

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 5 - Chambre 8  
ARRET DU 25 JUIN 2013

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/22181  
Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Octobre 2011 -Tribunal de Commerce de PARIS  
– RG n° 2009068038

**APPELANT**

Monsieur Jean-Claude G.  
xxx Quai Louis Blériot  
75016 PARIS

Représenté et assisté par Me Dominique OLIVIER de la AARPI Dominique OLIVIER –  
Sylvie KONG THONG (avocat au barreau de PARIS, toque : L0069) et par Me Sophie  
BEAUFILS (avocat au barreau de PARIS, toque : E1889)

**INTIMEES**

Société civile SOCORPI agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette  
qualité audit siège  
2 Villa de Lourcine  
75014 PARIS

Représentée et assistée par la SCP RIBAUT (Me Vincent RIBAUT) (avocats au barreau de  
PARIS, toque : L0010) et par Me Hubert BENSOUSSAN (avocat au barreau de PARIS,  
toque : A262 )

SAS IMMOVAC prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés en cette  
qualité.

37, avenue de Lowendal  
75015 PARIS

Représentée et assistée par Me Catherine BELFAYOL BROQUET de la SCP IFL Avocats  
(avocat au barreau de PARIS, toque : P0042) et par Me Paul-André VIGNE (avocat au  
barreau de BORDEAUX)

SARL PARTISSIMMO prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette  
qualité audit siège

37 Avenue de Lowendal  
75015 PARIS

Représentée et assistée par Me Catherine BELFAYOL BROQUET de la SCP IFL Avocats  
(avocat au barreau de PARIS, toque : P0042) et par Me Paul-André VIGNE (avocat au  
barreau de BORDEAUX)

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 16 Avril 2013, en audience publique, devant la Cour composée de :  
Madame Marie HIRIGOYEN, Présidente

Madame Evelyne DELBÈS, Conseillère

Monsieur Joël BOYER, Conseiller qui en ont délibéré

Un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues à l'article 785 du code de procédure civile. Greffier, lors des débats : Monsieur Bruno REITZER

MINISTERE PUBLIC : L'affaire a été communiquée au ministère public.

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 Marie HIRIGOYEN, président et par Madame Catherine CURT, greffier présent lors du prononcé.

Le réseau Orpi est un réseau immobilier national qui a pour chef et fédérateur la société civile coopérative Socorpi. Des groupements d'intérêt économique (GIE) régionaux regroupent, par secteurs géographiques, les agents immobiliers Orpi qu'ils ont sélectionnés et présentés à l'adhésion à la Socorpi. Les dirigeants de la société Socorpi sont désignées au sein de ses membres et par eux. M. Jean-Claude G., qui a été l'un des fondateurs de la société Socorpi, a quitté le réseau avant de le réintégrer par l'adhésion, le 10 octobre 1997, de sa société Immovac et de ses dix-sept succursales. Il est devenu membre du conseil de surveillance de la société Socorpi à compter de 2004 et membre du conseil de gérance de l'intéressée à compter de 2006.

Le 5 juillet 2007, le conseil de discipline de la société Socorpi, reprochant à M. G. d'avoir organisé au profit de sa société Immovac une captation, au moyen d'un piratage informatique, des informations du fichier commun du réseau Orpi pour alimenter un site Internet personnel dit 'immo-numero1.com', a demandé à l'intéressé de démissionner du conseil de gérance, faute de quoi, sa révocation serait demandée en assemblée générale.

M. G. a démissionné le 4 septembre 2007. Il est cependant resté membre du réseau Orpi comme sa société, Immovac. Le 18 septembre 2007, une autre société de M. G., la société Holiday Vacances, a adhéré au réseau Orpi avant d'en démissionner le 1er octobre 2008. La société Immovac a, quant à elle, quitté le réseau Orpi le 22 octobre 2008 à effet du 1er novembre 2008. Faisant grief à M. G. d'avoir détourné le fichier du réseau Orpi, créé un réseau concurrent pour l'utiliser, multiplié, après son départ, les actes de concurrence et tenté de débaucher des agents immobiliers du réseau Orpi au profit de son nouveau réseau, dit 'MIL', la société Socorpi a, par pacte du 14 octobre 2009, assigné l'intéressé et ses deux sociétés, Immovac et Holiday Vacances, devant le tribunal de commerce de Paris en paiement de cotisations et de dommages et intérêts.

La Sarl Partissimmo, à laquelle M. G. a cédé, le 5 mars 2009, pour le prix de 1.000.000 euros, partie des actions qu'il détenait dans le capital de la société Immovac, est intervenue volontairement dans cette instance.

