

Cour d'appel

Paris  
Pôle 5, chambre 3  
1 Septembre 2021  
Répertoire Général : 18/15722

Contentieux Judiciaire

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 1erSEPTEMBRE 2021

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/15722 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B55MC

Décision déferée à la Cour : Jugement du 15 Juin 2018 -Tribunal de Commerce de Paris - RG n° 2015020923

APPELANTE

SAS G.R.J. agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 341 118 537

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me Jean-philippe A., avocat au barreau de PARIS, toque : L0053, avocat postulant

Assistée de Me Gabriel NEU-J. de la SELEURL Cabinet NEU-J., avocat au barreau de PARIS, toque : A0891, avocat plaidant substitué par Me Cécile U. S. de la SELEURL Cabinet NEU-J., avocat au barreau de PARIS, toque : A0891, avocat plaidant

INTIMEES

SNC GALERIE SAINT GERMAIN venant aux droits de la SAS UNION DE GESTION IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE - UGICOMI agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 840 317 598

[...]

[...]

Représentée par Me François T. de l'AARPI T.-S., avocat au barreau de PARIS, toque : J125

GIE GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE DES COMMERÇANTS DES GALERIES DE SAINT GERMAIN pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

immatriculé au RCS de VERSAILLES sous le numéro 345 216 683

[...]

[...]

Représentée par Me Matthieu B. G. de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Avril 2021, en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'[article 804 du code de procédure civile](#).

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRET :

- 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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

\*\*\*\*\*

## FAITS ET PROCÉDURE

La société GRJ a conclu un bail commercial le 25 février 1987 avec la Société UNION DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE (ci-après société UGICOMI) aux droits de laquelle se trouve la SNC GALERIE SAINT GERMAIN.

Le bail a fait l'objet d'un renouvellement à compter du 1er janvier 2000 par avenant du 8 juin 2004, puis d'un renouvellement à compter du 1er août 2012 jusqu'au 31 juillet 2022 par avenant du 8 février 2013 pour un loyer représentant 6% du chiffre d'affaires TTC sans qu'il ne puisse être inférieur à 60 000 euros HT/an.

Le bail stipule une clause d'enseigne et une clause d'adhésion au Groupement d'Intérêt Economique des Commerçants de Saint Germain (ci-après GIE).

Le 27 septembre 2013, la société GRJ a mis en demeure la société UGICOMI de lui restituer les sommes versées au titre de la clause d'adhésion et a sollicité le retrait de la clause d'enseigne.

La société UGICOMI a répondu négativement.

Par actes d'huissier de justice des 19 et 20 décembre 2013, la société GRJ a assigné la société UGICOMI et le GIE devant le tribunal de grande instance de Nanterre, instance dont elle s'est désistée en raison de la clause attributive de compétence du bail au profit des juridictions parisiennes et qui a donné lieu à une ordonnance du 12 mars 2015 constatant l'extinction de l'instance et le dessaisissement dudit tribunal.

Par actes d'huissier de justice du 25 mars 2015, la société GRJ a assigné la société UGICOMI et le GIE devant le tribunal de commerce de Paris en nullité des clauses d'adhésion et d'enseigne du bail.

Par jugement en date du 15 juin 2018, le tribunal de commerce de Paris a :

- Dit recevable mais mal fondée l'exception d'incompétence soulevée par la SAS L'UNION DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE (UGICOMI) ;

- S'est déclaré compétent pour statuer sur le présent entier litige et a renvoyé les parties pour conclure au fond à l'audience publique du 6 septembre 2018 à 14h00 sur la demande par la SAS GRJ au titre du remboursement et la réduction de ses loyers ;

- Dit que le greffe procédera à la notification de la présente décision par lettre recommandée avec accusé de réception adressée exclusivement aux parties ;

- Dit qu'en application de l'[article 84 du CPC](#), la voie de l'appel est ouverte contre la présente décision dans le délai de 15 jours à compter de la notification ;

- Dit l'action de la SAS GRJ au titre de la clause d'enseigne non prescrite ;

