

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



3ème chambre 2ème
section

N° RG :
15/09759

N° MINUTE : *14*

Assignation du :
29 Mai 2015

**JUGEMENT
rendu le 16 Septembre 2016**

DEMANDERESSE

S.A.S. ARTHURIMMO.COM
455 Promenade des Anglais
Porte de l'Arenas Entrée D
06200 NICE

représentée par Me Frédéric LEVY, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire #G0246 et Me Guillaume CARRE, avocat au Barreau de
NICE

DÉFENDERESSE

S.A.R.L. CABINET ESSONE IMMOBILIER ESSONE IMMO
14 Avenue de la Libération
91150 ETAMPES

représentée par Maître Carine LE BRIS-VOINOT de la SELARL
LBVS - Avocats Associés, avocats au barreau de PARIS, vestiaire
#B0434

**Expéditions
exécutives**

délivrées le : *18/09/2016*

COMPOSITION DU TRIBUNAL

François ANCEL 1^{er} Vice-Président Adjoint
Françoise BARUTEL, Vice-Président
Julien SENEL, Vice-Président

assistés de Jeanine ROSTAL, faisant fonction de Greffier

DEBATS

A l'audience du 24 Juin 2016
tenue en audience publique

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

La SAS ARTHURIMMO.COM se présente comme une société ayant créé un réseau national d'agences immobilières se dénommant «ARTHUR L'OPTIMIST» jusqu'en 2010 puis remplacé par le réseau «ARTHURIMMO.COM».

La SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER ESSONE IMMO, ci-dessous désignée la société CABINET ESSONE IMMOBILIER, se présente comme une société exploitant un fonds de commerce d'agence immobilière.

Les deux sociétés ARTHURIMMO.COM et CABINET ESSONE IMMOBILIER ont conclu un contrat de concession de marque le 25 mars 1997 permettant à cette dernière d'utiliser la marque «ARTHUR L'OPTIMIST» et ainsi d'intégrer le réseau d'agences immobilières du même nom. Aux termes d'un avenant signé le 14 décembre 1999, la société CABINET ESSONE IMMOBILIER a adhéré à la concession «ARTHUR GOLD».

En 2010, la société ARTHURIMMO.COM, à la suite du changement de dénomination du réseau d'agences immobilières, a invité les membres du réseau à rejoindre le nouveau réseau « ARTHURIMMO.COM. Le réseau National Immobilier 100% Expert ».

Par lettre du 23 décembre 2010, la société CABINET ESSONE IMMOBILIER a notifié à la SAS ARTHURIMMO.COM son refus d'adhérer au nouveau contrat de licence proposé par cette dernière pour adhérer audit réseau et a manifesté le souhait de continuer à disposer de l'usage exclusif du logo ARTHUR sur le secteur de son agence.

Par courrier du 15 février 2011, la SAS ARTHURIMMO.COM a notifié la résiliation du contrat de concession conclu le 25 mars 1997 à

l'expiration d'une période de 180 jours à compter de la réception de cette lettre, soit le 21 août 2011.

La société ARTHURIMMO.COM a fait procéder à deux constats d'huissiers en date des 10 avril et 9 mai 2014 établissant que la société CABINET ESSONE IMMOBILIER apparaissait encore comme étant membre du réseau «ARTHUR L'OPTIMIST» sur de nombreuses annonces immobilières et notamment sur le site internet «SELOGER.COM, accompagnées du logo.

C'est dans ces conditions que la société ARTHURIMMO.COM a, par acte d'huissier en date du 29 mai 2015, assigné la société CABINET ESSONE IMMOBILIER devant le tribunal de grande instance de Paris en contrefaçon de marque et concurrence déloyale.