Par jugement du 12 octobre 2011, le tribunal de commerce de Paris a dit l'action de la société Socorpi recevable, a donné acte à la société Partissimmo de son intervention volontaire, a condamné la société Immovac à payer à la société Socorpi la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts pour utilisation abusive des signes distinctifs Orpi et la sommes de

88 182,29 euros avec intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2008 au titre de cotisations impayées, a condamné M. G. à payer à la société Socorpi la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts pour manque de loyauté, a condamné M. G. à garantir la société Immovac des condamnations prononcées à son encontre, a condamné le même à verser, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 10 000 euros à la société Socorpi et celle de 5 000 euros à la société Immovac et à supporter les dépens et a rejeté toute autre demande.

Par déclaration du 8 décembre 2011, M. G. a interjeté appel de cette décision, n'intimant cependant pas la société Holiday Vacances.

Dans ses dernières du 5 avril 2013, il demande à la cour d'infirmier le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de débouter la société Socorpi de toutes ses demandes, de débouter les sociétés Immovac et Partissimmo de leurs demandes dirigées contre lui, de condamner les sociétés Socorpi et Immovac à lui restituer les sommes qu'il leur a versées en vertu de l'exécution provisoire, augmentées des intérêts au taux légal à compter de leur paiement, de condamner la partie succombante à lui payer la somme de 10 000 euros au titre de ses frais non taxables.

Dans ses dernières conclusions du 29 mars 2013, la société Socorpi demande à la cour de confirmer la décision dont appel en ce qu'elle a condamné M. G. à lui payer la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts et la société Immovac à lui régler la somme de 88 182,28 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2008, au titre des cotisations impayées après démission et en ce qu'il a condamné M. G. à garantir la société Immovac, de l'infirmier pour le surplus et, statuant à nouveau, de condamner solidairement M. G. et la société Immovac à lui payer la somme de 700 000 euros au titre du détournement du fichier commun et des conséquences de leurs actes de déstabilisation du réseau Orpi, la somme de 692 160 euros pour création d'un réseau concurrent et débauchage d'agents Orpi et celle de 30 000 euros pour conservation des signes distinctifs Orpi postérieurement au 31 octobre 2008 dans au moins trois agences d'Immovac et de condamner M. G. et la société Immovac à lui verser une indemnité de 15 000 euros en remboursement de ses frais non taxables.

Dans leurs dernières conclusions du 28 mars 2013, les sociétés Immovac et Partissimo demandent à la cour de débouter M. G. de ses demandes dirigées contre elles, d'infirmier le jugement dont appel, de débouter la société Socorpi de ses demandes visant la société Immovac dès lors qu'elles procèdent d'agissements personnels de M. G. qui lui sont étrangers, subsidiairement, vu les articles L 227-8 et L 225-251 alinéa 1 du code de commerce, de condamner M. G. à garantir la société Immovac de toute condamnation, vu les articles 1116 et 1134 du code civil, de condamner le même à payer à la société Partissimo toute somme à laquelle serait condamnée la société Immovac sans en être garantie par lui, en toute hypothèse, de condamner l'appelant à leur payer, à chacune, la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE

Le détournement du fichier commun

Considérant que la société Socorpi expose qu'un constat d'huissier établi les 25 et 28 mai 2007 a révélé l'existence d'un site Internet payant créé par M. G. qui exploitait les données du

