

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 24 Mai 2017 – n° 15/15282

Cour d'appel

Paris
Pôle 5, chambre 3

24 Mai 2017
Répertoire Général : 15/15282

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3
ARRÊT DU 24 MAI 2017

(n° , 08 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/15282

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Mai 2015 -Tribunal de Commerce de CRETEIL - RG n°
2014F00121

APPELANTE :

ASSOCIATION DU CENTRE MULTIFONCTIONNEL LA VACHE NOIRE prise en la personne de ses
représentants légaux

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me Karine C., avocat au barreau de PARIS, toque : E0906

INTIMÉE :

SARL TAIDIRT prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 520 429 440

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me Frédérique E., avocat au barreau de PARIS, toque : K0065, avocat postulant

Assistée de Me Justine H. de la SELARL B. H. AVOCATS ASSOCIES - B.H.A.A, avocat au barreau de
VAL-DE-MARNE, toque : C 2519, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue
le 28 Mars 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Marie-Brigitte
FREMONT, conseillère, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue en son rapport.

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

Madame Chantal BARTHOLIN, présidente de chambre

Madame Agnès THAUNAT, présidente

Mme Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier : lors des débats : Madame Anaïs CRUZ

ARRÊT :

- contradictoire,
- 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 Madame Chantal BARTHOLIN, présidente de chambre et par Madame Anaïs CRUZ, greffier présent lors du prononcé.

Le Centre commercial La Vache Noire situé à Arcueil a ouvert ses portes au public le 13 septembre 2007. Par un acte sous seing privé du 26 février 2010, la société Taidirt a pris à bail un local commercial identifié sous le numéro 58 situé au sein du centre commercial La Vache Noire à Arcueil, appartenant à la société RPFEB Arcueil, pour une durée de 12 ans, pour l'exercice des activités suivantes « Prêt à porter Mixte et accessoires s'y rapportant » sous l'enseigne « JU ».

Puis par un acte sous seing privé du 19 juillet 2011, la société Taidirt a pris à bail un local commercial identifié sous le numéro 88 situé au sein du centre commercial La Vache Noire à Arcueil, appartenant à la société RPFEB Arcueil, pour une durée maximum de 23 mois, pour l'exercice des activités suivantes « Ventre de jeans de marques à l'exclusion de toute autre » (activité principale) et « Chaussures de marques et accessoires de mode » (activité complémentaire) sous l'enseigne « JU Jeans ».

L'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire, association regroupant les commerçants du centre commercial, qui assure les opérations de promotion, d'animation et de publicité dans l'intérêt de ces derniers et dont les ressources sont principalement constituées par les cotisations versées par ses membres, soutenant que la société Taidirt a adhéré, le 26 février 2010 pour le local n°58 puis le 19 juillet 2011 pour le local n°88, à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire, après avoir pris connaissance des statuts de l'association, celle-ci a sollicité de la société Taidirt le paiement des cotisations suivant différentes factures.

La société Taidirt n'ayant pas procédé aux règlements des factures émises, l'Association du Centre Multifonctionnel la Vache Noire a déposé une requête le 12 septembre 2013, en sollicitant du Président du Tribunal de commerce de Créteil qu'il soit fait injonction à la société Taidirt d'avoir à payer la somme de 14.112,23 € en principal au titre des cotisations impayées pour le local n° 58 exploité sous l'enseigne « JU », et une seconde requête datée du même jour tendant à obtenir le paiement par la partie défenderesse de la somme de 27.557,34 € en principal pour le local n° 88 exploité sous l'enseigne « JU Jeans ».

Par deux ordonnances distinctes datées du 8 octobre 2013, il a été fait droit aux demandes de l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire.

La SARL Taidirt a formé opposition à ces deux ordonnances par courrier remis au Greffe le 26 novembre 2013.

A l'audience collégiale du 4 mars 2014, les deux affaires ont été jointes.