Dans son assignation en date du 29 mai 2015, la société ARTHURIMMO.COM, au visa des articles L. 713-1, L. 716-1, L. 713-2, L. 713-3 et L. 713-4 du code de la propriété intellectuelle, demande en ces termes au Tribunal de :

- Condamner le CABINET ESSONE IMMOBILIER à payer à ARTHURIMMO.COM les dommages-intérêts suivants :

- 50 000 euros pour contrefaçon de marques
- 5000 euros pour concurrence déloyale

- Interdire à la partie défenderesse d'utiliser la marque Arthur L'Optimist et ses logos et dérivés sous astreinte de 2000 € par infraction constatée au delà d'un délai de 7 jours après la signification du jugement ;

- Condamner la partie défenderesse à payer 4000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à ARTHURIMMO.COM et les entiers dépens ;

- Ordonner l'exécution provisoire.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 20 juin 2016, le CABINET ESSONE IMMOBILIER, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, demande en ces termes au Tribunal de :

A TITRE PRINCIPAL,

- Dire et juger que la résiliation du contrat de concession par la Société Arthur Communication est abusive,

- Constater que la Société ESSONE IMMOBILIER a toujours respecté ses engagements contractuels,

En conséquence,

- Débouter la Société ARTHUR COMMUNICATION de l'ensemble de ses demandes et fins,

- Condamner la Société ARTHUR COMMUNICATION au paiement de la somme de 119.225,50 euros HT en réparation du préjudice

✓

financier subi résultant de cette résiliation outre la somme de 5.000 € pour procédure abusive,

A TITRE SUBSIDIAIRE,

- Dire et juger que les infractions ont disparu,
- Constater l'absence de préjudice subi par la Société Arthur Communication,

En tout état de cause,

- Condamner la Société ARTHUR COMMUNICATION à payer à la Société ESSONE IMMOBILIER la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,
- Ordonner l'exécution provisoire.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 19 mai 2016.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la contrefaçon à la suite de la rupture unilatérale du contrat de concession du 25 mars 1997 et son avenant du 14 décembre 1999 ;

La société ARTHURIMMO.COM fait valoir que la société CABINET ESSONE IMMOBILIER a commis des actes de contrefaçon de marque du fait de l'utilisation par cette dernière, sans droit ni titre, de la marque «ARTHUR L'OPTIMIST». Elle expose qu'à compter du 21 août 2011, suite à la résiliation du contrat de concession, la défenderesse n'était plus autorisée à faire un usage de ladite marque et que les actes de contrefaçon durent depuis environ 4 ans, et à ce titre, la société ARTHURIMMO.COM sollicite le versement de la somme de 50.000 à titre de dommages-intérêts.

En réponse, la société CABINET ESSONE IMMOBILIER considère que la résiliation unilatérale par la société ARTHURIMMO.COM lui est inopposable aux motifs que le contrat de concession en date du 25 mars 1997 n'est en aucun cas un contrat de concession de marque, mais un contrat portant sur l'usage du logo ARTHUR uniquement. Elle ajoute que la concession lui a été accordée pour une durée illimitée et qu'en dehors du cas prévu à l'article 5 du contrat, le concédant ne pouvait y mettre fin de telle sorte que la durée de la concession était une obligation essentielle dès lors qu'en l'absence d'un tel engagement quant à l'interdiction pour la société ARTHURIMMO.COM de résilier le contrat, elle ne se serait pas engagée, eu égard aux importants investissements qu'elle a du réaliser. La société CABINET ESSONE IMMOBILIER estime que la société ARTHURIMMO.COM n'a pas exécuté de bonne foi ses obligations contractuelles et qu'en résiliant le contrat, elle a failli à son engagement fondamental résultant de l'impossibilité pour elle de mettre fin unilatéralement au contrat, qui doit s'analyser en une interdiction et non en un engagement perpétuel et ce d'autant que le contrat est un contrat d'adhésion qui lui a été imposé. La société CABINET ESSONE IMMOBILIER considère enfin que la société ARTHURIMMO.COM ne subit aucun préjudice du fait de l'utilisation partielle de la marque et/ou du logo dès lors que la

société demanderesse a délivré son assignation plus d'un an après la réalisation des constats d'huissier ce qui démontre l'absence de toute nuisance et que les infractions constatées, ponctuelles, se limitent à des mentions figurant sur internet dans le cadre d'un référencement naturel ou de bandeaux publicitaires présents sur un seul site.