fichier de tous les biens des membres du réseau Orpi au moyen du piratage de son propre site Internet gratuit, et ce au profit de sa société Immovac, qui, grâce à cette captation de clientèle, pouvait se prévaloir d'apports d'affaires auprès des autres membres du réseau Orpi et se faire rémunérer de ce chef, situation constitutive, selon elle, d'une concurrence déloyale et aussi d'une atteinte, de la part de M. G. et de la société Immovac, alors encore dirigeant de la Socorpi et membres du réseau Orpi, aux règles d'usage du fichier commun posées par l'article 35 de son règlement intérieur et au devoir de loyauté imposé par l'article 6 du préambule de celui-ci à tout agent immobilier Orpi ; qu'elle estime que le détournement du fichier commun engage la responsabilité de M. G. et de la société Immovac au profit de laquelle il a été commis ; qu'elle fait plaider qu'il s'infère nécessairement d'actes de concurrence déloyale un trouble commercial générant un préjudice et soutient que le pillage de son fichier a déstabilisé son réseau en montrant à ses adhérents que les biens qu'ils mettaient dans ce fichier n'étaient pas protégés et en alimentant leur méfiance au point d'amener beaucoup d'entre eux à démissionner du réseau ; qu'elle indique que les démissions, au nombre d'une centaine jusqu'en 2006, se sont élevées à 149 en 2007, à 368 en 2008 et à 221 en 2009 avant de revenir à 101 en 2010; qu'elle impute l'augmentation de leur nombre entre 2007 et 2009 au détournement de son fichier et aux manoeuvres de déstabilisation du réseau menées par M. G. durant ces trois années et estime son préjudice à 10 % du manque à gagner correspondant aux cotisations non perçues des démissionnaires, d'un montant total de 7 729 844 euros, imputable à M. G. et à la société Immovac, auquel elle ajoute les frais d'organisation de dix-sept réunions régionales pour rassurer les agents immobiliers et les convaincre de maintenir leur confiance au réseau Orpi, soit 82 849 euros, pour solliciter la condamnation solidaire des intéressés à lui payer, en réparation de son préjudice la somme globale de 700 00 euros ; qu'elle sollicite par ailleurs la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a condamné M. G. à lui payer la somme de 50 000 euros en réparation de l'atteinte à son image et à sa réputation que le comportement déloyal de l'intéressé lui a causé ;

Considérant que M. G. conteste la réalité du détournement de fichier et de la concurrence déloyale dont il lui est fait grief, soutenant que le site Internet créé en mai 2007 et qui n'a fonctionné que durant quelques jours, était un simple test destiné à mettre en lumière les lacunes et l'absence d'efficacité du site officiel de la société Socorpi ; qu'il ajoute que l'appelante est dans l'incapacité de justifier d'un quelconque préjudice et fait valoir que l'absence de tout préjudice a été constatée par le conseil de discipline de la Socorpi le 5 juillet 2007 ;

Considérant que la société Immovac fait plaider que tous les faits invoqués par la société Socorpi sont antérieurs à sa cession consentie par M. G. à la société Partissimmo et qu'elle ne peut être engagée par les agissements que M. G. a commis, non en tant que son représentant légal mais à titre personnel ; qu'elle soutient que si le détournement de fichier dénoncé par l'appelante est caractérisé, l'intéressée ne produit aucun élément de nature à établir que le fichier détourné aurait été effectivement exploité et qu'elle aurait subi un préjudice direct et personnel, faisant valoir que la société Socorpi ne peut se prévaloir d'aucun mandat de représentation de ses adhérents ;

Considérant que l'article 2 du préambule du règlement intérieur du réseau Orpi mentionne que le réseau est constitué par la société Socorpi et ses associés, soit les groupements Orpi, leurs membres et les agences individuelles ; que l'article 27 des dits statuts stipule que le fondement du réseau Orpi réside dans l'apport obligatoire d'un certain type d'affaires dans le fichier commun et précise que sont d'apport obligatoire tous les biens et droits immobiliers relatifs à l'habitat du particulier ;

Considérant que l'article 35 du règlement intérieur du réseau Orpi, intitulé ' Le droit et la responsabilité de l'agent immobilier Orpi-Agences n°1 ', stipule : 'L'agent immobilier (...) bénéficie d'un droit d'accès à la totalité des informations confidentielles concernant les affaires apportées au fichier commun et situées sur le périmètre administratif de son groupement ou d'un groupement limitrophe du sien. L'agent immobilier (...) bénéficie d'un accès aux informations non confidentielles pour toutes les autres affaires figurant au fichier. A ces titres, il est responsable vis à vis de ses confrères des conséquences préjudiciables de l'usage qu'il en fera ' ;

Considérant que la Socorpi centralise, dans le fichier commun, l'ensemble des mandats apportés par les adhérents et transmet aux agences les données des affaires se rapportant au groupement auquel elles appartiennent et aux groupements limitrophes, de sorte que chaque agent n'a accès qu'aux informations relatives à son secteur local d'activité ; que seule la Socorpi a accès à l'ensemble des mandats ;

