

**COUR D'APPEL**

**DE**

**VERSAILLES**

**MCC**

Code nac : 59C

**12e chambre**

**ARRET N°**

CONTRADICTOIRE

DU 09 SEPTEMBRE 2014

R.G. N° 13/00508

AFFAIRE :

**SARL S COMMUNICATIONS**

C/

**SAS PARK ALIZES venant aux droits de la société PARKING ALIZES MONTPARNASSE**

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 11 Décembre 2012 par le Tribunal de Commerce de NANTERRE

N° Chambre : 7

N° Section :

N° RG : 11/01661

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

la SCP DJIAN-LASCAR MICHELE,

Me Pierre GUTTIN

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LE NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE QUATORZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**SARL S COMMUNICATIONS**

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

52, rue de l'Arbre sec

75001 PARIS

Ayant pour avocat postulant Me Michèle DJIAN-LASCAR de la SCP DJIAN-LASCAR MICHELE, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 519

Ayant pour avocat plaidant Me Isabelle-victoria CARBUCCIA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1561

*APPELANTE*

\*\*\*\*\*

**SAS PARK ALIZES venant aux droits de la société PARKING ALIZES MONTPARNASSE**

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

7-9 Rue Nationale

92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Ayant pour avocat postulant Me Pierre GUTTIN, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 623  
- N° du dossier 13000039

Ayant pour avocat plaidant Me Olivier CHAPPUIS de la SCP DAUZIER & Associés, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0224

*INTIMÉE*

\*\*\*\*\*

**Composition de la cour :**

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 10 Juin 2014 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Claude CALOT, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme Dominique ROSENTHAL, Président,

Madame Marie-Claude CALOT, Conseiller,

Madame Isabelle ORSINI, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Natacha BOURGUEIL,

### **RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

Statuant sur l'appel interjeté par la société S.Communications contre le jugement rendu le 11 décembre 2012 par le tribunal de commerce de Versailles, qui a :

- dit la société Park Alizés venant aux droits de la SNC Parking Alizés Montparnasse irrecevable en sa demande de nullité de l'assignation introductive de première instance
- dit que la société S.Communications ne démontre pas que la société Park Alizés ait manqué à l'exécution de bonne foi de ses obligations contractuelles à son égard
- débouté la société S.Communications de l'intégralité de ses demandes de dommages et intérêts
- condamné la société S.Communications à payer à la société Park Alizés la somme de 6.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné la société S.Communications aux entiers dépens

\*\*\*

La société S. Communications a pour activité l'exploitation de panneaux publicitaires implantés dans des parcs de stationnement parisiens et à ce titre, a conclu le 26 novembre 2004 avec la Snc Parking Alizés Montparnasse (avec faculté de substitution) qui exploite ce parking, une *convention de régie publicitaire* d'une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour l'exploitation exclusive à compter du 1er janvier 2005 de 55 emplacements muraux identifiés sur un plan produit en annexe, situés dans le parking Montparnasse sis 155 bis rue de Rennes 75006 Paris, moyennant le paiement d'une redevance trimestrielle à compter du 1er avril 2005, correspondant à 30 % des sommes facturées auprès de ses clients annonceurs, mais ne pouvant être inférieure à 3.000 euros HT par trimestre.

Des travaux de rénovation ont été entrepris par la société Parking Alizés Montparnasse en décembre 2004 qui se sont poursuivis jusqu'en novembre 2005.

Le 15 février 2007, la société Parking Alizés Montparnasse a avisé son cocontractant qu'elle ne souhaitait pas renouveler le contrat à son échéance fixée au 31 décembre 2007.

Par LR/AR en date du 18 juin 2007, la société S.Communications demandait amiablement à la société Park Alizés d'être indemnisée de son préjudice d'exploitation subi du fait des difficultés de commercialisation des emplacements pendant la réalisation des travaux.

Par LR/AR en réponse du 29 juin 2007, la société Park Alizés a confirmé sa décision de non-renouvellement à son partenaire et refusé toute indemnisation, invoquant le fait qu'au regard des

stipulations contractuelles, la demande de celle-ci était tardive, ayant eu connaissance des travaux en cours lors de la signature de la convention.

