

L'union fait la force

LE POUVOIR D'AGIR DES ASSOCIATIONS

Observations à propos du jugement du tribunal judiciaire de Paris, opposant le centre commercial parisien Italie Deux à diverses enseignes représentées par l'Association de défense de locataires d'ensembles commerciaux (Adeleco). L'importance de la décision rendue tient à ses deux aspects. Le premier est pratique : le remboursement du trop de charges perçu. Le second est procédural : isolé le commerçant rechigne à agir. L'intervention de l'association isolée de commerçants permet de rééquilibrer le rapport de force preneur-bailleur. Cette jurisprudence étant également pertinente pour les partenaires d'une enseigne formant des demandes identiques contre leur tête de réseau...!

Par M^e Monique Ben Soussen, avocate au Barreau de Paris (BSM Avocats)

En voici une qui n'a pourtant pas fini d'alimenter la chicane : l'union fait la force. Ce jugement rendu le 3 mars 2020 par le tout nouveau tribunal judiciaire de Paris mérite à cet égard quelques lignes de commentaires. Il intéressera particulièrement les acteurs du droit de la distribution.

L'affaire était toute simple. Le propriétaire d'un célèbre centre commercial parisien avait décidé d'y entreprendre des travaux de rénovation. Plusieurs boutiques du centre entendaient néanmoins récupérer près d'un million d'euros au titre de travaux de restructuration du centre considérés comme étant des charges non récupérables. A cette fin, ils avaient mandaté une association de défense qui, se prévalant d'autant de mandats, avait saisi le juge de la difficulté. Multipliant les incidents, le propriétaire du centre soulevait notamment l'irrecevabilité de la demande en contestant le droit d'agir à l'association, aux motifs qu'une association ne peut défendre que ses intérêts propres et que le droit d'agir des associations pour la défense des intérêts collectifs est limité et connaît deux exceptions : lorsque l'association bénéficie d'une habilitation législative d'une part, en cas d'action autorisant certaines personnes ayant des intérêts communs à s'associer pour défendre collectivement certains de leurs droits, tels les ligues ou comités de défense, d'autre part. Et d'ajouter que le législateur a seulement habilité trois types d'associations à agir en justice en représentation conjointe de ses membres, à savoir les

associations de défense des consommateurs agréées, les associations agréées d'investisseurs en valeurs mobilières ou en produits financiers, et les associations de protection de l'environnement.

Le tribunal judiciaire balaie toutefois cet argumentaire frappé au coin du jacobinisme le plus étriqué. Sa motivation tient en une phrase, particulièrement dense : «aucun texte n'interdit à une association de représenter plusieurs de ses membres en justice dès lors qu'il lui a été donné un mandat individuel établi régulièrement pour une action précise, conforme à son objet social». La formulation présente la généralité et l'abstraction d'un principe qu'il n'est pas inutile de rappeler à tous ceux qui, placés dans une situation identique, subissent les effets dommageables du comportement d'une même personne. Au cas particulier, l'article 3 des statuts de l'association prévoyant clairement que celle-ci avait pour but «d'assurer le respect des droits et intérêts des enseignes exerçant leurs activités dans un ensemble commercial» et qu'elle pouvait être «mandatée par ses membres pour agir aimablement ou en justice pour la défense de ses intérêts collectifs», rien ne s'opposait à la recevabilité de la demande, dès lors que l'association versait bien l'ensemble des mandats lui ayant été confiés par ses membres.

Techniquement, ce jugement est inattaquable. Vainement aurait-on brandi l'adage selon lequel «Nul ne plaide par procureur».

La jurisprudence de la Cour de cassation ne souffre à cet égard pas la moindre ambiguïté¹. Jamais la maxime selon laquelle nul ne plaide par procureur n'a signifié que la représentation est prohibée². Elle rappelle seulement cette règle de pure forme que l'on ne saurait avancer masqué lors d'un procès³. Comme l'écrivaient Boyer et Starck, la règle signifie uniquement que «nul ne peut se faire représenter par un mandataire qui figurerait seul dans l'instance, que le dominus litis ne saurait se dissimuler sous le couvert d'un procurator qui agirait proprio nomine, que le mandant doit toujours être en nom dans les actes de procédure et dans les jugements»⁴. Au demeurant, plusieurs décisions ont déjà admis la recevabilité de l'action intentée par une association de franchisés mandatée par ses membres⁵.

Tout aussi vainement le propriétaire contestait-il l'existence d'un intérêt à agir. Cela fait maintenant plus de dix ans que la Cour de cassation admet qu'une association puisse agir en justice au nom d'intérêts collectifs entrant dans son objet social⁶.