Puis par jugement en date du 5 mai 2015 le tribunal de commerce de Créteil a :

- dit la partie défenderesse recevable et bien fondée en son opposition,
- dit l'action de l'Association du Centre Multifonctionnel la Vache Noire recevable,
- constaté la validité des deux requêtes en injonction de payer ainsi que des deux ordonnances rendues le 8 octobre 2013 par le Président du Tribunal de Commerce de Créteil, et débouté la société Taidirt de sa demande de nullité,
- débouté l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire de sa demande à titre principe l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire de sa demande formée à titre subsidiaire, et débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, y compris celle de l'Association au titre du préjudice causé.
- dit qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du CPC et débouté les parties de leur demande formée de ce chef,
- condamné l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire aux dépens,

L'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire a formé appel de cette décision le 15 juillet 2015.

Par dernières conclusions en date du 14 mars 2017, elle demande à la cour de :

Déclarer l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire recevable en son appel et bien fondée en ses demandes ;

Y faisant droit

CONSTATER la validité de la clause 18 « Association des commerçants ' Publicité » stipulée dans le bail commercial conclu par la société TAIDIRT le 26 février 2010 ;

CONSTATER la validité de la clause 18 « Association des commerçants ' Publicité » stipulée dans le bail commercial conclu par la société Taidirt AIDIRT le 19 juillet 2011 ;
CONSTATER que la société Taidirt a valablement adhéré à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire pour les locaux n° 58 et n° 88 ;
CONSTATER que l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire a exécuté l'ensemble de ses obligations conformément à son objet social décrit dans les statuts de cette dernière ;
CONSTATER que la société Taidirt a bénéficié des prestations fournies par l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire pour l'ensemble de ses enseignes ;
CONSTATER que la société Taidirt n'a pas procédé au paiement de ses cotisations au titre de son adhésion à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire ;
En conséquence,
CONFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a dit recevable l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire ;
CONFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a constaté la validité des requêtes en injonction de payer et des ordonnances rendues le 8 octobre 2013 par le Président du Tribunal de commerce de Créteil ;
CONFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a reconnu la validité de la clause 18 « Association des commerçants ' Publicité » stipulée dans le bail commercial conclu par la société Taidirt le 26 février 2010 ;
CONFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a reconnu la validité de la clause 18 « Association des commerçants ' Publicité » stipulée dans le bail commercial conclu par la société Taidirt le 19 juillet 2011 ;
INFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a considéré que la société Taidirt n'avait pas adhéré à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire pour les locaux n° 58 et n° 88 ;
INFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a débouté l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire de sa demande principale en condamnation de la société Taidirt au paiement d'une somme de 45.051,022 € au titre des cotisations dues jusqu'au 1er trimestre 2014 compris ;
INFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a débouté l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire de sa demande subsidiaire de condamnation de la société Taidirt au paiement d'une somme de 45.051,22 € au titre des prestations dont cette dernière a bénéficié jusqu'au 1er trimestre 2014 compris ;
INFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a débouté l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Et statuant à nouveau,
A titre principal,
CONDAMNER la société Taidirt à payer à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire la somme de 29.373,87 € TTC au titre de ses cotisations impayées au titre du local n°58 exploité sous l'enseigne « JU » ;
CONDAMNER la société Taidirt à payer à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire les intérêts au taux légal majoré de 6 points sur la somme de 29.373,87 € à compter des mises en demeure du 9 avril 2013 ;
CONDAMNER la société Taidirt à payer à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire la somme de 2.937 € à titre de majoration forfaitaire prévue par l'article 12 de ses statuts ;
A titre subsidiaire,
CONDAMNER la société Taidirt à payer à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire la somme de 29.373,87 € TTC au titre des prestations fournies par cette dernière dont la société Taidirt a bénéficié ;
En tout état de cause,
CONDAMNER la société Taidirt à verser à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire la somme de 7.500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
ORDONNER la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du code civil ;
CONDAMNER la société Taidirt aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Me Karine C., Avocat, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.
Par dernières conclusions en date du 7 mars 2017, la société Taidirt a demandé à la Cour de :
Confirmer le jugement du Tribunal de commerce de Créteil du 5 mai 2015,
A titre principal,
Dire et juger l'Association du Centre Multifonctionnel La vache Noire irrecevable en toutes ses demandes fins et conclusions, et l'en débouter ;
Subsidiairement,

