

Grosses délivrées **REPUBLIQUE FRANCAISE**

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 5 - Chambre 5**

**ARRET DU 19 NOVEMBRE 2015**

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **14/08093**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 28 Mars 2014 - Tribunal de Commerce de PARIS - 15ème chambre - RG n° J2014000163

**APPELANTE**

**SAS MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS**

ayant son siège social 8 Place des Trois croix

53000 LAVAL

prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090

Assistée de Me Arnaud DI MEGLIO, avocat aux barreaux de MONTPELLIER (cabinet principal) et PARIS (cabinet secondaire) toque : A0425

**INTIMEES**

**SAS SACAM SQUARE HABITAT aux droits de laquelle intervient la Société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SA**

ayant son siège social 12 Place des Etats Unis

92545 MONTROUGE CEDEX

N° SIRET : 499 991 719

prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par et assistée de Me Delphine ROBLIN-LAPPARRA, avocat au barreau de PARIS, toque : E0705

**SAS MEDIAVEILLE**

ayant son siège social 4 Parc de Brocéliande bâtiment B

35760 SAINT-GREGOIRE

N° SIRET : 424 176 089

prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Antoine CHATAIN de l'AARPI STASI CHATAIN & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : R137

Assistée de Me Dominique HAM, avocat au barreau de PARIS, toque : R137

### **COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 17 Septembre 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Colette PERRIN, Présidente de chambre

Monsieur Louis DABOSVILLE, Président de Chambre

Mme Isabelle ROHART-MESSAGER, Conseillère, chargée du rapport

qui en ont délibéré

**Greffier**, lors des débats : Monsieur Bruno REITZER

### **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 Colette PERRIN, Présidente et par Monsieur Bruno REITZER, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

### **Rappel des faits et procédure**

Par jugement du 28 mars 2014 le tribunal de commerce de Paris a :

- Débouté SACAM SQUARE HABITAT de sa demande de nullité de l'assignation du 14 novembre 2012 ;

- Joint les affaires enregistrées au répertoire général sous les numéros 2012073444 et 2013012503 sous le n° J2014000163 et a déclaré que le présent jugement leur est commun ;

- Débouté la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS de ses demandes de dommages et intérêts pour concurrence déloyale ;

- Condamné la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS à payer à la société SACAM SQUARE HABITAT la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour actes de dénigrement, déboutant pour le surplus ;

- Condamné la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS à payer au titre

de l'article 700 du CPC la somme de 4 000 euros à la société SACAM SQUARE HABITAT et la somme de 2 500 euros à la société MEDIAVEILLE déboutant pour le surplus ;

- Débouté les parties de leurs demandes autres, plus amples ou contraires ;
- Condamné la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS aux dépens de l'instance dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 105,84 Euros dont 17,42 Euros de TVA.

La société Maison Blanche Services Immobiliers a interjeté appel le 10 avril 2014.

Dans ses dernières conclusions du 29 juin 2015 la société Maison Blanche Services Immobiliers demande à la cour de :

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société SACAM SQUARE HABITAT de sa demande de nullité de l'assignation,
- Infirmer pour le surplus, et statuant à nouveau :
  - Dire et juger que les termes « *Maison Blanche* » constituent les éléments caractéristiques, et distinctifs, de la dénomination, de l'enseigne, du nom de domaine, et des titres publicitaires de la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS. - Dire et juger que la société SACAM SQUARE HABITAT, aux droits de laquelle intervient la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, en réutilisant, comme mot clef, et comme titre de son annonce ADWORDS dans Google, les termes « *MAISON BLANCHE* » :
  - a créé un risque de confusion dans l'esprit du public,
  - a réutilisé sans bourse délier les investissements publicitaires de l'appelante,
  - n'a pas inscrit en liste négative de son compte Adwords les termes « *agence maison blanche* »,
  - a induit le public en erreur,
  - Dire et juger que la société SACAM SQUARE HABITAT, et désormais la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, a donc commis des fautes constitutives de concurrence déloyale, de parasitisme, et de publicité trompeuse, à l'encontre de la société

MAISON BLANCHE.