Considérant qu'aux termes d'une attestation établie le 16 février 2010, dont rien ne permet de douter de la sincérité, M. Duret, qui était employé en tant que 'webmaster'de la société Holiday Vacances de M. G., indique celui-ci lui a 'donné instruction de trouver les moyens, par toutes solutions possibles, pour que les 80 000 annonces immobilières des fichiers Socorpi présents sur le site Internet [www.orpi.com](http://www.orpi.com) puissent être recopiées, stockées, mises à jour automatiquement dans une base de donnée et diffusées sur Internet', que le témoin ajoute que M. Caunapé a accepté de réaliser un programme d'extraction de données, que ce programme a ainsi permis d'aspirer et d'importer les 80 000 annonces immobilières des adhérents Orpi dans la base de données du site Internet immo-numero-1.com de M. G. et que les annonces immobilières, leurs descriptifs et leurs photos ont été diffusées sur le site dont s'agit avec, comme contacts destinés aux internautes, les coordonnées postales de l'agence Immovac et un numéro de téléphone surtaxé ; qu'il précise que 'cette pratique a cessé très rapidement et sur ordre de M. G., dès que les premières agences du réseau Orpi ont constaté cette supercherie et ont alerté l'autorité de contrôle de la Socorpi' ;

Considérant qu'il est donc établi que M. G. a créé et ouvert un site Internet, dit ' immo-numero 1.com', marque par lui déposée et exploitée par la société Immovac, sur lequel il a importé, sans y avoir été autorisé et sans l'agrément de la totalité des membres du réseau Orpi, les 80 000 annonces immobilières constituant le fichier commun du dit réseau, auquel, en sa qualité de membre du conseil de gérance de la Socorpi, il avait accès, et que ce site proposait aux internautes, acquéreurs ou vendeurs, toutes les annonces des adhérents du réseau ; que des pièces produites par la société Socorpi, il ressort que, dans sa version initiale, c'est-à-dire antérieure à sa découverte par les coopérateurs Socorpi, le 27 mai 2007, ce site permettaient aux internautes de contacter, via un numéro surtaxé, la société Immovac; que celle-ci, seule destinataire de ces appels avait ainsi vocation à encaisser des commissions d'apporteurs d'affaires pour présentation de clientèle aux autres membres du réseau; que le constat d'huissier des 25 et 28 mai 2007 montre que le site de M. G. utilisait le sigle Orpi et se prévalait de plus de 80 000 annonces immobilières dans toute la France alors que la société Immovac exerçait son activité dans la région parisienne ; que ce n'est que postérieurement à la découverte du site ' immo-n°1.com' par les confrères de M. G. que les coordonnées des agences Orpi apporteurs de chacune des affaires ont été mentionnées sur le site litigieux ;

Considérant que ces éléments démontrent la capture et le détournement du fichier commun Orpi et la création par M. G., au bénéfice de sa société Immovac, d'un site parasite, agissements caractérisant une atteinte au règlement intérieur du réseau Orpi en ses dispositions telles que ci-dessus rappelées et un acte de concurrence déloyale au détriment des agences membres du réseau Orpi ; que ces faits sont de nature à engager la responsabilité tant de M. G., auteur du détournement du fichier à la totalité duquel ses fonctions au sein du conseil de gérance de la Socorpi lui donnaient accès, que de la société Immovac, membre du réseau, bénéficiaire du détournement du fichier et du parasitisme ;

Considérant que la création du site parasite créé par M. G. a été dénoncée à la Socorpi par l'un de ses membres le 27 mai 2007; que des mentions de l'avis émis le 5 juillet 2007 par le conseil de discipline et d'arbitrage de la société Socorpi appelé à examiner les faits commis par M. G., il ressort que le site litigieux n'a été ouvert qu'à partir de fin mai 2007 et qu'il était fermé à la date du dit avis ; que son exploitation n'apparaît donc pas avoir duré plus de quelques semaines ; que la cour observe qu'aucun des adhérents du réseau Orpi ne n'est jamais prévalu du moindre trouble commercial du chef du parasitisme établi au bénéfice de la société Immovac auquel les intéressés étaient pourtant directement exposés ; que le conseil de discipline de la société Socorpi qui a émis, le 5 juillet 2007, un avis sur le comportement de M. G., a constaté que personne n'avait subi de préjudice direct ;

Considérant que si la société Socorpi, est en droit, en sa qualité de membre du réseau Orpi, de se prévaloir des agissements fautifs et déloyaux de M. G. et de la société Immovac, encore faut-il qu'elle puisse arguer d'un préjudice personnel, distinct de celui de ses membres en rapport avec ce comportement ;

Considérant que les agissements de M. G. a indéniablement porté atteinte à son image et à sa réputation auprès de ses adhérents qui ont découvert que l'un de ses membres dirigeants avait usé de leur fichier commun dans des conditions déloyales et contraires au règlement intérieur s'imposant à tous ; que les premiers juges ont justement fixé à 50 000 euros le montant de l'indemnité de nature à réparer son préjudice de ce chef;

