

RÉSUMÉ :

La notion de « commerce de détail » au sens des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, ne peut être entendue au sens de la seule vente de marchandises à des consommateurs et peut couvrir des activités de services auprès de particuliers, telle une activité d'agence immobilière

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:CO00321

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 321

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COMM.

SH

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 juin 2024

Rejet

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 321 FS-B

Pourvoi n° K 23-15.741

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET
ÉCONOMIQUE, DU 5 JUIN 2024

La société Century 21 France, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], a formé le
pourvoi n° K 23-15.741 contre l'arrêt rendu le 8 février 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre
4), dans le litige l'opposant :

1° / à la société Fortis immo, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

2° / à la société Fortis immo transaction, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

3° / à la société Team France, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], dont le nom
commercial est Keller Williams France,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bellino, conseiller référendaire, les observations de la SARL Boré, Salve de
Bruneton et Mégret, avocat de la société Century 21 France, de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol,

avocat des sociétés Fortis immo, Fortis immo transaction et Team France, et l'avis de Mme Texier, avocat général, après débats en l'audience publique du 23 avril 2024 où étaient présents M. Vigneau, président, Mme Bellino, conseiller référendaire rapporteur, M. Mollard, conseiller doyen, Mmes Poillot-Peruzzetto, Michel-Amsellem, Sabotier, Tréfigny, conseillers, M. Le Masne de Chermont, Mmes Comte, Bessaud, M. Regis, conseillers référendaires, Mme Texier, avocat général, et Mme Labat, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 février 2023), en 1993, la société Fortis immo, qui exerce dans le domaine des transactions immobilières et de la gestion immobilière, a conclu avec la société Century 21 France (la société Century 21), exploitant un réseau de franchise d'agences immobilières et de cabinets d'administration de biens, un premier contrat de franchise pour une agence située dans le 1er arrondissement de Paris. Elle a ensuite signé avec la même société quatre contrats de franchise pour d'autres agences également situées dans le centre de [Localité 5]. Ces contrats ont été conclus ou renouvelés entre 2014 et 2017.

2. Par lettre du 12 mars 2019, la société Fortis immo a résilié les contrats de franchise. La cessation des relations a pris effet le 31 août 2019.

3. La société Fortis immo a apporté son activité « transaction immobilière » à la société Fortis immo transaction par contrat d'apport partiel d'actif du 9 mai 2019.

4. Les sociétés Fortis immo et Fortis immo transaction ont adhéré au réseau Keller William, exploité en France par la société Team France.

5. Après mise en demeure restée vaine, la société Century 21 a assigné les sociétés Fortis immo, Fortis immo transaction et Team France afin d'obtenir la cessation de leurs relations commerciales et le

versement d'une indemnité contractuelle pour violation des clauses de non-réaffiliation insérées aux contrats. Les sociétés Fortis immo, Fortis immo transaction et Team France ont contesté la validité desdites clauses.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. La société Century 21 fait grief à l'arrêt de dire que les agences immobilières sont des commerces de détail pour l'application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de commerce, de dire que l'article 17 « Non affiliation » tel que rédigé dans chacun des contrats de franchise doit être déclaré nul et réputé non écrit, car contrevenant aux dispositions d'ordre public de l'article L. 341-2 du code de commerce, de rejeter l'intégralité de ses demandes et de la condamner à verser aux sociétés Fortis immo, Fortis immo transaction et Team France la somme de 20 000 euros chacune, alors « qu'une activité de service ne peut être qualifiée de commerce de détail, en l'absence de vente de marchandises à des consommateurs ; qu'en jugeant que les agences immobilières devaient être qualifiées de commerces de détail, et entraînent par conséquent dans le champ d'application des dispositions du code de commerce sur les réseaux de distribution commerciale, la cour d'appel a violé les articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

8. En premier lieu, le moyen, en tant qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 des contrats de franchise des 29 janvier 2014, 8 janvier 2015 et 2 décembre 2015, est inopérant dès lors que les motifs qu'il critique ne sont pas le soutien de ce chef de dispositif.

9. En second lieu, il résulte de l'article L. 341-1 du code de commerce, auquel renvoie l'article L. 341-2, que ces textes ne s'appliquent qu'aux contrats conclus entre une tête de réseau et une personne exploitant « un magasin de commerce de détail » et ayant pour but l'exploitation de ce magasin.

10. Aucune définition de la notion de « commerce de détail » n'est donnée dans ce texte, ni dans les autres textes du code de commerce utilisant cette notion.

11. L'incertitude sur le champ d'application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de commerce, en l'absence de définition légale de la notion de « commerce de détail », a été relevée dans le rapport de la mission d'information commune sur l'évaluation de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

12. Faute de précision dans cette loi ou dans les travaux parlementaires ayant précédé son adoption, il convient d'interpréter la notion de « magasin de commerce de détail » au regard de la finalité du texte.