- Dire et juger que la publicité effectuée par la société SACAM SQUARE HABITAT, et désormais la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, est contraire aux exigences de

la diligence professionnelle, et altère ou est susceptible d'altérer de manière substantielle, le comportement économique du consommateur normalement informé et raisonnablement attentif et avisé, à l'égard des offres de biens immobiliers.

- Condamner par voie de conséquence la société SACAM SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) sur le fondement des articles 1382 du Code civil, et L. 121-1 du Code de la consommation.
- Dire et juger que ces actes ont créé un préjudice à la société MAISON BLANCHE,

- Condamner la société SACAM SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) à communiquer son rapport de campagne Google Adwords à la société MAISON BLANCHE, et ce, sous astreinte de 1000 euros par jour de retard à compter d'un délai de 8 jours suivant la signification de l'arrêt à intervenir.

- Condamner la société SACAM SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) à verser à la société MAISON BLANCHE la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts, sauf à parfaire le quantum de cette demande suite à l'obtention des documents comptables Adwords de l'intimée.

- Débouter la société SACAM SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) et la société MEDIAVEILLE de leurs demandes.

- Condamner la société SACAM SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) à payer à la société MAISON BLANCHE la somme de 12.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- Condamner la société SACAM SQUARE HABITAT (Crédit Agricole Immobilier) aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans ses dernières conclusions du 25 juin 2015 la société Sacam Square Habitat aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, demande à la cour de :

- Confirmer le jugement en ce qu'il a :

\* débouté la société Maisons Blanche Services Immobiliers de son action fondée sur des actes de concurrence déloyale, parasitisme et pratique commerciale trompeuse ;

\* condamné la société Maisons Blanche Services Immobiliers sur le fondement d'actes de dénigrement à verser à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, la somme de 3 000 euros ;

\* condamné la société Maisons Blanche Services Immobiliers à verser à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du CPC ;

- Statuant à nouveau, y ajoutant :

\* Infirmer le jugement en ce qu'il n'a pas prononcé la nullité de la signification de l'assignation délivrée le 14 novembre 2012,

\* débouter la société Maisons Blanche Services Immobiliers de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

\* condamner la société Maisons Blanche Services Immobiliers à verser la somme de 50 000 euros à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, à titre de dommages et intérêts pour dénigrement,

\* condamner la société Maisons Blanche Services Immobiliers à verser la somme de 20 000 euros à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, à titre de dommages et intérêts pour procédure et appel abusifs,

\* ordonner la publication de l'arrêt à intervenir dans cinq journaux ou magazines au choix de la

société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, dans la limite de 5 000 euros par insertion,

\* dire et juger la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, recevable et bien fondée en son appel en garantie,

\* dire et juger que la société Mediaveille devra garantir la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre du fait de l'assignation qui lui a été délivrée par la société Maisons Blanche Services Immobiliers,

\* condamner la société Maisons Blanche Services Immobiliers à verser la somme de 15 000 euros à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, sur le fondement de l'article 700 du CPC,

\* condamner la société Mediaveille à payer à la société Sacam Square Habitat, aux droits de laquelle intervient la société Crédit Agricole Immobilier, la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du CPC,

\* condamner la société Maisons Blanche Services Immobiliers aux entiers dépens de première instance, y compris les dépens liés à l'action en intervention forcée de la société Mediaveille et les dépens d'appel,

\* condamner la société Mediaveille aux entiers dépens de première instance, y compris les dépens liés à l'action en intervention forcée de la société Mediaveille et les dépens d'appel,

Dans ses dernières conclusions du 08 juillet 2014 la société MEDIAVEILLE prie la cour de :

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société MAISON BLANCHE

SERVICES IMMOBILIERS de l'intégralité de ses demandes dès lors que :

\* Aucun acte de concurrence déloyale ou de publicité trompeuse ne saurait être reproché à la société SACAM SQUARE HABITAT au titre des faits litigieux ;

\* La demande de communication de pièce formulée par la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS à l'encontre de la société SACAM SQUARE HABITAT est non justifiée et non fondée ;

\* La demande financière de la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS

à l'encontre de la société SACAM SQUARE HABITAT est pareillement non justifiée et non fondée ;

- Condamner la société MAISON BLANCHE SERVICES IMMOBILIERS à payer à la société MEDIAVEILLE la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens d'instance dont distraction au profit de Me CHATAIN, par application des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 02 juillet 2015.

Il résulte de l'instruction du dossier les faits suivants :

Par contrat du 30 août 2011, la société Sacam, qui exerce une activité de mission de fonction support pour le compte des réseaux Square Habitat, regroupant 700 agences sur le territoire français, confiait

à la société Mediaveille, qui est une agence de conseil en stratégie Web, le développement de son référencement commercial pour le compte de ses agences, consistant essentiellement dans l'achat de mots-clés via le service Google Adwords.

La société Sacam a fait l'objet, le 29 août 2014, d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la société Crédit Agricole Immobilier ; elle vient donc aux droits de la société Sacam.

Le 25 août 2012, la société Maison Blanche Services Immobiliers, exploitant une agence immobilière à Laval, reprochant à la société Sacam d'avoir utilisé dans le moteur de recherche Google comme mots-clés les termes « *agence maison blanche* » et prétendant qu'une confusion avait été générée au profit d'une agence Zambon immobilier à Laval, lui adressait une mise en demeure, lui enjoignant notamment de cesser toute référence à sa dénomination « Maison-Blanche » dans Google et dans tout autre support Adwords.

Par courrier du 3 octobre 2012, la société Sacam, qui relevait que les termes « *agence Maison-Blanche* » ne constituaient pas une marque déposée, indiquait, pour éviter tout risque de confusion, avoir fait désactiver par la société Mediaveille la balise Keyword sur le groupe d'annonces concernées. Elle lui transmettait les données chiffrant l'impact de l'utilisation des termes « *agence Maison-Blanche* » et lui faisait remarquer que son impact avait été marginal, de sorte que l'existence d'un préjudice ne lui semblait pas caractérisée.

La société Mediaveille effectuait des recherches sur l'impact de la campagne publicitaire de la société Sacam comportant les mots « *maison* » et « *blanche* » entre le 1er janvier 2012 et le 23 septembre 2012, desquelles il résultait que sur les 79 060 clics effectués via Google sur le site Internet Square habitat, seuls 61 d'entre eux avaient été effectués à partir des mots-clés comportant les mots « *maison* » et « *blanche* », soit 0,77 %.

Néanmoins le 5 octobre 2012, la société Maison-Blanche Services Immobiliers réitérait la demande de transmission de tout le compte Google Adwords. Par courrier du 16 octobre 2012 la société Sacam invoquait l'absence de faute et l'absence de détournement de clientèle.

C'est dans ces circonstances que par acte du 14 décembre 2012, la société Maison-Blanche Services Immobiliers assignait la société Sacam devant le tribunal de commerce de Paris en invoquant des actes de concurrence déloyale, de parasitisme et de pratiques commerciales trompeuses et sollicitait sa condamnation à lui payer 50 000 € à titre de dommages et intérêts, outre des mesures de publication.

Par acte de du 13 février 2013, la société Sacam assignait en garantie la société Mediaveille.

Postérieurement à la délivrance de l'assignation initiale, le journal Ouest-France dans son édition, des 17 et 18 novembre 2012 publiait un article indiquant « *une petite agence immobilière poursuit une société exploitant un réseau d'agences pour avoir délibérément utilisé son nom* ».

Puis le 23 novembre 2012 la société Maison-Blanche Services Immobiliers écrivait à la Fnaim pour se plaindre des agissements de la société Sacam.

C'est ainsi que la société Sacam effectuait une demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts pour dénigrement.

C'est dans ces conditions de fait et de droit qu'est intervenu le jugement susvisé présentement entrepris qui a principalement débouté la société Maison-Blanche Services Immobiliers et l'a condamnée à payer à la société Sacam une somme de 3000 € à titre de dommages-intérêts pour dénigrement.

## Motifs de la décision

### Sur le moyen tiré de la nullité de la signature

La société Crédit Agricole Immobilier soulève la nullité de l'assignation au motif que l'assignation n'a pas été délivrée, conformément à l'article 654 du code de procédure civile, à son représentant légal, à un fondé de pouvoir, ou à toute autre personne habilitée à cet effet, mais à un certain Monsieur Santanna, employé au service courrier de la FNCA, c'est-à-dire à un préposé d'une entité juridique différente, qui est située à la même adresse qu'elle-même.

Cependant consécutivement à la délivrance de cette assignation la société Sacam a été régulièrement représentée devant les premiers juges, de sorte que la nullité invoquée ne lui a causé aucun grief. La société Crédit Agricole Immobilier sera donc déboutée de sa demande de nullité de l'assignation et le jugement sera confirmé sur ce point.

### Sur l'action en concurrence déloyale

La société Maison-Blanche Services Immobiliers fait valoir qu'elle agit dans le même secteur d'activité, que la société Sacam celui de l'immobilier, et dans le même secteur géographique, puisque la société Sacam posséderait des agences dans le secteur de Laval et se trouverait donc dans une situation de concurrence. Elle indique que l'usage des mots-clés maison et blanche constituerait une atteinte aux termes « *Maison-Blanche* ».

La société Crédit Agricole Immobilier fait valoir que la société Maison-Blanche Service Immobilier n'a aucun droit privatif sur les termes « *Maison-Blanche* » et que sa dénomination est « *Maison-Blanche Service Immobilier* », ce qui ne lui permettrait pas d'interdire à un tiers d'utiliser les seuls termes Maison-Blanche, qui selon elle, sont d'une grande banalité.

Elle indique encore qu'il n'existe aucune proximité géographique entre les sociétés en cause, ni aucune concurrence puisque la société Sacam Square Habitat n'exerce aucune activité en tant qu'agence immobilière.

Il convient de rappeler que l'action en concurrence déloyale, qui a pour fondement non une présomption de responsabilité qui repose sur l'article 1384 du Code civil, mais une faute engageant la responsabilité civile délictuelle de son auteur au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil, suppose l'accomplissement d'actes positifs dont la preuve, selon les exigences de l'article 1315 du Code civil, incombe à celui qui s'en déclare victime.

En l'espèce, la société Sacam a acheté des mots Adwords d'une grande banalité, et la société Maison-Blanche Immobilier ne démontre pas l'existence de circonstances caractérisant un risque de confusion entre les sites Internet et les entreprises, étant observé que le démarchage de la clientèle d'autrui est licite s'il n'est pas accompagné d'un acte déloyal.

En conséquence il convient de confirmer le jugement qui a débouté la société appelante de sa demande de dommages-intérêts pour concurrence déloyale.

### Sur le parasitisme

Le parasitisme économique s'entend comme l'ensemble des comportements par lesquels un agent économique s'immisce dans le sillage d'un autre, afin de tirer partie, sans rien dépenser, de ses efforts et de son savoir-faire.

La concurrence déloyale par parasitisme suppose que celui qui en excipe puisse démontrer, d'une part que son concurrent a procédé de façon illicite à la reproduction de données ou d'informations qui

caractérisent son entreprise par la notoriété et la spécificité s'y attachant, elle-même résultant d'un travail intellectuel et d'un investissement propre, d'autre part, qu'un risque de confusion puisse en résulter dans l'esprit du consommateur potentiel. En effet, sauf à méconnaître directement le principe de la liberté du commerce et de l'industrie, ainsi que la règle de la libre concurrence en découlant, le simple fait de reprendre les mots utilisés par autrui n'est nullement fautif, dès lors qu'il s'agit d'éléments usuels et pour lesquels il n'est pas justifié d'un droit de propriété intellectuelle ou d'un effort créatif caractérisant leur originalité, ce qui est le cas en l'espèce, les mots Maison-Blanche ne présentant pas une originalité particulière. Le jugement sera donc confirmé également sur ce point.

### **Sur la publicité trompeuse**

La société Maison-Blanche Services Immobiliers soutient que l'utilisation des mots maison et blanche tromperait et induirait en erreur ses clients, ce qui constituerait une pratique commerciale déloyale au sens de l'article L 121 ' 1 du code de la consommation.

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, l'annonce renvoie à un site dont l'éditeur est identifié et dont le contenu ne fait aucune référence à la société Maison-Blanche Service Immobilier. Il s'ensuit qu'aucune confusion n'est établie dans la mesure où le site de la société Sacam apparaît de manière très claire sur l'annonce. Il en résulte donc que l'utilisation des mots Adwords maison et blanche ne crée aucune confusion avec l'agence immobilière Maison-Blanche Services Immobiliers, que cette utilisation ne présente aucune image, ni aucun message de nature à tromper le consommateur et, ainsi qu'il a été précédemment explicité, ne crée aucune confusion avec la société Maison-Blanche Services Immobiliers. En conséquence, le jugement sera également confirmé sur ce point.

### **Sur le dénigrement**

La société Sacam reproche à la société Maison-Blanche Services Immobiliers, en premier lieu, de l'avoir dénigrée en remettant à un journaliste du journal Ouest-France l'assignation qu'elle avait pris l'initiative de faire délivrer, ainsi que ses commentaires sur celle-ci, ce qui a permis à la société Ouest-France de faire publier un article, les 17 et 18 novembre 2012, c'est-à-dire quelques jours après la délivrance de l'assignation intitulé « *une petite agence immobilière poursuit une société exploitant un réseau d'agents se pour avoir délibérément utilisé son nom* » la mettant en cause.

La société Maison-Blanche Services Immobiliers indique ne pas être l'auteur du texte litigieux, invoque le principe de la liberté de la presse et soutient que les mots utilisés par le journaliste ne contiennent aucun caractère excessif.

Il résulte de cet article que le journaliste était en possession du constat d'huissier dressé à la requête de la société Maison-Blanche Services Immobiliers, que celle-ci a déclaré au journaliste, avant que l'affaire ne soit entendue par le tribunal « *qu'une telle publicité ne peut donc qu'induire les gens en erreur* » et le journaliste écrit que cette affaire « *met en lumière des pratiques pas toujours régulières* ».

La société Sacam reproche en second lieu, à la société Maison-Blanche Services Immobiliers d'avoir écrit à la FNAIM le 23 novembre 2012 pour l'informer de l'existence de publicité et de la délivrance d'une assignation et lui demander de porter à la connaissance de ses adhérents les agissements de la société Sacam de sorte « *qu'ils puissent vérifier qu'une telle publicité n'est pas mise en place à leur insu* ».

Le fait de remettre à un journaliste des informations relatives à la délivrance d'une assignation et un constat d'huissier, avant même que le tribunal n'ait statué, ne mettant en avant que ses propres arguments dénigrants à l'encontre de son adversaire, constitue un acte de dénigrement engageant la responsabilité de la société Maison-Blanche Services Immobiliers.

C'est par une juste appréciation des faits de l'espèce que les premiers juges ont condamné la société Maison-Blanche à payer à la société Sacam une somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts. Le jugement sera également confirmé sur ce point, sauf à préciser que la condamnation intervient au profit de la société Crédit Agricole immobilier qui vient aux droits de la société Sacam.

### **PAR CES MOTIFS**

Reçoit la société Crédit Agricole Immobilier en son intervention.

Confirme le jugement sauf à préciser que les condamnations interviennent au profit de la société Crédit Agricole immobilier qui vient aux droits de la société Sacam.

Condamne la société Maison-Blanche Services Immobiliers aux dépens d'appel avec recouvrement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

La condamne également à payer à la société Crédit Agricole immobilier ainsi qu'à la société Mediaveille la somme de 3000 € chacune sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier La Présidente

B.REITZER C.PERRIN