- Dit valide la clause d'adhésion par GRJ au GIE DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL «'LES GALERIES DE ST GERMAIN'» et condamné la SAS GRJ à payer au GIE DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL «'LES GALERIES DE ST GERMAIN'» la somme de 9.180 euros ;

- Dit nulle la clause d'enseigne Georges R. insérée dans le bail de renouvellement signé entre la SAS L'UNION DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE (UGICOMI) et GRJ le 8 février 2013 ;

- Laissé à chacune des parties la charge de leurs frais irrépétibles ;

- Condamné la SAS GRJ aux dépens de cette partie de l'instance, dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 94,92 euros dont 15,60 euros de TVA.

Par déclaration en date du 22 juin 2018, la SAS GRJ a interjeté appel partiel de ce jugement en ce qu'il a déclaré valide la clause d'adhésion par la société GRJ au GIE DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE ST GERMAIN et l'a condamnée à payer la somme de 9 180 euros.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 23 septembre 2020, la société GRJ, SAS, demande à la Cour de :

Vu l'article 11 de la convention européenne des droits de l'homme,

Vu l'[article L 251-9 du code de commerce](#),

Vu l'[article L 145-15 du code de commerce](#),

Vu la jurisprudence citée,

Vu les pièces communiquées,

- CONFIRMER le jugement rendu le 15 juin 2018 en ce qu'il a jugé que la demande formulée par la société GRJ en nullité de la clause d'adhésion obligatoire au GIE DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » n'est pas prescrite ;

- INFIRMER le jugement rendu le 15 juin 2018 en ce qu'il a dit valide la clause d'adhésion obligatoire par GRJ au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » et condamné la SAS GRJ à payer au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » la somme de 9.180 " ;

Statuant à nouveau :

- PRONONCER la nullité de la clause d'adhésion obligatoire par GRJ au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » ;

- PRONONCER la nullité de l'adhésion par GRJ au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » ;

- CONDAMNER le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » à verser à l'appelante la somme de 21.061,98 ' au titre des cotisations versées ;

- A défaut, CONDAMNER le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » à verser à l'appelante la somme de 21.061,98 ' au titre de la réparation du préjudice subi par la société GRJ du fait de la méconnaissance de ses libertés fondamentales par le GIE ;

- CONDAMNER le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL « LES GALERIES DE ST GERMAIN » au paiement de 5.000,00 ' au titre de l'[article 700 du code de procédure civile](#) ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 28 mars 2019, le GIE des COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN demande à la Cour de :

Vu l'[article 1134 du Code civil](#),

Vu les [articles L. 251-1 et suivants du Code de commerce](#),

Vu les pièces versées au débat,

A titre principal :

- CONSTATER que la demande de GRJ de voir déclarer nulle et /ou réputée non écrite la clause d'adhésion contenue dans le Bail est prescrite ;

En conséquence,

- DÉCLARER irrecevables les demandes de GRJ ;

A titre subsidiaire :

- DÉCLARER le GIE recevable et bien fondé en ses conclusions ;

- DIRE ET JUGER que la clause d'adhésion obligatoire de GRJ au GIE contenue dans les baux dérogatoires (sic) signés entre GRJ et UGICOMI est valide ;

En conséquence,

- DÉBOUTER GRJ de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

- CONDAMNER GRJ à payer au GIE la somme de 9.180 ' au titre des cotisations en souffrance, outre les pénalités conventionnelles ;

A titre infiniment subsidiaire, si par impossible la Cour prononçait la nullité de l'adhésion de GRJ au GIE :

- ORDONNER les restitutions réciproques consécutives à la nullité ;

En conséquence :

- CONDAMNER GRJ à restituer au GIE l'équivalent des prestations dont elle a bénéficié, correspondant au montant des cotisations payées ;
- CONDAMNER GRJ à payer la somme de 9.180 ' au titre des arriérés de cotisations afin de permettre les restitutions réciproques';
- ORDONNER en tant que de besoin la compensation entre les créances réciproques ;