Sur ce

En l'espèce, il convient d'observer en premier lieu que contrairement aux allégations de la SAS ARTHURIMMO.COM, le contrat conclu entre les parties le 25 mars 1997 ne s'analyse pas en une concession de licence de marque, mais bien en un « contrat de concession » portant sur un « logo », qui certes est reproduit dans une marque enregistrée dont il est indiqué qu'elle a été déposée à l'INPI sous le numéro 95564791, sans toutefois être produite aux débats, mais qui ne se confond pas avec ladite marque qui comporte aussi des éléments verbaux.

En effet, aux termes du contrat de concession conclu le 25 mars 1997 entre la SAS ARTHURIMMO.COM et la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER, la première a autorisé celle-ci (dénommée « le concessionnaire »), moyennant une redevance annuelle à « *utiliser le logo selon marque déposée à l'INPI sous le numéro 95564791 dans le cadre de son activité commerciale et du réseau d'utilisateur existant* », et ce faisant le « *droit exclusif d'exploitation du logo tel que défini par la marque en question* » sur un secteur géographique déterminé.

Il ressort de l'article 3 de ce contrat que « *la marque ne pourra être utilisée qu'en ce qui concerne son logo comme indiqué en tête des présentes. Cependant, son utilisation interdit toute mention reproduisant la dénomination « transalp-immo » qui ne devra en aucun cas apparaître* », le concessionnaire s'engageant à substituer dans le logo décrit ci-avant sa propre dénomination à celle de « transalp-immo » dans le cadre prévu à cet effet.

Il résulte en outre de ce contrat, que celui-ci a été conclu pour une durée de un an tacitement reconductible à compter du 15 avril 1997, que le concessionnaire pouvait y mettre fin sous réserve d'un préavis de 3 mois avant l'échéance annuelle et que « *hors les cas prévus à l'article 5, la SARL ARTHUR-COMMUNICATION ne pourra mettre fin au présent contrat* ». L'article 5 stipule à cet égard que « *hors le cas de résiliation par le concessionnaire prévu comme il est dit à l'article 4, la SARL ARTHUR-COMMUNICATION se réserve le droit, en cas d'utilisation non conforme aux règles de la profession ou en cas de manquement à ses obligations professionnelles édictées aux présentes par le concessionnaire de mettre fin au présent contrat sans délai et sans qu'il y ait lieu à un versement d'une quelconque indemnité de la part de la SARL ARTHUR-COMMUNICATION* ».

Ainsi, à supposer que la SAS ARTHURIMMO.COM justifie être titulaire de ladite marque, elle n'a cédé par ce contrat que l'usage partiel d'éléments figurant dans cette marque, à savoir son seul élément figuratif (le logo), sans que la marque, qui comporte aussi la mention verbale « transalp-immo » ne puisse être utilisée par le concessionnaire.

En outre, par un avenant en date du 14 décembre 1999 conclu entre les mêmes parties, il a été convenu que « *la concession qui fait l'objet des*

présentes est accordée pour une durée illimitée » moyennant une somme de 50 000 francs HT et que « hors le cas prévu à l'article 5, la SARL ARTHUR-COMMUNICATION ne pourra mettre fin unilatéralement au contrat ». L'article 5 est modifié comme suit : « La SARL ARTHUR-COMMUNICATION se réserve le droit, en cas d'utilisation non conforme aux règles de la profession ou en cas de manquement grave à ses obligations professionnelles de la part du concessionnaire de mettre fin au présent contrat sans délai et sans qu'il y ait lieu à un versement d'une quelconque indemnité de la part de la SARL ARTHUR-COMMUNICATION ».

