

COMM.

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du **31 janvier 2012**

Rejet

Mme FAVRE, président

Arrêt n° 138 F-P+B

Pourvoi n° M 11-11.071

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Capp invest immo, société par actions simplifiée, dont le siège est 11 boulevard Victor Hugo, 04000 Digne-les-Bains,

contre l'arrêt rendu le 20 octobre 2010 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (2e chambre), dans le litige l'opposant à la société Socorpi, dont le siège est 2 villa de Lourcine, 75014 Paris,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 13 décembre 2011, où étaient présents : Mme Favre, président, Mme Michel-Amsellem, conseiller

référénaire rapporteur, M. Petit, conseiller doyen, Mme Arnoux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Michel-Amsellem, conseiller référendaire, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la société Capp invest immo, de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de la société Socorpi, l'avis de Mme Batut, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 octobre 2010), que la société Capp invest immo qui exerce une activité d'agence immobilière, a adhéré, le 3 janvier 2005, au réseau Orpi Agences n° 1 exploité par la société Socorpi, société coopérative fédérant, par l'intermédiaire de GIE régionaux, des agences utilisant le sigle et la marque Orpi ; que la société Capp invest immo a quitté le réseau par démission, le 22 novembre 2006 à effet au 30 novembre 2006 et, en mars 2007, a adhéré à un autre réseau d'agences immobilières ; qu'estimant que la société Capp invest immo avait commis des fautes engageant sa responsabilité et, notamment, violé la clause de non rétablissement stipulée dans le contrat, la société Socorpi l'a assignée en réparation ;

Attendu que la société Capp invest immo fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à payer à la société Socorpi la somme de 20 000 euros, alors, selon le moyen, *qu'une clause de non-concurrence, tout comme la clause de non-réaffiliation, n'est licite que si elle comporte l'obligation pour son bénéficiaire de verser au débiteur de l'obligation de non-concurrence une contrepartie financière ; qu'en énonçant, dès lors, pour condamner la société Capp invest immo à payer à la société Socorpi la somme de 20 000 euros, que la clause stipulée à l'article 26 du règlement intérieur du réseau Orpi agences n° 1 était valide et que la société Capp invest immo l'avait violée, sans constater que cette clause comportait l'obligation pour la société Socorpi de verser à la société Capp invest immo une contrepartie financière, la cour d'appel a violé le principe fondamental de libre exercice d'une activité professionnelle, ensemble les dispositions de l'article 1131 du code civil ;*

Mais attendu que l'arrêt relève que la clause d'interdiction d'adhérer à un réseau d'agences immobilières pendant une durée d'une année en exerçant son activité dans les mêmes locaux que précédemment est limitée dans le temps et l'espace ; qu'il retient qu'elle est en outre justifiée et proportionnée aux intérêts de la société Socorpi ; qu'il relève encore que cette clause n'a pas pour effet d'interdire à l'adhérent toute activité d'agence immobilière, mais le contraint à ne pas adhérer pendant un an à un nouveau réseau ou à déplacer le siège de son activité en cas d'adhésion immédiate à un autre réseau ; qu'en l'état de ces constatations et observations, la cour

d'appel, a exactement déduit que cette clause de non réaffiliation qui n'avait pas à être rémunérée était licite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que le moyen, pris en sa seconde branche, ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Capp invest immo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Socorpi la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils pour la société Capp invest immo

Le pourvoi fait grief à l'arrêt, sur ce point infirmatif, attaqué D'AVOIR condamné la société Capp invest immo à payer à la société Socorpi la somme de 20 000 euros, somme augmentée des intérêts au taux légal à compter de son prononcé ;

