

Accueil > Jurisprudence > Bulletin numérique des arrêts publiés ('P') des chambres civiles > Chambre commerciale, financière et économique > 2019 > Mars > Arrêt n° 230 du 20 mars 2019 (17-27.802) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00230

# Arrêt n° 230 du 20 mars 2019 (17-27.802) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00230

Cassation partielle

*Demandeur : société Exterion media anciennement dénommée CBS Outdoor, société anonyme*  
*Défendeur (s) : société SCI du [...], société civile immobilière ; et autre*

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les productions, que les 22 mars et 15 avril 2005, la SCI du [...] (la SCI) a consenti à la société Giraudy Viacom Outdoor un contrat de location d'un emplacement publicitaire d'une durée de six ans, pour un loyer annuel de 1 600 euros ; que les 12 septembre et 10 octobre 2011, la SCI et la société CBS Outdoor (la société CBS), venant aux droits de la société Giraudy Viacom Outdoor, ont conclu un nouveau contrat de location portant sur le même emplacement, pour une durée de six ans à compter du 14 avril 2012, moyennant un loyer annuel de 2 000 euros ; que par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 3 octobre 2012, la SCI a demandé à la société CBS le démontage des panneaux publicitaires implantés sur sa propriété, en se référant au contrat conclu en 2005, considérant que celui-ci était résilié depuis le 22 mars 2012 par l'effet d'une dénonciation effectuée selon une lettre antérieure de décembre 2011 ; que le 10 mars 2013, la SCI a consenti à la société Cotilas un contrat de location portant sur le même emplacement publicitaire ; que le 11 septembre 2013, la société CBS, devenue la société Exterion media (la société Exterion), a assigné la SCI afin de la voir condamner à remettre l'emplacement en l'état, sous astreinte, et à lui payer une indemnité contractuelle au titre de sa privation de jouissance ; que la SCI a notamment opposé la nullité du contrat conclu en 2011 au regard des dispositions de l'article L. 581-25 du code de l'environnement ;

## **Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche :**

Vu l'article L. 581-25 du code de l'environnement ;

Attendu que, pour dire que le contrat conclu en 2011 ne pouvait valoir que pour une année et qu'il avait été valablement résilié par la SCI à la date du 15 avril 2013, l'arrêt retient, d'abord, qu'il n'est pas allégué que le contrat de 2005 ait fait l'objet d'une dénonciation par l'une ou l'autre des parties lorsqu'a été conclu le contrat de 2011, de sorte que, lorsqu'a été conclu ce dernier contrat, le premier était toujours en cours comme ayant été renouvelé pour un an, par tacite reconduction, à l'échéance des six années initiales, la première reconduction tacite devant être fixée du 16 avril 2011 pour se terminer le 15 avril 2012 ; qu'énonçant, ensuite, qu'il résulte de l'article L. 581-25 du code de l'environnement, qui est d'ordre public, que le contrat de louage d'emplacement publicitaire ne peut être conclu pour une durée supérieure à six ans à compter de sa signature et que la stipulation d'une durée plus longue est soumise à réduction, l'arrêt en déduit qu'en l'absence de résiliation du contrat de 2005, toujours en cours, le second contrat de 2011, qui a pris effet le 15 avril 2012, ne pouvait avoir une autre échéance que celle du 15 avril 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le texte susvisé n'interdit pas aux mêmes parties, à l'expiration d'un premier contrat de location d'affichage publicitaire, de conclure un nouveau contrat portant sur le même emplacement publicitaire, dès lors que ce contrat respecte, notamment en sa durée, les règles d'ordre public qu'il pose, la cour d'appel, qui a relevé que le contrat conclu en 2011, à effet au 15 avril 2012, se substituait à tout contrat antérieurement conclu entre les parties, de sorte que le contrat de 2005 n'était plus en cours à cette date, a violé ce texte ;

## **Et sur le second moyen :**

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation intervenue sur le premier moyen, relatif à l'échéance du contrat de 2011, entraîne, par

voie de conséquence, celle du chef de l'arrêt condamnant la SCI au paiement de la somme de 6 411 euros, correspondant à une indemnité contractuelle calculée sur la période comprise entre le 22 mars 2012 et le 15 avril 2013, date de résiliation du contrat de 2011 retenue par l'arrêt ;

**PAR CES MOTIFS**, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce que, confirmant le jugement, il rejette la demande de dommages-intérêts formée par la société Exterion media contre la société Cotilas et rejette la demande de dommages-intérêts formée par la société Cotilas contre la société Exterion media, l'arrêt rendu le 19 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen ;

---

**Président : Mme Mouillard**

**Rapporteur : Mme Barbot, conseiller référendaire**

**Avocats : SCP Waquet, Farge et Hazan - SCP Boulloche - SCP Foussard et Froger**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology