

## Nullité de la clause d'adhésion à une association

dimanche 18 novembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

La clause qui oblige le preneur à adhérer à une association des commerçants et qui impose en cas de retrait qu'il reste tenu de régler sa participation financière aux dépenses entrave la liberté de ne pas adhérer à une association ou de s'en retirer à tout moment et est donc entachée d'une nullité absolue.

Régulièrement, dans les baux des centres commerciaux, le preneur était obligé d'adhérer à une association des commerçants pour promouvoir et animer le centre commercial en contrepartie du paiement d'une cotisation.

Déçu, non satisfait ou souhaitant réaliser des économies, certains locataires ont voulu se retirer de ces associations pour réaliser des économies.

De longues dates, la jurisprudence sanctionne par la nullité absolue et ce de manière constante l'adhésion obligatoire à une association (Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 Juin 2003 - n° 02-10778 ; Cass. 1re civ., 20 mai 2010, n° 09-65045) comme étant contraire à l'article 11 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 4 de la loi du 1er juillet 1901 . Ce courant a été confirmé à plusieurs reprises ([Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 24 Mai 2017 n°15/15282](#) ;

La jurisprudence a par la suite considérée que le locataire devait rendre ce dont elle avait bénéficié ([Cour d'appel Paris, Pôle 5, chambre 8, 26 Juin 2012, N° 11/04328](#) ; [Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 12 juillet 2012, 11-17587](#) ;

Le bailleur a parfois été condamné à payer des dommages intérêts équivalents aux cotisations versées à l'association pour avoir fait souscrire au preneur une clause d'adhésion nulle ([Cour d'appel de Douai, Chambre 2, section 2, 14 Mai 2013 N° 12/04217](#)).

Plus récemment, la Cour de Cassation a considéré que l'association avait commis une faute dont le locataire devait recevoir réparation pour avoir été obligé à adhérer ([Cour de cassation, 1ère Chambre civile, 27 Septembre 2017 n° 16-19878](#))

A contrario, la cour d'appel de Versailles a ordonné la compensation avec les services rendues ([Cour d'appel de Versailles, Chambre 12, 10 Mai 2016 n° 14/08523](#)).

L'intérêt de l'arrêt commenté est de préciser que l'association ne pouvait réclamer au preneur des cotisations, mais également de faire participer le preneur aux opérations de promotion.

En effet, la clause stipulait qu'en cas de retrait, le preneur restait tenu de régler à l'association sa participation financière aux dépenses engagées par le centre commercial.

La cour d'appel, confirmée par la Cour de cassation, avait décidé que cette clause entravait la liberté de ne pas adhérer à une association et de s'en retirer à tout moment, de sorte qu'elle était entachée d'une nullité absolue et qu'il n'y avait aucun engagement du preneur à participer aux frais de fonctionnement de l'association.

Dès lors que le paiement des cotisations résultait de l'adhésion à l'association, cette dernière ne pouvait plus faire participer le preneur aux opérations d'animation du centre commercial.

**[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 11 octobre 2018, n° 17-23211](#)**