Par ordonnance en date du 13 décembre 2007, le président du tribunal de commerce de Paris a ordonné une expertise confiée à M. Demanche, en vue d'établir la valeur des emplacements publicitaires donnés en location compte tenu des modifications de ces emplacements ou de leur visibilité consécutive aux travaux qui ont eu lieu dans le parking Montparnasse, de décembre 2004 à novembre 2005 et de janvier à juin 2006 et d'évaluer les préjudices subis par la société S.Communications du fait de ces travaux, L'expert a déposé son rapport daté du 25 septembre 2008 dans lequel il conclut que la société S.Communications a subi une perte de chiffre d'affaires de 6.971,95 euros (2ème semestre 2005 et 1er semestre 2006) et fixe les frais de dépose et repose des panneaux à 2.000 euros HT.

La société Parking Alizés Montparnasse a été dissoute par transmission universelle de patrimoine réalisée le 29 décembre 2008 au profit de la société Park Alizés.

L'affaire a été renvoyée devant le tribunal de commerce de Nanterre suite au contredit de compétence formé par la société Park Alizés, contre l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 1er mars 2011 et au jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 15 mars 2011.

\*\*

Vu les dernières écritures en date du 14 mai 2014 de la société S.Communications, appelante ;

Vu les dernières écritures en date du 23 mai 2014 de la société Park Alizés, venant aux droits de la société Parking Alizés Montparnasse, intimée;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 27 mai 2014.

\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie expressément aux conclusions déposées par les parties qui développent leurs prétentions et leurs moyens.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **- Sur l'inexécution par la société Park Alizés de ses obligations contractuelles**

Considérant que l'appelante soutient que la commercialisation des emplacements donnés en régie a été perturbée par des travaux qui ont duré près d'un an sur les différents niveaux du parking, que la société concédante a donc manqué à son obligation contractuelle de mise à disposition d'emplacements muraux répertoriés et que le déplacement d'un emplacement ne pouvait pallier la

privation de jouissance des emplacements répertoriés ;

Qu'elle fait valoir qu'elle a subi une perte de chiffre d'affaires en 2005 du fait de l'impossibilité de commercialiser certains emplacements pendant la durée des travaux, puis en 2006/2007 du fait des répercussions des travaux, qu'elle n'a pu commercialiser en longue conservation (3 ans) les panneaux déposés pendant les travaux et a dû se contenter de les commercialiser pour des *campagnes* pendant les deux années restant à courir sur la convention, qu'elle estime qu'elle a incontestablement subi une perte en termes de gain de clientèle et de chiffre d'affaires du fait des travaux pendant l'année de démarrage de la concession, tant pendant l'année de démarrage que les années suivantes, que l'expert a reconnu qu'elle avait subi des préjudices du fait de la privation de jouissance des emplacements concédés, qu'elle demande en outre la somme de 30.000 euros pour atteinte à son image vis-à-vis des annonceurs et la somme de 10.000 euros au titre de l'utilisation illicite des emplacements par la société intimée ;

Que la société intimée réplique que l'appelante ne démontre ni l'existence d'une faute qui lui serait imputable commise dans l'exécution du contrat de régie à l'occasion des travaux de rénovation du parking de la rue de Rennes, ni la consistance des préjudices allégués, ni le lien de causalité entre la faute et les préjudices allégués ;

Qu'elle ajoute que les dispositions de l'article 3.4 du contrat de régie interdisent à l'appelante d'invoquer et de demander réparation d'un manque à gagner causés par les travaux dans le parking, qu'il était seulement possible à la société appelante de mettre en oeuvre un mécanisme de réfaction des redevances à l'époque même du déroulement des travaux, ce qui n'a jamais été fait, qu'en tout état de cause, celle-ci ne démontre aucunement la réalité du manque à gagner qu'elle invoque, qu'elle conteste l'avis de l'expert qui a retenu une perte de chiffre d'affaires imputable aux travaux et les chiffres d'affaires prévisionnels présentés par la société appelante, que celle-ci pouvait répartir à sa guise ses 55 panneaux publicitaires sur les 130 emplacements identifiés, ce qui lui permettait au besoin d'adapter les implantations de panneaux en fonction de l'évolution des travaux de rénovation du parking, que la demande au titre des frais de dépose des panneaux est injustifiée par application de l'article 3.4 de la convention de régie, que le préjudice allégué au titre de l'atteinte à l'image est un préjudice indirect, que la demande au titre de l'utilisation illicite des panneaux par la concluante est mal fondée eu égard aux articles 3.7 et 7.3 de la convention ;