Il ressort au surplus de cet avenant qu'au titre des « avantages rattachés à l'agence détentrice du contrat GOLD » il est expressément mentionné au sein d'un paragraphe intitulé « concession ARTHUR A VIE » que « la licence d'exploitation du logo ARTHUR est définitivement acquise au cabinet détenteur du contrat GOLD pour le secteur déterminé dans le contrat de concession initial. Cet avantage est attaché à l'agence qui le détient et est transmissible en cas de vente de fonds de commerce ou de société ».

En l'état de cette clause contractuelle claire et précise, il convient de considérer que le contrat de concession du logo litigieux ne peut s'analyser en une licence d'exploitation à durée indéterminée, mais doit être qualifiée de cession définitive dudit logo ARTHUR à compter du 14 décembre 1999 au profit de la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER moyennant le paiement d'une somme de 50 000 francs HT dont il n'est pas contesté qu'elle a été acquittée.

Dans ces conditions, la SAS ARTHURIMMO.COM, qui ne peut se prévaloir de la prohibition des engagements perpétuels qui n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce et donc de la résiliation unilatérale du contrat, ne peut s'opposer à l'utilisation du logo ARTHUR qu'elle a cédé définitivement en 1999 à la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER de telle sorte qu'elle doit être déboutée de son action en contrefaçon.

Sur la concurrence déloyale

La société ARTHURIMMO.COM fait valoir que la société CABINET ESSONE IMMOBILIER commet des actes distincts de concurrence déloyale qui accroissent le risque de confusion et aboutissent au détournement de sa clientèle.

La SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER n'a pas expressément conclu sur ce point.

Sur ce,

Outre le fait que la SAS ARTHURIMMO.COM ne précise pas clairement les faits de concurrence déloyale dont se serait rendue coupable la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER, dès lors que celle-ci a acquis définitivement par contrat le droit d'utiliser le logo litigieux en 1999, il ne peut résulter de cet usage aucun acte déloyal.

Cette demande sera donc rejetée.

✓

Sur la rupture abusive du contrat, à titre reconventionnel

La société CABINET ESSONE IMMOBILIER fait valoir qu'elle a activement participé au développement et au rayonnement du réseau «ARTHUR L'OPTIMIST», notamment au travers de groupes de réflexion, et en acceptant le versement d'une redevance unique de 50.000 francs, qui a permis à la société ARTHURIMMO.COM d'obtenir une rentrée massive de fonds. Elle considère que la résiliation unilatérale du contrat par la société ARTHURIMMO.COM avec un préavis réduit à 6 mois est manifestement abusive et source de préjudice.

La SAS ARTHURIMMO.COM n'a pas conclu sur ce point.

Sur ce,

Eu égard au rejet de la demande relative à la résiliation unilatérale du contrat litigieux, cette demande est devenue sans objet.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il y a lieu de condamner la SAS ARTHURIMMO.COM, partie perdante, aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

En outre, elle doit être condamnée à verser à la société CABINET ESSONE IMMOBILIER, qui a dû exposer des frais irrépétibles pour faire valoir ses droits, une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile qu'il est équitable de fixer à la somme de 4 000 euros.

L'exécution provisoire étant compatible avec la nature de l'affaire, il convient d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, en premier ressort et contradictoirement ;

- DEBOUTE la SAS ARTHURIMMO.COM de l'ensemble de ses demandes ;

- CONDAMNE la SAS ARTHURIMMO.COM à payer à la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER ESSONE IMMO la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- CONDAMNE la SAS ARTHURIMMO.COM aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

- DEBOUTE la SARL CABINET ESSONE IMMOBILIER ESSONE IMMO pour le surplus ;

- ORDONNE l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 16 Septembre 2016

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop at the top and a long horizontal stroke extending to the right.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line at the top, and a curved line on the right that descends and then curves back up.