Considérant que la société Socorpi ne démontre en revanche pas que les agissements fautifs et déloyaux de M. G. et de la société Immovac lui ont causé un préjudice économique personnel, distinct de celui de ses membres qui n'en ont eux-mêmes invoqué aucun ; que force est de constater qu'elle ne verse aux débats aucune pièce de nature à démontrer la réalité, en rapport avec les dits agissements et le fonctionnement, l'espace de quelques jours, du site Internet parasite, du surcroît de démissions qu'elle prétend avoir enregistrées de 2007 à 2009 et du manque à gagner et des frais de réunion qui en seraient résultés, dont elle impute arbitrairement 10 % à M. G. et à la société Immovac ; qu'elle doit être déboutée de sa demande en paiement de dommages et intérêts d'un montant de 700 000 euros formée à ce titre ;

La création d'un réseau concurrent et le débauchage d'agents Orpi

Considérant que la société Socorpi expose que, le 4 février 2000, M. G. a créé l'association Adamac, ayant pour objet la promotion de la formation de marchés d'intérêts locaux et son siège chez Immovac, que le 15 janvier 2009, l'intéressé a adressé à l'ensemble du réseau un courriel aux termes duquel il propose aux agents Orpi une adhésion à l'Adamac, la centralisation et le partage de toutes les affaires de leur secteur, la constitution d'un réseau

national grâce à la multiplication des marchés d'intérêt locaux, un logiciel transaction et internet commun et complet compatible pour travailler à fichier commun; qu'elle fait plaider que ces faits traduisent la volonté de M. G. de mettre en oeuvre un réseau concurrent du réseau Orpi dont il copie purement et simplement le concept et d'assurer une large publicité à sa nouvelle structure alors que jusqu'au 1er novembre 2009, soit durant l'année suivant leur démission, M. G. et la société Immovac, étaient tenus, aux termes de l'article 26 du règlement intérieur, au respect d'une obligation de non affiliation à un réseau immobilier concurrent ;

Considérant que la société Socorpi invoque du chef de la création d'un réseau concurrent, l'application de la clause pénale prévue pour sanctionner ce type de comportement par l'article 26 de son règlement intérieur qui fixe forfaitairement le préjudice en résultant à 20 euros x (dernier indice Insee du coût de la construction) par point de vente et sollicite la condamnation solidaire de M. G. et de la société Immovac à lui payer à ce titre, la somme de 692 160 euros (20 euros x 1648 indice Insee publié le 6 janvier 2013 x 21 points de vente Immovac) ;

Considérant que M. G. fait plaider que l'existence de l'association Adamac créée en 2001 et sans activité depuis lors, et le dépôt de la marque MIL ne peuvent caractériser le non-respect de l'obligation de non concurrence et la création d'un réseau concurrent que sanctionne l'article 26 règlement intérieur de la société Socorpi ; que la société Immovac fait valoir qu'elle est étrangère à la création de l'association Adamac et du réseau de marchés d'intérêts locaux ;

Considérant que l'article 26 du règlement intérieur de la société Socorpi prévoit que : 'Compte tenu des règles de fonctionnement du réseau Orpi Agences N°1, il sera interdit à l'agence (comprise ici en tant que structure juridique, l'exploitant, et la personne physique contrôlant le capital et dirigeant l'entreprise) pendant un an à compter de sa démission, de s'affilier, adhérer, participer directement ou indirectement à un réseau commercial d'agences immobilières local, régional, national ou international concurrent d'Orpi-Agences N°1 dans les locaux ou étaient exploités la ou les agences Orpi-Agences N°1" ;

Considérant qu'à l'appui de ses prétentions, la société Socorpi produit deux courriels datés du 15 et du 31 janvier 2009 émanant de ' Agence immobilière [[contact@mil-immobilier.com](mailto:contact@mil-immobilier.com)]', adressés, le premier, à 'Développement' , avec pour objet:'Agences immobilières indépendantes, regroupez-vous!', le second, à '[immobilier@orpi.com](mailto:immobilier@orpi.com)' ayant pour objet : 'Une opportunité pour traverser la crise', indiquant tous deux, comme contact, M. G., et proposant à leurs destinataires d'adhérer à la création de MIL locaux et à l'association Adamac, de créer un fichier commun pour l'association locale MIL, de centraliser et partager toutes les affaires d'un secteur, de constituer un réseau national, de créer un ensemble informatique maillé ;

Considérant que ces deux courriels dont le destinataire du premier est indéterminable, ne suffisent pas à établir que la création des MIL par M. G. ait été menée au-delà du stade de projet et que l'Association de Défense des Intérêts des Actionnaires Minoritaires ou Anciens Sociétaires de la Caisse de Garantie (ADAMAC) déclarée à la Préfecture de police le 4 février 2000 ayant pour objet, ainsi que son avis de publication au Journal officiel le précise, la représentation, l'assistance, la défense des intérêts des adhérents des professions immobilières et activités annexes, puisse avoir constitué, à une quelconque époque, un réseau concurrent du réseau Orpi et occasionné le débauchage de l'un quelconque des agent du dit réseau ;

Considérant que faute d'établir à la charge de M. G. et de la société Immovac, dans l'année suivant leur démission, l'affiliation, l'adhésion ou la participation à un réseau commercial d'agences immobilières local, régional, national ou international concurrent d'Orpi, la société Socorpi ne peut prétendre à l'application de la clause pénale prévue à l'article 26 précité et sera déboutée de sa demande à ce titre ;

#### La conservation de signes distinctifs Orpi

Considérant que la société Socorpi fait plaider que des constats d'huissier de justice des 3 et 18 mars 2009 ont révélé que la société Immovac a conservé, après son départ du réseau à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2008, les signes distinctifs Orpi dans son agence de Villarembert, de Vallandry et des Ménuires ; qu'elle évalue à 30 000 euros son préjudice résultant de l'utilisation des signes distinctifs Orpi dans ces trois agences au-delà du 31 octobre 2008 à la charge de M. G. et de la société Immovac solidairement ;

Considérant que les faits ainsi dénoncés constituent une faute contractuelle, l'article 26 du règlement intérieur stipulant que l'agence démissionnaire devra déposer les enseignes comportant la marque Orpi-Agences N°1 et supprimer tout signe distinctif du réseau Orpi, dont le graphisme et la marque, sur quelque support que ce soit ; que le maintien de ces signes est de nature à entretenir la confusion aux yeux de la clientèle ; que l'absence de mise en demeure et les oublis invoqués par M. G. et la société Immovac en raison de la fermeture de l'une des agences depuis sept ans, affirmation qui n'est étayée par aucun élément, et de l'incurie de la salariée chargée de l'agence des Ménuires ne permettent pas au démissionnaire de s'affranchir de ses obligations et de s'exonérer de sa responsabilité ; que les premiers juges ont justement évalué à 10 000 euros le préjudice de la société Socorpi en rapport avec cette faute de nature à entretenir la confusion auprès du public et à porter atteinte à l'image de son réseau, et ce à la charge de seule société Immovac, coupable de ce manquement au règlement intérieur, aucune faute détachable de ses fonctions de dirigeant de la société Immovac n'étant démontrée de ce chef de la part de M. G. ;

#### Les autres fautes invoquées par la société Socorpi

Considérant que l'appelante fait grief à M. G. et à la société Immovac de lui avoir imposé de septembre 2007 à octobre 2008, date à laquelle ils ont définitivement démissionné du réseau Orpi, de constantes volte-face, lui notifiant leur départ avant d'exiger leur réintégration; qu'elle fait valoir que cette attitude caractérise un abus du droit de démissionné qui, s'ajoutant aux autres manœuvres déloyales des intéressés, a été préjudiciable à son intérêt social ;

Considérant que l'appelante ne démontre cependant pas avoir subi du fait des attermolements des intéressés le moindre préjudice, qu'il soit matériel ou moral ;

Considérant que la société Socorpi reproche encore à M. G. une attitude soupçonneuse et dénigrante à son égard et à celui de sa direction aux termes d'un courrier du 19 septembre 2007 sollicitant la réintégration de la société Holiday Vacances, mais aussi du fait de la diffusion, le 8 octobre 2008, auprès des membres du réseau Orpi d'un courriel alarmiste sur l'état du groupe et la gestion de son président, et de l'envoi, le 22 décembre 2008, à une adhérente du réseau, qu'il avait lui-même alors quitté, d'un courrier aux termes duquel il la rappelle au respect de ses obligations sociales ; qu'elle impute enfin à M. G. des faits de nature à déstabiliser les clients du réseau, en violation de l'article 36 du règlement intérieur, qui interdit à l'agent immobilier démissionnaire pendant la durée d'un an à compter de sa sortie du réseau

de démarcher les vendeurs ayant mandaté une autre agence Orpi avant son départ, faisant état à cet égard du courrier reçu par un client du réseau le 23 décembre 2008 aux termes duquel M. G. lui indiquait : « Dans la mesure où de très nombreux documents publicitaires et journaux Orpi ont été distribués depuis 20 ans dans la région, avec les coordonnées des agences Immovac, nous nous devons de vous avertir que nos bureaux de Villers, Deauville et Paris ont démissionné du réseau Orpi à effet de la mi novembre. Par défaut d'accord de votre part à l'agence mandataire, votre affaire a été retirée de nos vitrines et de notre site immovac.fr » ;