En tout état de cause :

- DÉBOUTER la SNC GALERIE SAINT GERMAIN de l'ensemble de ses demandes';

- CONDAMNER la société GRJ au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'[article 700 du code de procédure civile](#), ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de la SELARL LEXAVOUE PARIS VERSAILLES.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 28 décembre 2018, la SNC GALERIE SAINT GERMAIN demande à la Cour de :

Vu les pièces versées aux débats et particulièrement, les dispositions de l'acte de vente intervenu entre la SAS UGICOMI et la SNC GALERIE SAINT GERMAIN le 4 juillet 2018,

- STATUER ce que de droit sur les demandes présentées en cause d'appel ;
- CONSTATER qu'aucune demande n'est formée contre la SNC GALERIE SAINT GERMAIN;

En tout état de cause :

- DIRE ET JUGER que la SNC GALERIE SAINT GERMAIN ne peut venir aux droits de la société UGICOMI que pour la période postérieure au 4 juillet 2018, par l'effet de la vente intervenue';

- DIRE ET JUGER qu'aucune cession de toute obligation éventuelle de la société UGICOMI à l'égard de la société GRJ qui serait issue du litige objet de la présente instance, n'a été convenue de manière expresse lors de la vente intervenue entre la société UGICOMI et la SNC GALERIE SAINT GERMAIN';

- CONSTATER que la société UGICOMI a déclaré expressément à l'acte prendre à sa charge toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre et qui portent sur la période antérieure au 4 juillet 2018';

- DIRE ET JUGER en conséquence qu'aucune demande de condamnation ne peut être formée à l'encontre de la SNC GALERIE SAINT GERMAIN dans le cadre de la présente instance';

- STATUER ce que de droit sur les dépens.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 5 novembre 2020.

## MOTIFS

Sur la nullité de la clause d'adhésion

L'appelante fait valoir, sur la prescription de sa demande en nullité de la clause d'adhésion du bail soulevée par le GIE, que le dernier acte signé entre les parties le 8 février 2013 portant renouvellement du bail est un nouveau bail ; que le délai de prescription ne court qu'à compter de la signature de ce bail ; que l'action ayant été introduite par elle le 19 décembre 2013, ladite assignation a eu un effet interruptif de prescription jusqu'à l'ordonnance de dessaisissement rendue le 12 mars 2015 ; que le 25 mars 2015, elle a réassigné les intimées ; que la prescription a donc été de nouveau interrompue ; qu'elle n'est donc pas prescrite en sa demande. Sur le fond, elle rappelle que la Cour de cassation sanctionne par la nullité les clauses d'adhésion à une association de commerçants sur le fondement de l'article 11 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme. Elle soutient qu'en l'espèce la clause litigieuse a pour objet l'adhésion obligatoire à un GIE de commerçants ; que l'organisation sous forme de GIE de l'activité habituellement gérée par l'association des commerçants ne constitue qu'une man'uvre visant à faire échec à la jurisprudence de la Cour de cassation. Elle fait valoir que la notion d'association telle qu'entendue par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme s'applique à ce type de GIE dont l'objectif est identique à une association de commerçants, à savoir la réunion de plusieurs membres dans un objectif commun sans réalisation de bénéfices ; que le bailleur peut résilier le bail en cas de retrait du preneur du GIE. Elle ajoute qu'il n'y a aucune destination particulière de l'immeuble imposant l'adhésion à cette clause ; qu'elle n'a en outre perçu aucun avantage à son adhésion.

Le GIE rappelle qu'il a pour activité la promotion et la publicité du centre commercial où se situent les locaux exploités par la société GRJ, activité exercée dans l'intérêt du centre commercial dans son ensemble et dans l'intérêt de chacun des exploitants qui le composent. Il fait valoir à titre principal que la demande de nullité de la clause d'adhésion est prescrite par application de l'[article 2224 du code civil](#) dès lors que la locataire avait connaissance de cette clause depuis la signature du bail le 25 février 1987 ; que le rapport contractuel entre la société GRJ et le GIE ne résulte pas du bail mais de l'adhésion de celle-ci au GIE, adhésion qui date de 1987 ; que le renouvellement du bail est donc sans incidence sur la prescription. Sur le fond, il soutient notamment que la jurisprudence de la Cour de cassation relative aux associations de commerçants n'est pas applicable au GIE auquel a volontairement adhéré la locataire.