13. L'article L. 341-2 du code de commerce vise à mettre un terme aux pratiques contractuelles des réseaux de distribution commerciale qui restreignent la liberté d'entreprendre de leurs affiliés, exploitants de commerce de détail, en dissuadant les changements d'enseigne. Son objectif est de faciliter les changements d'enseigne en vue d'augmenter le pouvoir d'achat des consommateurs, de diversifier l'offre, tout en permettant aux commerçants de faire jouer la concurrence entre enseignes, notamment au niveau des services que celles-ci proposent.

14. Le législateur a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général qui ne justifie aucune différence de traitement entre les réseaux, selon qu'ils exercent une activité de vente de marchandises ou une activité de services.

15. Il en résulte que la notion de « commerce de détail » ne peut être entendue au sens de la seule vente de marchandises à des consommateurs et peut couvrir des activités de services auprès de particuliers, telle une activité d'agence immobilière.

16. Le moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 « Non affiliation » du contrat de franchise du 8 mars 2017, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

17. La société Century 21 fait le même grief à l'arrêt, alors « que seule la stipulation d'une clause de non-affiliation qui étend l'interdiction au-delà des critères légaux de licéité doit être réputée non écrite ; qu'en retenant, pour réputer non écrite la clause de non-affiliation dans son ensemble, que son application "à toute personne physique ou morale ayant à un moment quelconque de l'exécution du contrat exercé des fonctions dans ou pour la société franchisée", d'une part, et à "tout ayant cause, à titre universel ou particulier", d'autre part, n'était pas indispensable à la protection du savoir-faire du franchiseur et portait une atteinte excessive au libre exercice de l'activité du franchisé, et que les conditions de l'article L. 341-2, II, étaient cumulatives, tout en constatant que les limitations temporelles et spatiales de l'interdiction étaient conformes aux exigences légales, ce qui ne justifiait que le réputé de non-écrit de l'extension ratione personae de l'interdiction, la cour d'appel a violé l'article L. 341-2 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

18. En premier lieu, le moyen, en tant qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 des contrats de franchise des 29 janvier 2014, 8 janvier 2015 et 2 décembre 2015, est inopérant dès lors que les motifs qu'il critique ne sont pas le soutien de ce chef de dispositif.

19. En second lieu, il résulte de l'article L. 341-2 du code de commerce que la clause ayant pour effet, après l'échéance ou la résiliation d'un des contrats mentionnés à l'article L. 341-1 du même code, de restreindre la liberté d'exercice de l'activité commerciale de l'exploitant qui a précédemment souscrit ce contrat, est réputée non écrite.

20. Ayant retenu que la clause post-contractuelle de non-réaffiliation figurant à l'article 17 du contrat de franchise du 8 mars 2017, en ce qu'elle imposait l'interdiction d'affiliation « à toute personne physique ou morale ayant à un moment quelconque de l'exécution du contrat exercé des fonctions dans ou pour la société franchisée » et à « tout ayant cause, à titre universel ou particulier », n'était pas indispensable à la protection du savoir-faire du franchiseur et qu'elle portait une atteinte excessive au libre exercice de

l'activité du franchisé, la cour d'appel en a exactement déduit que la clause devait être réputée non écrite en son entier.

21. Le moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 « Non affiliation » du contrat de franchise du 8 mars 2017, n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

22. La société Century 21 fait grief à l'arrêt de dire que l'article 17 « Non affiliation » tel que rédigé dans chacun des contrats de franchise conclus avec la société Fortis immo doit être déclaré nul et réputer non écrit, car contrevenant aux dispositions d'ordre public de l'article L. 341-2 du code de commerce, de rejeter l'intégralité de ses demandes, et de la condamner à verser aux sociétés Fortis immo, Fortis immo transaction et Team France la somme de 20 000 euros chacune, alors :

« 1°/ que la clause de non-concurrence a pour objet de limiter l'exercice par le franchisé d'une activité similaire ou analogue à celle du réseau qu'il quitte, tandis que la clause de non-affiliation se borne à restreindre sa liberté d'affiliation à un autre réseau ; qu'en appréciant la validité de la clause de non-affiliation au regard des critères de validité des clauses de non-concurrence, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le domaine d'activité des agences immobilières n'était pas de nature à exclure toute assimilation entre clause de non-concurrence et clause de non-affiliation, l'activité pouvant parfaitement être exercée à titre indépendant, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'espèce ;