AUX MOTIFS QU'« il sera fait application de l'article 472 du code de procédure civile ; qu'en vertu de ce texte légal et en l'absence de l'intimée, il appartient à la cour d'appel de vérifier si les demandes formées par la société Socorpi sont régulières, recevables et bien fondées ; / Attendu que la Sas Capp invest immo en adhérant au réseau Orpi agences n° 1 exploitant un vaste réseau d'agences immobilières par le biais de la société Socorpi et du Gie Orpi Vaucluse Haute-Provence, a approuvé son règlement intérieur prévoyant en son article 26 en cas de "sortie" du réseau, qu'il " sera interdit à l'agence pendant une durée de 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 du réseau Orpi agences n° 1 dans les locaux où étai(ent) exploitée (s) la ou les agences réseau Orpi agences n° 1" ; qu'une telle clause dans sa formulation reproduite ci-dessus est licite dès lors qu'elle est nécessaire pour protéger les intérêts légitimes de la société Socorpi et qu'elle est limitée dans le temps (une année) et dans l'espace (les seuls locaux où l'agence immobilière adhérente exerçait sous la marque et le logo "réseau Orpi agences n° 1") ; qu'il est de l'intérêt de la société Socorpi de protéger son " réseau " organisé et structuré apportant aux adhérents divers services en matière de fonctionnement (savoir-faire) et de communication/publicité, le droit d'utiliser la marque et le logo, le bénéfice de techniques commerciales, l'accès à des fichiers communs avec mises à jour périodiques... ; que l'interdiction d'adhérer à un réseau d'agences immobilières concurrent pendant une durée d'une année en exerçant son activité dans les mêmes locaux que précédemment est justifiée et proportionnée aux intérêts de la société Socorpi ; que celle-ci a en vue d'empêcher la poursuite d'une activité d'agence immobilière sous une autre marque ou logo dans les locaux où la marque du réseau Orpi agences n° 1 venait d'être exploitée et surtout d'empêcher la "fuite" du savoir-faire et d'informations sur les biens en vente, mises en commun dans le réseau, auxquels l'adhérent avait librement accès jusqu'à sa démission et dont il peut continuer de bénéficier au profit de la clientèle qui se rend dans les locaux des agences immobilières à la localisation inchangée ; que cette clause n'a pas pour effet d'interdire à l'adhérent toute activité d'agence immobilière, mais le contraint à ne pas adhérer pendant un an à un nouveau réseau ou à déplacer le siège de son activité en cas d'adhésion immédiate à un

nouveau réseau ; que la clause 26 qui est valide prévoyait une clause pénale par point de vente : (20 i x dernier indice de l'Insee) dont la société Socorpi ne demande pas l'application ; que la Sas Capp invest immo a violé cette clause en adhérant dans le délai d'une année au réseau Square habitat exploité par le crédit agricole et en poursuivant son activité dans les mêmes locaux (6 agences ou points de vente) ; qu'il convient, au vu des maigres éléments fournis par la société Socorpi, de fixer à 20 000 i le préjudice global qu'elle subit du fait de la violation de la clause " sortie du réseau " » (cf., arrêt attaqué, p. 4 et 5) ;

ALORS QUE, de première part, une clause de non-concurrence, tout comme la clause de non-réaffiliation, n'est licite que si elle comporte l'obligation pour son bénéficiaire de verser au débiteur de l'obligation de non-concurrence une contrepartie financière ; qu'en énonçant, dès lors, pour condamner la société Capp invest immo à payer à la société Socorpi la somme de 20 000 euros, que la clause stipulée à l'article 26 du règlement intérieur du réseau Orpi agences n° 1 était valide et que la société Capp invest immo l'avait violée, sans constater que cette clause comportait l'obligation pour la société Socorpi de verser à la société Capp invest immo une contrepartie financière, la cour d'appel a violé le principe fondamental de libre exercice d'une activité professionnelle, ensemble les dispositions de l'article 1131 du code civil ;

ALORS QUE, de seconde part, si l'intimé ne comparaît pas devant la cour d'appel, celle-ci ne peut faire droit aux prétentions de l'appelant qu'après avoir vérifié qu'elles sont régulières, recevables et bien fondées ; qu'en conséquence, il appartenait à la cour d'appel de vérifier si la clause stipulée à l'article 26 du règlement intérieur du réseau Orpi agences n° 1, n'était pas, comme l'avait retenu le tribunal de commerce de Manosque dans son jugement entrepris du 21 juillet 2009, nulle en application des stipulations de l'article 81 du traité instituant la Communauté européenne, devenu l'article 101 du traité sur l'Union européenne ; que, faute de l'avoir fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, ensemble les stipulations de l'article 81 du traité instituant la Communauté européenne, devenu l'article 101 du traité sur l'Union européenne.