Considérant que les premiers juges pour dire que la société S.Communications ne démontre pas que la société Park Alizés ait manqué à l'exécution de bonne foi de ses obligations contractuelles à son égard, ont relevé à juste titre qu'elle ne justifie pas s'être plainte auprès du concédant d'un trouble d'exploitation lié tant à l'organisation ou à la durée excessive des travaux litigieux qu'à l'impossibilité de disposer du nombre d'emplacements publicitaires contractuels, que la carence de la société S.Communications ne permet pas de vérifier l'exactitude des chiffres d'affaires allégués, mais également de déterminer la valeur de ses emplacements publicitaires, les conduisant à écarter l'évaluation de 6.971,35 euros proposée par l'expert au titre de son hypothétique perte de chiffre d'affaires ;

Qu'en effet, les travaux de rénovation du parking avaient été expressément envisagés dans le contrat de régie en son article 3.4 (dispense du paiement de la redevance au prorata de la durée des travaux et des supports déposés) et n'ont donné lieu à l'époque à aucune mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du contrat (article 7) de la part de la société appelante, que pendant toute la durée des travaux dans le parking, l'appelante ne s'est jamais plainte de leur impact sur son activité de régie et n'a pas informé le concédant de la nécessité de déposer certains panneaux du fait des travaux, ni exprimé de réclamations au titre d'un trouble commercial ;

#### **- Sur la demande en réparation des préjudices subis**

Considérant que l'appelante demande à titre subsidiaire de faire application des dispositions de la convention prévoyant un mécanisme contractuel de diminution des loyers trimestriels en fonction des travaux effectués dans le parking et de lui octroyer la somme de 9.000 euros (soit 3 trimestres de redevances) à titre de dommages et intérêts contractuels, puisque la société intimée reconnaît elle-même que les travaux se sont déroulés sur la quasi-totalité de l'année 2005;

Que la société intimée réplique que la société appelante ne pouvait prétendre à l'application des dispositions de l'article 3.4 de la convention prévoyant une dispense du paiement de la redevance au prorata de la durée des travaux et des supports déposés, qu'au moment même de la réalisation des travaux et non après l'achèvement de ceux-ci, soulignant d'une part, que cette demande intervient plus de 8 ans après la fin des travaux de rénovation du parking, d'autre part, que celle-ci ne démontre pas que les travaux entrepris l'aient obligée à retirer certains panneaux préalablement installés et qu'elle l'ait avisée de cette nécessité ;

Mais considérant que la société appelante n'a jamais démontré au cours des opérations d'expertise la dépose des supports au sens du contrat, c'est-à-dire, son obligation de retirer en conséquence des travaux, certains panneaux préalablement installés, l'expert se contentant de préciser dans son rapport : *En raison des travaux, S.Communications aurait eu à déposer et reposer une dizaine de panneaux* et chiffrant ce préjudice à 2.000 euros HT, en ajoutant que *cette réclamation nous paraît justifiée, nous laissons toutefois au tribunal le soin d'apprécier si cette réclamation est recevable en considération du contrat liant les parties ;*

Qu'en conséquence, la société appelante sera déboutée de l'ensemble de ses demandes et le jugement sera confirmé en l'ensemble de ses dispositions ;

#### **- Sur l'article 700 du code de procédure civile**

Considérant qu'il sera alloué à l'intimée une indemnité de procédure en complément de celle allouée par les premiers juges ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant par arrêt contradictoire

**CONFIRME** le jugement en toutes ses dispositions

Y ajoutant,

**CONDAMNE** la Sarl S.Communications à payer à la Sas Park Alizés la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

**REJETTE** toute autre demande

**CONDAMNE** la Sarl S.Communications aux entiers dépens d'appel, y compris aux frais d'expertise, et dit qu'ils seront recouverts par les avocats de la cause, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- prononcé publiquement 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.

- signé par Mme Dominique ROSENTHAL, Président et par Monsieur GAVACHE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,