La cour rappelle que l'article 12 intitulé Groupement des commerçants - administration du groupement et du centre du bail conclu le 25/02/1987 entre les parties stipule que :

'12.1 Il est formé entre les commerçants un groupement ayant pour objet la promotion et la publicité du Centre Commercial. Ce Groupement d'Intérêt Economique est régi par les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 1967.

12.2 Le Preneur s'engage à adhérer audit Groupement d'Intérêt Economique ; son adhésion à cet organisme pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements et le respect de ses statuts de ses décisions et de toutes les obligations qui en découlent sont considérés comme une condition essentielle du bail.

(...)'.

L'article 30 du bail (clause résolutoire) stipule que le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations y figurant et notamment de celle qui lui est faite d'appartenir au Groupement d'Intérêt Economique des Commerçants visés par l'article 12 (...)'.

Les statuts du Groupement d'Intérêt Economique signé par la locataire le 25/02/1987, constituant l'annexe 4 du bail précité, stipulent en son article 6 que 'sont membres de plein droit sans autre formalité que la signature des présents statuts toutes personnes physiques ou morales exploitant un fonds de commerce dans le Centre commercial et ultérieurement dans les extensions soit en vertu d'un bail, soit en tant que propriétaire exploitant (...)'. Le fait d'exploiter un local dans le centre commercial entraîne l'obligation d'adhérer au Groupement et de payer les cotisations.' Aux termes de l'article 7 des statuts, le membre du GIE ne cesse d'appartenir à celui-ci que lorsqu'il cesse d'exploiter effectivement un local dans le centre commercial et il reste tenu de toutes les obligations nées à la date à laquelle il cesse ladite exploitation.

- sur la prescription de la demande en nullité de la clause d'adhésion

Par application de l'article 2224, le délai de prescription de droit commun est de 5 ans.

La clause d'adhésion par laquelle le preneur s'engage à adhérer au GIE pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements a été stipulée dans le bail initial conclu le 25/09/1987 entre les parties. Toutefois ce bail a été renouvelé par actes des 2/06/2004 et 8/02/2013 aux mêmes clauses et conditions s'agissant de la clause d'adhésion. Il est constant qu'un bail renouvelé constitue un nouveau bail. Il s'ensuit que la demande de nullité n'est pas prescrite alors que le bail a été renouvelé le 08/02/2013 à effet au 01/08/2012, la demande en nullité de ladite clause ayant été formée par voie d'assignation en date des 19 et 20/12/ 2013, interruptive de prescription, puis par voie d'assignation introductive de la présente instance en date du 25/03/2015.

La demande en nullité n'est donc pas prescrite au titre du bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012. En revanche, elle l'est au titre des baux précédents.

Le moyen tiré de ce que l'adhésion au GIE en 1987 régirait les rapports entre celui-ci et la société GRJ et qu'en conséquence toute action fondée sur cette adhésion datant de 1987 serait prescrite est inopérant, la cour relevant que l'adhésion est la conséquence de la clause d'adhésion du bail qui fait obligation au preneur d'adhérer au GIE sous peine de résiliation de plein droit du bail de sorte que la nullité de la clause du bail renouvelé par acte du 08/02/2013, si elle était prononcée, affecte la validité de l'adhésion.

- sur la nullité de la clause d'adhésion du bail et de l'adhésion au GIE

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, la clause du bail commercial faisant obligation au preneur d'adhérer à l'association de commerçants et de s'y maintenir pendant toute la durée du bail est entachée de nullité absolue comme étant contraire à la liberté d'association qui s'entend également de celle de ne pas adhérer.