Considérant qu'elle ne justifie cependant pas avoir subi le moindre préjudice de ces divers chefs ;

Les cotisations impayées par la société Immovac

Considérant que la société Socorpi expose qu'elle a accusé réception de la démission de la société Immovac le 27 octobre 2008 et a rappelé à l'intéressée son obligation de s'acquitter des cotisations en souffrance et de celles restant à courir jusqu'à la fin de l'année, dues en application de l'article 8 du règlement intérieur du réseau ; qu'elle précise que c'est la somme totale de 88 182,28 euros qui lui est due de ce chef;

Considérant que M. G. fait plaider qu'il ne peut pas être sollicité de cotisations pour des agences qui ne faisaient pas de transactions immobilières mais seulement de la location de vacances et que la société Socorpi sollicite le paiement de cotisations pour quatre agences qui étaient fermées depuis plusieurs années ; qu'il estime qu'un compte doit donc être fait entre les parties qu'il ne peut pas effectuer, pour l'heure, dès lors que les documents nécessaires, notamment comptables, sont en possession de la société Immovac et de son actionnaire principale, la société Partissimmo, auxquelles il a vainement fait sommation de les communiquer ; qu'il ajoute qu'il y aura une compensation à opérer avec le préjudice que la société Socorpi a elle-même occasionné en fermant intempestivement, en septembre 2007 et pour 4 à 6 mois, l'accès des agences de la société Immovac au système informatique Orpi ;

Considérant que les cotisations sont dues par toute personne exploitant un ou plusieurs établissements, et ce pour chaque établissement ; que chacun de ceux-ci doit une cotisation fixe et une redevance fixe pour les publicités auxquelles s'ajoutent, effectivement pour les seules agences se livrant à des transactions immobilières, des cotisations variables en fonction du chiffre d'affaires lié à cette activité ;

Considérant que l'assemblée générale de la Socorpi détermine le montant des cotisations fixes; qu'ainsi l'assemblée générale du 17 novembre 2007 a fixé celles-ci à 3 972 euros HT par succursale pour l'année ;

Considérant que la société Socorpi produit pour 2007 et 2008 les factures adressées à la société Immovac qui comportent le détail des cotisations dues entre la démission de cette dernière et la fin de l'année 2008 jusqu'à laquelle elles restent dues en vertu du règlement intérieur dont le montant total s'établit à 88 182,28 euros ; que ni M. G. ni la société Immovac ne démontrent que cette somme inclurait des cotisations variables calculées sur le chiffre d'affaires de succursales ne se livrant à aucune transaction immobilière ; que les fermetures d'agences invoquées ne sont, quant à elles, pas établies ; que le listing annoté par M. G. n'est pas probant à cet égard ;

Considérant que les premiers juges ont, par suite, justement condamné la société Immovac au paiement de la somme de 88 182,28 euros outre les intérêts au taux légal à compter du 23 décembre 2008, date de sa mise en demeure

Considérant que les tergiversations de M. G. et de sa société Immovac quant à la date de leur démission du réseau durant les mois de septembre et octobre 2007 sont seules à l'origine de la perturbation éventuelle de l'accès des agences d'Immovac au système informatique Orpi et du préjudice ayant pu en résulter, lequel n'est nullement établi et serait d'ailleurs celui, non de M. G., mais de la société Immovac qui ne le revendique pas et s'en est rapportée à justice du chef de la demande en paiement de cotisations de la société Socorpi ;

La demande en garantie dirigée par la société Immovac à l'encontre de M. G.

Considérant que la société Immovac sollicite la condamnation de M. G. à la relever et garantir de toute condamnation, et ce sur le fondement des articles L 227-8 et L 225-251 alinéa 1 d u code de commerce, à raison des agissements de l'intéressé, son dirigeant, contraires à son intérêt social constitutifs de fautes de gestion ;

Considérant que la société Immovac n'est condamnée qu'au paiement de l'arriéré de cotisations et de la somme de 10 000 euros du chef du non retrait des sigles distinctifs;

Considérant qu'en s'opposant au paiement de cotisations indéniablement dues, M G. a pris une décision contraire aux intérêts de la société Immovac en ce qu'elle expose celle-ci au paiement d'intérêts moratoires ; que le préjudice résultant de cette faute de gestion de son dirigeant est, cependant, limité à ces intérêts, le principal des cotisations étant dû en toute hypothèse par la société ;

Considérant que le maintien des sigles Orpi dans les agences après la démission de la société Immovac du réseau Orpi est également une négligence imputable au dirigeant de l'intéressée qui, en omettant de prendre les mesures nécessaires à sa cessation, a laissé perdurer une situation irrégulière préjudiciable à la société qu'elle a exposée au paiement de dommages et intérêts ;

Considérant que M. G. devra donc garantir la société Immovac de la condamnation au paiement de la somme de 10 000 euros prononcée à son encontre pour utilisation abusive des signes Orpi et des intérêts au taux légal sur la somme de 88 182,28 euros à compter du 23 décembre 2008 ;

La demande formée par la société Partissimo au titre de la garantie d'actif et de passif

Considérant que la société Partissimo sollicite, en application de la garantie de passif, la condamnation de M. G. à lui payer une somme d'un montant égal à celui des sommes mises à la charge de la société Immovac dont il n'aurait pas été condamné à garantir celle-ci ;

Considérant que cette demande ne peut donc porter que sur le montant des cotisations que la société Immovac a été condamnée à payer à la société Socorpi ;

Considérant que l'acte de garantie de passif signé le 5 mars 2009 par M. G. au bénéfice de la cessionnaire, la société Partissimo, comporte un article III-A3 ainsi rédigé : 'Dans le cas où un passif non comptabilisé, ou ne figurant pas sur la liste des retraitements de l'audit en annexe

10, ou un passif supplémentaire, dont l'origine serait antérieure à la date d'arrêté des comptes au 30 septembre 2008, viendrait à se révéler postérieurement (...) le garant sera tenu de reverser dans les caisses de la société une somme correspondant à l'appauvrissement net de la société ';

Considérant que M. G. fait plaider que les cotisations impayées ont été provisionnées dans les comptes d'Immovac antérieurement à la cession ainsi que cela résulte d'une attestation de Mme Yaiche et d'un courrier de la société Immovac en date du 12 octobre 2009;

Considérant qu'un ' Rapport d'Audit et d'évaluation - Société IMMOVAC' daté du 15 décembre 2008, et établi par la société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes Compagnie Fiduciaire, qui a porté sur les comptes de la société Immovac au 30 septembre 2008, il est fait état, au passif, parmi les dettes fournisseurs, d'une somme de 49 000 euros ' de dettes Orpi : litige avec Orpi sur paiement des sommes dues ';

Considérant que la provision ainsi constituée doit être affectée aux cotisations impayées, en l'absence de production de toute pièce de nature à établir qu'elle concernait d'autres éléments de passif ; que dès lors, c'est une somme de 39 182,28 euros correspondant au montant non provisionné que M. G. devra payer à la société Partissimo en exécution de la convention de passif ; que cette somme étant inférieure au plafond de garantie de 100 000 euros, la demande de la société Partissimo tendant à se voir dire inopposable ledit plafond à raison du dol commis à son préjudice par le cédant est sans objet ;

Considérant que compte tenu de la solution donnée au litige, l'équité commande de condamner M. G. à payer, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 5 000 euros à la société Socorpi et celle de 5 000 euros aux sociétés Immovac et Partissimo;

Considérant que le jugement dont appel sera en conséquence confirmé sauf en ses dispositions relatives à la garantie due par M. G. aux sociétés Immovac et Partissimo et en ce qu'il a jugé sur l'article 700 du code de procédure civile ;

#### PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a jugé sur les demandes en garantie des sociétés Immovac et Partissimo et sur l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Condamne M. G. à garantir la société Immovac de la condamnation au paiement de la somme de 10 000 euros prononcée à son encontre au bénéfice de la société Socorpi pour usage abusif des signes distinctifs Orpi et des intérêts au taux légal sur la somme de 88 182,28 euros à compter du 23 décembre 2008 et jusqu'à parfait paiement de ladite somme,

Condamne M. G. à payer à la société Partissimo, en exécution de la garantie de passif du 5 mars 2008, la somme de 39 182,28 euros,

Condamne M. G. à payer, au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

- la somme de 5 000 euros à la société Socorpi,
- la somme de 5 000 euros aux sociétés Immovac et Partissimo, ensemble,

Rejette toute autre demande,

Condamne M G. aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER  
LE PRESIDENT