Constater que les sommes réclamées par l'Association du Centre Multifonctionnel au titre du taux d'intérêt majoré de 6 points sont une clause pénale et en réduire le montant à l'euro symbolique,
Débouter l'Association du Centre Multifonctionnel de sa demande de capitalisation des intérêts et de sa demande de dommages-intérêts,

A titre infiniment subsidiaire,

Constater que l'Association du Centre Multifonctionnel n'apporte aucun élément de nature à prouver ni la réalité ni la valeur de prestations qu'elle prétend avoir délivrées à la société Taidirt,
Subsidiairement,

Limiter la valeur des prestations que l'Association du Centre Multifonctionnel prétend avoir délivré à la société Taidirt à la somme de 1 euro,

En tout état de cause,

Condamner l'Association du Centre Multifonctionnel à régler à la société Taidirt une somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner l'Association du Centre Multifonctionnel aux entiers dépens.

ET SUR CE

L'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire, qui limite son appel aux demandes en paiement relatives au lot n°58, soutient la validité de la clause d'adhésion n°18 stipulée dans le bail commercial conclu le 26 février 2006 par la société Taidirt, puisque cette clause ne prévoit aucune obligation d'adhésion, mais est seulement destinée à informer le bailleur du fait que la SARL Taidirt a adhéré à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire.

Elle expose que la société Taidirt a volontairement et effectivement adhéré le 26 février 2010 à l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire après avoir pris connaissance des statuts de l'association par la signature du bulletin d'adhésion qui lui a été remis par cette dernière, et a paraphé l'ensemble des statuts de l'Association Multifonctionnel La Vache Noire, pour solliciter paiement de la somme de 29.373.87 € TTC correspondant aux cotisations impayées au titre du local n°58 exploité sous l'enseigne « JU », avec les intérêts au taux légal majoré de 6 points sur cette somme à compter des mises en demeure du 9 avril 2013, et la somme de 2.937 € à titre de majoration forfaitaire prévue par l'article 12 des statuts.

Elle ajoute qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 25 juin 2013, la société Taidirt a conclu un protocole d'accord avec la société RPFFB Arcueil compte tenu de l'arrivée du terme du bail commercial conclu pour le local n° 88 exploité sous l'enseigne « JU Jeans », par lequel les parties sont convenues de signer un nouveau bail commercial pour un local de moindre superficie identifié sous le numéro 81, et la société Taidirt s'est engagée 'irrévocablement envers l'Association des commerçants, au titre du local 88, à être à jour de ses cotisations à la date de restitution du local', et conclut que, par cette déclaration, la société Taidirt reconnaissait expressément être adhérente de l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire.

Elle affirme par ailleurs avoir rempli ses obligations conformément à ses statuts, arguant que les prestations réalisées par l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire ont permis de générer une augmentation de la fréquentation et du chiffre d'affaires du centre La Vache Noire entre 2012 et 2016.

La SARL Taidirt soulève l'absence de lien contractuel entre sa société et l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire, en relevant avoir uniquement paraphé les annexes du contrat de bail sans avoir jamais complété aucun bulletin permettant l'adhésion à l'Association, expliquant que lors de la signature du bail, il lui a été présenté un document de 145 pages à parapher, dont 37 pages concernant le contrat de bail lui-même, et 108 pages d'annexes incluant les 12 pages de statuts de l'Association, intitulées 'copie des statuts signés de l'Association du Centre Multifonctionnel'. Elle reconnaît avoir paraphé ces documents, à titre d'information, en tant que statuts-type.