Enfin, il est parfaitement inutile d'agiter l'épouvantail d'une «class action», cette arlésienne. Jamais un anglicisme ne saurait tenir lieu de repoussoir. Il convient en effet de rappeler que l'action intentée par une association mandatée par ses membres ne correspond pas du tout au schéma d'une class action. Sans doute l'action de l'association revêt alors une certaine dimension collective. Cela ne suffit

pourtant pas à en faire une action de groupe ! Celle-ci se définit en effet comme «l'action par laquelle une personne est habilitée à représenter en justice un groupe de personnes sans avoir obtenu préalablement leur accord exprès»⁷. Or rien de tel ici. L'association avait été investie de mandats tout à fait clairs. Rien à voir, donc, avec le système consistant à entamer une action judiciaire dans l'intérêt d'un groupe que l'on se charge de rabattre et de constituer après coup !

Stratégiquement, ce jugement ne peut en tout cas qu'être salué. Son opportunité est incontestable. Trop d'acteurs se retrouvent isolés et rechignent à agir en considération de la taille de leur contradicteur. De ce point de vue, l'intervention de l'association permet de rééquilibrer les rapports commerciaux et doit être encouragée. ■

Notes

1. *Crim.*, 20 mai 2015 : n° 14-81.147.
2. *V. aussi Crim.*, 18 janvier 1990 : n° 89-82.298.
3. *V. not. P. Glenn, A propos de la maxime «Nul ne plaide par procureur», RTD Civ.* 1988, p. 59 et s.
4. *L. Boyer et B. Starck, Adages du droit français, Litec*, 4^e éd., 1999, n° 278, spéc. p. 552.
5. *v. par ex. TC Nanterre*, 11 mars 2014, *Aife c/ Lhg.-CA Versailles*, 29 sept. 2015, *Aife c/ Lhg.*
6. *Civ. 2*, 27 mai 2004, *Bull. civ. II*, n° 239.
7. *L. Boré, L'action en représentation conjointe : class action française ou action mort née ?*, *D.* 1995, p. 267 et s.

> Lire le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 3 mars 2020 sur largo.delenseigne.com

LES HONORAIRES DE GESTION MANQUAIENT DE PRÉCISION

Ça ferraille dur sur les charges, même dans la France profonde. Le bail «en l'état futur d'achèvement» de l'enseigne Gep Chaussures du centre commercial Intermarché des 3V (Trois Vallées) à Creysse (Bergerac) contenait bien une clause imputant les honoraires de gestion au preneur. Son imprécision ne les rendant ni déterminés ni déterminables, l'absence de justificatif et de quantum et la facturation de provisions avant même l'ouverture de la galerie marchande ont braqué l'enseigne, qui devait tout de même plus de 17 000 € de ce chef. Suivant le Tgi de Bergerac dans son arrêt du 18 novembre, la cour d'appel de Bordeaux légitime le refus de payer du locataire estimant qu'il s'agissait là d'un «supplément de loyer». Comme l'a relevé le tribunal, souligne cette dernière, Quartz Properties (le propriétaire) ne démontre pas que les sommes réclamées seraient des dépenses effectivement engagées pour la gestion locative des locaux... A. B.

Cour d'appel de Bordeaux
Quatrième chambre civile
Arrêt du 18 novembre 2019

Sas Quartz Properties c/Sas Z

Faits et procédure

La société Quartz Properties a consenti à la société Z, par acte sous seing privé du 28 avril 2010, un bail commercial, intitulé «en état futur d'achèvement», portant sur un local situé dans la galerie marchande du centre commercial Carrefour «Les Trois Vallées», (...) à Creysse (Dordogne), à effet du 1^{er} mai 2010 pour une durée de 9 ans portée à 12 ans par les conditions particulières (pièce n° 1 de Z, article 4.1 des conditions particulières).

Un litige est survenu sur la facturation par le bailleur le 29 juin 2010 de provisions sur des honoraires de gestion, puis sur ces honoraires de gestion, impayés par le preneur malgré la mise en demeure.

Par acte d'huissier du 17 juin 2015, la société Quartz Properties a fait assigner la société Z devant le tribunal de grande instance de Bergerac pour demander sa condamnation à lui payer 10 822,24 puis 14 847,57 euros.

Par jugement du 3 février 2017, le tribunal de grande instance de Bergerac a déclaré mal fondées les demandes en paiement et débouté la société Quartz Properties de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de la société Z, et

l'a condamnée à lui payer 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux dépens.

Par déclaration du 27 février 2017, la société Quartz Properties a interjeté appel de cette décision.

Le 17 mars 2017, une mesure de médiation judiciaire a été proposée aux parties, qui n'ont pas donné suite à cette proposition.

Prétentions des parties

Par conclusions déposées en dernier lieu le 24 mai 2017, auxquelles il convient de se reporter pour le détail des moyens et arguments, la société Quartz Properties demande à la cour de :

- Reformuler le jugement d'appel,
- Condamner la Sas Z au paiement de la somme de 17 431,19 euros correspondant aux impayés de loyers et de charges arrêtés au 6 avril 2017 avec intérêts à compter de la sommation signifiée le 7 mai 2012,
- La condamner au paiement d'une somme de 1 743 euros sur le fondement de l'article 10.16 des conditions particulières du bail,
- La condamner au paiement d'une indemnité de 5 000 euros sur le fondement des dispositions prévues par l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui comprendront notamment le coût de la sommation de payer.

Suite page 21