Le terme 'association' au sens de l'article 11 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme présuppose un regroupement volontaire visant la réalisation d'un but commun (arrêt Young, James et Webster c. Royaume -Uni du 13/08/1981). Pour qu'une 'association' relève de la protection de l'article 11, il doit s'agir d'une entité de droit privé, étant précisé que la notion d' 'association' possède une portée autonome, la qualification en droit national n'ayant qu'une valeur relative (arrêt Chassagnou et autres c. France du 29/04/1999, arrêt Schneider c. Luxembourg du 10/10/2007).

Enfin le droit d'adhérer à une 'association', au sens de l'article 11, a pour corollaire celui de ne pas y adhérer ou encore le 'droit de ne pas être forcé d'être membre d'une association', la Cour européenne considérant également qu'un individu ne jouit pas de la liberté prévue à l'article 11 si les possibilités de choix ou d'action qui lui restent se révèlent inexistantes ou réduites au point de n'offrir aucune utilité, étant rappelé que le droit garanti par l'article 11 de la Convention profite à toute personne, physique ou morale, les 'droits de l'homme' au sens de ladite Convention devant s'entendre dans leur acception la plus large.

Le droit garanti par l'article 11 s'applique donc à une association au sens français de la loi du 1er juillet 1901, mais également à toute autre entité de droit privé.

En l'espèce le groupement d'intérêt économique est prévu par l'[article L. 251-1 du code de commerce](#), suivant lequel : 'Deux ou plusieurs personnes physiques ou morales peuvent constituer entre elles un groupement d'intérêt économique pour une durée déterminée. Le but du groupement est de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité. Il n'est pas de réaliser des bénéfices pour lui-même. Son activité doit se rattacher à l'activité économique de ses membres et ne peut avoir qu'un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci.'.

Le GIE est une structure dotée de la personnalité morale et est une personne de droit privé.

En l'espèce, le GIE du centre commercial dont s'agit regroupe les commerçants exploitant un local au sein du centre commercial, groupement ayant pour objet la promotion et la publicité de ce centre commercial.

Ainsi si l'association de commerçants et le GIE n'ont pas le même statut juridique en droit français, les deux structures ont le même objet : le regroupement de plusieurs personnes physiques ou morales en vue d'organiser l'animation et la promotion du centre commercial.

Il s'ensuit que le GIE constitue une association au sens de l'article 11 de la Convention et bénéficie du droit garanti par cet article.

La clause d'adhésion litigieuse du bail renouvelé le 08/02/2013 fait obligation au preneur d'adhérer pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements au GIE du centre commercial sous peine de se voir exposer à la sanction de la clause résolutoire, ladite adhésion étant érigée en une condition essentielle du bail ;

en outre les statuts du GIE imposent à la société GRJ d'y adhérer dès lors qu'elle exploite un local dans le centre commercial ; il s'ensuit que ces dispositions portent atteinte au droit de la société GRJ de ne pas y adhérer et est contraire à la liberté d'association. La clause d'adhésion est ainsi entachée d'une nullité absolue. Cette nullité affecte également la validité de l'adhésion au GIE à compter dudit bail, nul ne pouvant être contraint d'adhérer audit GIE.

Il ne peut pas être invoqué par le GIE l'adhésion 'volontaire' de la société locataire qui aurait trouvé son compte dans les opérations promotionnelles du GIE indépendamment de l'obligation contractuelle, les sanctions dirimantes contenues au contrat de bail ne permettant pas d'opérer cette distinction. Ce moyen doit donc être rejeté.

Par conséquent les demandes de la société GRJ de voir prononcer la nullité de la clause d'adhésion et de l'adhésion au GIE seront accueillies au titre du bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012.

Le jugement entrepris sera donc infirmé.

Sur la stipulation pour autrui

Le GIE fait valoir que la relation entre le bailleur, la société GRJ et le GIE s'analyse en une stipulation pour autrui aux termes de laquelle le bailleur est le stipulant, la société GRJ le promettant et le GIE le tiers bénéficiaire, l'objet de la stipulation étant la participation aux coûts des opérations de promotion et d'animation mis en oeuvre par le GIE ; qu'ainsi l'obligation existe indépendamment de toute adhésion au GIE ; qu'il bénéficie d'un droit direct à l'encontre de la société GRJ au paiement des cotisations appelées au titre des opérations de promotion et d'animation.