2°/ que seule la stipulation d'une clause de non-affiliation qui étend l'interdiction au-delà des critères de licéité doit être annulée, le juge pouvant restreindre son application en limitant l'effet dans le temps, l'espace ou ses autres modalités ; qu'en retenant, pour déclarer nulle et réputer non écrite la clause de non-affiliation dans son ensemble, qu' "il n'est pas permis au juge, lorsque les termes d'une disposition contractuelle sont clairs et précis, de dénaturer les obligations qui en résultent et de modifier les

stipulations qu'elles renferment", quand le juge doit au contraire maintenir la clause de non-affiliation, dans la mesure de sa licéité, et peut par conséquent en réduire la portée, la cour d'appel a violé 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'espèce. »

Réponse de la Cour

23. En premier lieu, le moyen, en tant qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 du contrat de franchise du 8 mars 2017, est inopérant dès lors que les motifs qu'il critique ne sont pas le soutien de ce chef de dispositif.

24. En second lieu, l'arrêt énonce que la clause de non-réaffiliation, en ce qu'elle porte atteinte au principe de la liberté du commerce, doit être justifiée par la protection des intérêts légitimes de son créancier quant à la protection du savoir-faire transmis et à la faculté de concéder à un autre franchisé la zone d'influence concernée, ne pas porter une atteinte excessive à la liberté de son débiteur, c'est-à-dire être limitée quant à l'activité, l'espace et le lieu qu'elle vise, et, au terme de la mise en balance de l'intérêt légitime du créancier et de l'atteinte portée au libre exercice de l'activité professionnelle du débiteur, être proportionnée.

25. L'arrêt retient, d'abord, que la clause figurant à l'article 17 des contrats de franchise des 29 janvier 2014, 8 janvier 2015 et 2 décembre 2015, par son étendue géographique, qui porte sur le(s) département(s) dans le(s)quel(s) le franchisé a son agence et ses succursales éventuelles, est disproportionnée par rapport aux intérêts légitimes du franchiseur et porte une restriction excessive à la liberté d'exercice de la profession d'agent immobilier, et qu'une interdiction d'exercer une activité identique dans un périmètre beaucoup plus restreint s'avère suffisante pour éviter tout risque de concurrence avec les agences en franchise. Il ajoute que le tissu des agences est particulièrement dense à [Localité 5] et que le franchiseur ne démontre pas en quoi son savoir-faire nécessite une protection à l'échelle du département.

26. L'arrêt retient, ensuite, que n'est pas non plus proportionnée à la protection du franchiseur l'interdiction d'affiliation à un réseau concurrent imposée « à toute personne physique ou morale ayant à

un moment quelconque de l'exécution du contrat exercé des fonctions dans ou pour la société franchisée », cette prohibition ayant, par son libellé, vocation à concerner tout salarié, tout sous-traitant et tout prestataire ayant collaboré avec le franchisé, quelles que soient la nature et la durée de cette collaboration, laquelle a pu cesser bien avant la fin du contrat de franchise, la clause imposant de surcroît au franchisé de se porter fort du respect de cette obligation.

27. L'arrêt retient, enfin, qu'est disproportionnée l'interdiction faite à « tout ayant cause, à titre universel ou particulier » des sociétés Fortis immo ou Fortis immo transaction, y compris donc l'acquéreur du fonds de commerce, d'exercer une activité d'agent immobilier avec le support d'un autre réseau, d'autant qu'environ 50 % des agences immobilières en France sont exploitées en réseau, ce qui réduit de facto de façon considérable le nombre des successeurs susceptibles d'être intéressés par l'achat du fonds.

28. L'arrêt en déduit que la clause de non-réaffiliation figurant à l'article 17 des contrats de franchise conclus en 2014 et 2015 porte, dans ses paragraphes 2, 3 et 4, une atteinte à la liberté du franchisé, outrepassant la protection des intérêts légitimes du franchiseur.

29. De ces énonciations, constatations et appréciations, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche invoquée par la première branche et retenu que l'atteinte portée à la liberté du franchisé était en l'espèce excessive au regard des intérêts à protéger, a exactement déduit que la clause figurant à l'article 17 des contrats de franchise des 29 janvier 2014, 8 janvier 2015 et 2 décembre 2015 devait être annulée en son entier, sans que la société Century 21 puisse en solliciter la modification par voie judiciaire.

30. Le moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer nul et réputer non écrit l'article 17 « Non affiliation » des contrats de franchise des 29 janvier 2014, 8 janvier 2015 et 2 décembre 2015, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Century 21 France aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Century 21 France et la condamne à payer aux sociétés Fortis immo et Fortis immo transaction la somme globale de 1 500 euros et à la société Team France la somme de 1 500 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 cinq juin deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Paris I4 2023-02-08 (Rejet)