450 représentent l'ensemble des sommes qui lui sont dues pour la période du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2016,

Il conviendra de rappeler que c'est au 30 avril 2016 qu'a pris effet la résiliation du bail notifiée par le syndicat le 21 juillet 2015.

En contrariété avec les stipulations du bail prévoyant à charge du preneur une remise en état du mur à la fin du bail, il est démontré par constats d'huissier du 23 mai 2016, puis encore du 23 mars 2017, la présence d'un panneau sur le mur.

Eu égard au montant du bail, l'indemnité mensuelle d'occupation à compter du 1er mai 2016 pourra être fixée à hauteur de 350 euros.

Pour des raisons qui lui appartiennent, le syndicat a sollicité la somme globale sus dite correspondant tant à des loyers impayés qu'à des indemnités d'occupation.

Il conviendra d'allouer au syndicat pour cette période la somme de 12 050 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement, qu'il y aura lieu de confirmer à cet égard.

Il conviendra toutefois de préciser que cette somme correspondra au loyers restant dus pour la période du 1er mai 2011 au 30 avril 2016, et à l'indemnité d'occupation pour la période du 1er mai 2016 au 30 septembre 2016.

La société sera déboutée de ses prétentions, et le jugement sera confirmé de ce chef ; la société sera encore déboutée de ses prétentions nouvelles à hauteur d'appel.

Les constats d'huissier du 23 mai 2016, puis encore du 23 mars 2017 mettent en évidence la présence d'un panneau sur le mur.

Alors que pas plus à hauteur de cour qu'en première instance, la société ne justifie de la remise en état des lieux, eu égard à l'ancienneté de la résiliation du bail et à l'inertie de la société, il y aura lieu de la lui ordonner, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et le jugement sera confirmé de ce chef.

Il y aura également lieu de condamner la société à payer une indemnité d'occupation à hauteur de 350 euros par mois et ce jusqu'à restitution, mais ce à compter du 1er mai 2016, et le jugement sera confirmé de ce chef.

Il conviendra toutefois que préciser, au regard de la condamnation sus prononcée, que plus aucune indemnité d'occupation ne sera due par la société pour la période du 1er mai 2016 au 30 septembre 2016.

* * * * *

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la société aux dépens de première instance, avec distraction au profit du conseil du syndicat, et à payer à ce dernier la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles de première instance, en déboutant la société de sa demande au même titre.

Y ajoutant, la société sera condamnée aux dépens d'appel, avec distraction au profit du conseil du syndicat, et à payer à ce dernier la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel, en déboutant la société de sa demande au même titre.

PAR CES MOTIFS,

La COUR, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, et après en avoir délibéré conformément à la loi,

CONFIRME l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions ;

Précise que la somme de 12 050 euros que la société par actions simplifiée Sérigraphie a été condamnée à verser au syndicat des copropriétaires de la copropriété Pont de Vesles, sise au [...] à Reims a trait :

— aux loyers restant dus pour la période du 1er mai 2011 au 30 avril 2016 ;

— à l'indemnité d'occupation pour la période du 1er mai 2016 au 30 septembre 2016 ;

En conséquence, précise qu'aucune indemnité d'occupation ne sera plus due par la société par actions simplifiée Sérigraphie pour la période du 1er mai 2016 au 30 septembre 2016 ;

Y ajoutant :

DÉBOUTE la société par actions simplifiée Sérigraphie de sa demande au titre des frais irrépétibles d'appel ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée Sérigraphie à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété Pont de Vesles, sise au [...] à Reims, la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée Sérigraphie aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit de Maître Z A, conseil du syndicat des copropriétaires de la copropriété Pont de Vesle, sise au [...] à Reims, de ceux des dépens d'appel dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Le greffier
Le président