Elle affirme par ailleurs n'avoir jamais été informée des conditions de fonctionnement de l'Association, ni du coût des cotisations, et rappelle que cette adhésion ne peut être tacite. Elle ajoute qu'une clause d'un bail commercial faisant obligation au preneur d'adhérer à une association des commerçants et à maintenir son adhésion pendant la durée du bail est entachée d'une nullité absolue, au visa des articles 11 de la Convention européenne des droits de l'homme, et l'article 4 de la loi du 1er juillet 1901.

Enfin elle indique que le protocole d'accord conclu le 25 juin 2013 entre la société RPFFB bailleur, et la société Taidirt ne peut être considéré comme un acte d'adhésion, ni servir d'élément de preuve de l'adhésion du locataire à l'Association du Centre Multifonctionnel.

1. Sur la validité de la clause d'adhésion :

L'article 18 du bail commercial conclu le 26 février 2006 intitulé ASSOCIATION DES COMMERCANTS-PUBLICITE est ainsi rédigée :

(...) Le bailleur et le preneur reconnaissent la nécessité, dans l'intérêt du Centre et des commerces qui y sont exploités, de développer de manière constante et commune des opérations de promotion, d'animation et de publicité.

Ces actions seront assurées par l'Association des Commerçants du centre de la Vache Noire ou toute autre structure que les commerçants du Centre décideraient de mettre en place pour assurer la promotion, l'animation et la publicité du Centre.

Le preneur déclare qu'il entend adhérer à l'Association et maintenir son adhésion pendant la durée du bail. Il s'oblige à participer à la prise des décisions de l'Association et à exécuter les décisions régulièrement prises par l'Association pour l'animation et la promotion du Centre.

Le Preneur s'oblige également à supporter sa quote-part de cotisations et d'appels de fonds, au titre de sa participation à l'Association, dans les conditions définies par les statuts de l'Association.

Dans l'hypothèse où le Preneur cesserait d'adhérer à l'Association ou à toute autre structure que les commerçants du Centre décideraient de mettre en place pour l'animation et la promotion commerciale du Centre, il resterait tenu de participer financièrement aux dépenses que le Bailleur pourra être amené à supporter au titre des dépenses imputables aux locaux loués, afin de maintenir la permanence et l'efficacité de la promotion, de l'animation et de la publicité relative au Centre, qui lui seraient alors re-facturées par le Bailleur, au titre des charges communes, selon les règles de répartitions définies à l'article 9 du titre III du présent bail. Le Preneur accepte expressément de rembourser au Bailleur lesdites dépenses, reconnaissant qu'elles correspondent à des prestations dont il bénéficie nécessairement en tant qu'exploitant du Centre. Tout manquement du preneur à rembourser au Bailleur les sommes qu'il aura exposées au titre du présent article, pourra faire l'objet des sanctions visées à l'article 16 du titre VI du présent bail.'

Si la rédaction de cette clause n'impose pas au preneur d'adhérer à l'Association', elle contrevient néanmoins aux dispositions de l'article 11 de la Convention européenne des droits de l'homme, et de l'article 4 de la loi du 1er juillet 1901 en ce qu'elle dispose que le preneur entend s'y maintenir pendant toute la durée du bail; en effet, aucune clause du bail ne peut obliger le preneur à maintenir son adhésion à une association pendant toute la durée du bail, une telle clause contrevenant à la liberté d'association; il s'ensuit que la clause qui ne peut être divisée par laquelle le preneur entend adhérer à l'association et s'y maintenir pendant toute la durée du bail est nulle de nullité absolue.

2. Sur la demande subsidiaire de l'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire :

L'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire sollicite la condamnation de la SARL Taidirt au paiement de la somme de 29.373,87 € TTC au titre des prestations qu'elle lui a fournies et dont elle a bénéficié; la SARL Taidirt s'y oppose en arguant qu'il appartient à l'Association de rapporter la preuve d'avoir délivré des services à la société Taidirt, ce qu'elle ne fait pas. Elle conteste avoir bénéficié directement des prestations d'animation et de promotion, que les animations se font toujours au rez-de-chaussée, alors que la boutique JU est située au premier étage.