La cour rappelle qu'aux termes de l'[article ancien 1121 du code civil](#) applicable à l'espèce, 'On peut pareillement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter.'

La stipulation pour autrui dont se prévaut le GIE repose sur l'article 12 du bail aux termes duquel le preneur s'engage à adhérer audit groupement pendant la durée du bail et ses renouvellements et à en respecter les statuts et décisions.

Il a été précédemment jugé que cette clause d'adhésion du bail était nulle. La nullité de cette clause entraînant sa suppression, il ne peut en être déduit par substitution en invoquant un montage juridique autre que celui adopté, l'existence d'une stipulation pour autrui qui n'existe plus du fait de ladite nullité. En outre aux termes de l'article 12 précité, la société GRJ ne s'est pas engagée à participer aux frais de promotion et d'animation du centre commercial mais simplement à adhérer au groupement qui gère l'animation du centre et à en respecter les statuts de sorte que l'obligation de participer aux coûts ne peut exister indépendamment de l'adhésion. Enfin les dispositions de la stipulation pour autrui ne peuvent pas être appliquées au GIE que la locataire intègre par adhésion 'forcée' et duquel elle ne peut librement se retirer sous peine de résiliation du bail.

Par conséquent le GIE sera débouté de ses demandes formées au titre de la stipulation pour autrui.

Sur les demandes de restitution

La société GRJ soutient qu'elle n'a pas à verser de contreparties pour de prétendues opérations d'animation ou de promotion, tel que le sollicite le GIE, alors qu'elle n'a bénéficié d'aucunes prestations de la part de ce dernier ; que la situation commerciale du centre se dégrade, 10 boutiques sur 30 étant fermées en 2015 et le bailleur n'entretenant pas le centre ; qu'en outre son local se situe à l'extérieur de la galerie commerciale. Elle précise avoir réglé la somme de 12 809,16 euros depuis 2009 jusqu'en 2013, le délai de prescription étant interrompu par ses assignations des 19 et 20/12/2013 et la somme de 8 252,82 euros jusqu'au 2ème trimestre 2015 inclus, sommes qu'elle réclame en raison de la nullité de la clause d'adhésion et de l'absence de prestations fournies par le GIE.

Le GIE expose, s'agissant de la demande de restitutions de cotisations payées à hauteur de 21 061,98 euros formée par la société GRJ, qu'aucune demande de restitution ne peut être faite au titre de cotisations payées depuis plus de 5 ans. Sur le fond, il fait valoir que la société GRJ bénéficie des prestations relatives à la promotion du centre commercial et doit donc contribuer à son financement ; que la locataire est tenue au paiement des prestations rendues par le GIE. Elle soutient qu'en tout état de cause, si la nullité devait être prononcée, il convient d'ordonner les restitutions réciproques entre le montant des cotisations payées par la locataire et le prix des prestations. En réplique à la société GRJ quant à sa localisation, elle rappelle que le local que celle-ci exploite est situé du côté de l'entrée principale de la galerie ; que celle-ci bénéficie comme les autres commerçants des actions d'animation et de publicité lesquelles sont menées au bénéfice de toutes les enseignes et ont pour objet de générer un flux de chalands profitant à l'ensemble des commerçants. Enfin elle conteste le prétendu délaissement du centre commercial.

La cour rappelle que la nullité de la clause d'adhésion ne fait pas obstacle aux restitutions réciproques des parties, eu égard à son effet rétroactif qui justifie qu'elles soient remises dans la situation qui aurait été la leur si l'acte n'avait pas été exécuté, la société GRJ étant tenue de restituer en valeur les services dont elle a bénéficié.

Toutefois, les sommes antérieures au bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012 étant causées par la clause d'adhésion des baux antérieurs dont la nullité se heurte à la prescription comme précédemment jugé, les restitutions réciproques ne peuvent être examinées qu'à compter du 01/08/2012 en raison de la nullité de la clause adhésion stipulée au bail renouvelé le 08/02/2013.

Il n'est pas discuté que la société GRJ a réglé les cotisations du 01/08/2012 jusqu'au 2e semestre 2015 inclus et qu'elle a cessé tout règlement à compter du 01/07/2015.

Le GIE est bien fondé à obtenir la contrepartie en valeur des services ayant bénéficié à la société GRJ pour les années 2012 à 2017 qu'elle justifie par la production des plans de communication pour les années 2012 à 2016 comprenant notamment des actions promotionnelles ou d'animation et les budgets affectés ainsi que par la production de l'assemblée générale du GIE du 15/12/2016 ayant présenté et voté le budget du plan de communication 2017.

Au regard de ces éléments, le GIE justifie des prestations assurées au titre de l'animation et de la promotion du centre commercial de 2012 à 2017. Lesdites prestations ont vocation à bénéficier à l'ensemble des commerçants du centre commercial sans distinction, puisqu'il s'agit ainsi de promouvoir et d'animer le centre commercial pour attirer les chalands de sorte que le moyen tiré de ce que le local exploité par la société GRJ se situerait à l'extérieur de la galerie commerciale est inopérant, la cour relevant en sus que celui-ci se situe au niveau de l'entrée principale de la galerie et bénéficie d'une visibilité certaine. Enfin le moyen tiré du délaissement du centre commercial par le bailleur est inopérant dès lors d'une part que le bail ne contient pas d'obligation de commercialité à la charge du bailleur et que d'autre part les opérations de promotion et d'animation ont été assurées par le GIE et non par le bailleur.

Il s'ensuit que la société GRJ doit restituer en valeur au GIE les services dont elle a bénéficié entre 2012 et 2017 et que le GIE doit lui restituer les cotisations qu'il a perçues.

Le GIE est ainsi en droit de prétendre ensuite de l'annulation de la clause d'adhésion et de l'adhésion à la restitution en équivalent des prestations dont il a fait bénéficier la société GRJ entre le 01/08/2012 et le 31/12/2017 ; au vu des opérations de communication précitées, la cour estime la valeur de restitution de ces prestations au montant des cotisations réglées par la société GRJ au GIE du 01/08/2012 au 30/06/2015 et, s'agissant de la période allant du 1er juillet 2015 au 31/12/2017, la valeur de restitution sera fixée à la somme trimestrielle de 918 euros appelée au titre des prestations, soit la somme de 9 180 euros (918 x 2 trimestres au titre de l'année 2015 + 918 x 4 trimestres au titre de l'année 2016 + 918 x 4 trimestres au titre de l'année 2017).

Il convient donc de condamner le GIE à restituer à la société GRJ le montant des cotisations qu'elle lui a réglées entre le 01/08/2012 et le 30/06/2015 et de condamner la société GRJ à payer au GIE une indemnité dont le montant est égal d'une part à la somme des cotisations versées entre le 01/08/2012 et le 30/06/2015 pour la période y afférent et d'autre part à la somme de 9 180 euros pour la période allant du 01/07/2015 au 31/12/2017 et d'ordonner la compensation de ces créances.

La cour relève qu'il n'est pas discuté que la SNC GALERIE SAINT GERMAIN a acquis par acte notarié du 4 juillet 2018 les différentes surfaces constituant la galerie commerciale auprès de la société UGICOMI dont le local exploité par la société GRJ.