Elle relève que le Centre souffre au contraire d'un manque de dynamisme et d'animations; que les boutiques ferment et que les commerçants sont mécontents, que si l'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire communique le plan de communication de l'Association pour l'année 2002 (avec un compte-rendu non-chiffré), aucun plan de communication n'est transmis pour 2010, 2011 et 2013, que les coûts liés à ces opérations ne sont pas indiqués, que les boutiques JU et JU Jeans ne sont pas visées par les opérations 'chèques cadeaux' et qu'aucune mention de participation de la société Taidirt à ces opérations n'y figure.

L'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire verse aux débats le procès-verbal d'Assemblée Générale de l'Association du 4 juin 2013 présentant les actions de communication et d'animation suivantes effectuées en 2012 :

- Janvier : les Soldes
- Février : Saint Valentin
- Mars : l'animation Flower et Fashion Show
- Avril, le Forum de l'emploi
- Mai : l'animation la Clé des Champs avec chéquiers de réduction
- Juin-Juillet : la fête de la musique et les So1des
- Septembre : l'animation Inspirations Zen
- Octobre : l'animation Semaine de ta Gourmandise
- Novembre : le chéquier Promotionnel

- Décembre : Noël et son Marché,
avec une campagne d'affichage sur le périphérique la dernière semaine d'avril, pour un budget annuel de 747.491 euros, dont il est indiqué en dernière page que 500.000 euros sont subventionnés par le bailleur. Pour les autres années 2011, 2013, 2014, 2015 et 2016, il n'est produit que :

- le bilan des animations 2011 non chiffré
- des captures d'écran sur le site internet du Centre Commercial annonçant diverses animations en 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016,
- un plan marketing 2015 prévoyant le calendrier des animations,
- un communiqué de presse rédigé par le responsable marketing du Centre Commercial La Vache Noire en novembre 2012 annonçant une augmentation de 6% de la fréquentation du centre entre septembre 2011 et septembre 2012.

L'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire ne démontre ni que la SARL Taidirt a été destinataire de chèques promotionnels, ni qu'elle a participé aux animations proposées, ni par la production de factures, à l'exception de l'année 2010, que les budgets affectés aux actions de communication et d'animation ont dépassé les montants subventionnés par le bailleur.

L'ensemble des éléments produits est insuffisant à établir dans quelle mesure et selon quelle proportion, la SARL Taidirt a bénéficié d'opérations de marketing effectuées par l'Association, qui lui auraient procuré un enrichissement sans contrepartie.

Au surplus, le bail dispose qu'en cas de non adhésion à l'Association, c'est le bailleur qui est habilité à réclamer le coût des prestations dont la société locataire a bénéficiées.

Il n'y a pas lieu en conséquence de condamner la SARL Taidirt sur le seul fondement de l'article 1371 du code civil et des principes qui gouvernent l'enrichissement sans cause, à payer à l'Association une somme équivalente aux cotisations qu'elle aurait dû acquitter comme membre de l'Association.

L'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire sera donc déboutée de sa demande fondée sur l'enrichissement sans cause, visée par l'article 1371 du code civil, et le jugement sera confirmé sur ce point.

3. Sur les autres demandes :

L'équité commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la SARL Taidirt à hauteur de 4.000 euros.

Les dépens d'appel seront mis à la charge de l'Association du Centre Multifonctionnel La Vache Noire.

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement en ses dispositions ayant débouté la SARL Taidirt de sa demande en nullité de la clause du bail,

Statuant à nouveau de ce chef, et y ajoutant,

Déclare nulle l'intégralité de la clause n°18 du bail commercial conclu le 26 février 2006 ;

Condamne l'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire à payer à la SARL Taidirt la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne l'Association du Centre Multifonctionnel de La Vache Noire aux dépens d'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE

Décision(s) antérieure(s)

• Tribunal de Commerce CRETEIL 5 Mai 2015 2014F00121