Dans la mesure où aucune demande de condamnation ou de restitution n'est formée à l'encontre de la SNC GALERIE SAINT GERMAIN, tant par la société GRJ que par le GIE, il n'y pas lieu de statuer sur les demandes de la SNC GALERIE SAINT GERMAIN tendant à dire qu'elle ne peut venir aux droits de la société UGICOMI que pour la période postérieure au 4 juillet 2018 ; qu'aucune cession de toute obligation éventuelle de la société UGICOMI à l'égard de la société GRJ qui serait issue du litige objet de la présente instance, n'a été convenue de manière expresse lors de la vente intervenue entre la société UGICOMI et la SNC GALERIE SAINT GERMAIN et de dire qu'aucune demande de condamnation ne peut être formée à l'encontre de la SNC GALERIE SAINT GERMAIN dans le cadre de la présente instance, la cour n'étant saisie d'aucun litige à trancher de ces chefs au sens de l'[article 4 du code de procédure civile](#).

Sur la demande d'indemnisation formée par la société GRJ

La société GRJ soutient à titre subsidiaire en cause d'appel, si la cour retenait l'existence de prestations fournies par le GIE en contrepartie des cotisations, qu'elle a droit à réparation par application de l'[article 1382 du code civil](#) en raison de la faute commise par le GIE qui a méconnu sa liberté de ne pas adhérer se prévalant d'un arrêt de la Cour de cassation du 27/09/2017 ; qu'il en résulte un préjudice moral et matériel tiré de l'immobilisation financière induite par le paiement de cotisations, soit la somme de 21 061,98 euros.

La cour considère que la méconnaissance par le GIE de la liberté fondamentale de la société GRJ de ne pas adhérer constitue une faute civile ouvrant droit à dommages et intérêts.

Il convient d'allouer à ce titre la somme de 7 000 euros à titre de dommages et intérêts, la société GRJ s'étant trouvée contrainte d'adhérer au GIE à titre onéreux pour la période postérieure à la prise d'effet de l'avenant du 08/02/2013 pour pouvoir exploiter un local au sein du centre commercial.

Sur les autres demandes

L'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'[article 700 du code de procédure civile](#) tant en première instance, de sorte que le jugement sera confirmé de ce chef, qu'en cause d'appel.

Le GIE succombant principalement en raison de l'infirmité partielle du jugement entrepris et succombant en cause d'appel, il sera condamné aux dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

Par arrêt contradictoire,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré valide la clause d'adhésion par la société GRJ au GIE DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN, l'a condamnée en conséquence à payer la somme de 9 180 euros et en ce qu'il a condamné la SAS GRJ aux dépens ;

Le confirme en ses autres dispositions ;

Dit que la demande en nullité de la clause d'adhésion formée par la société GRJ n'est pas prescrite au titre du bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012 ;

Constate la prescription des demandes de nullité pour les baux antérieurs au bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012 ;

Prononce la nullité de la clause d'adhésion du bail renouvelé par acte du 08/02/2013 à effet au 01/08/2012 ;



Prononce en conséquence la nullité de l'adhésion de la société GRJ au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN à compter du 01/08/2012 ;

Dit que la société GRJ doit restituer en valeur par équivalent au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN les prestations dont elle a bénéficié entre le 01/08/2012 et le 31/12/2017 et que le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN doit lui restituer les cotisations qu'il a perçues depuis le 01/08/2012 ;

Condamne en conséquence le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN à restituer à la société GRJ le montant des cotisations qu'elle lui a réglées entre le 01/08/2012 et le 30/06/2015 ;

Condamne la société GRJ à payer au G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN une réparation par équivalent dont le montant est égal d'une part à la somme des cotisations versées entre le 01/08/2012 et le 30/06/2015 pour la période y afférent et d'autre part à la somme de 9 180 euros pour la période allant du 01/07/2015 au 31/12/2017 ;

Condamne le G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN à payer à la société GRJ la somme de 7000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne la compensation de ces créances ;

Dit n'y avoir lieu à statuer sur les 'demandes' de la SNC GALERIE SAINT GERMAIN, la cour n'étant saisie d'aucune demande de condamnation à l'encontre de celle-ci ;

Dit n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'[article 700 du code de procédure civile](#) ;

Condamne G.I.E. DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DE SAINT GERMAIN aux dépens de première instance et de l'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

---

#### Décision antérieure

Tribunal de Commerce Paris 15 Juin 2018 2015020923

© LexisNexis SA