

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

ARRÊT DU : 29 juin 2021

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

N° RG 18/04149 - N° Portalis DBVJ-V-B7C-KRJX

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 27 mars 2018 par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX (chambre : 1, RG : 15/01582) suivant déclaration d'appel du 13 juillet 2018

APPELANTS :

S

[...]

SAS L'IMMOBILIERE DE GESTION, agissant en la personne de son directeur général
domicilié en cette qualité au siège social sis
28 avenue Thiers –
33100 BORDEAUX

représentés par Maître C L , avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉE :

SAS INTEGRAL IMMOBILIER, prise en la personne de son représentant légal domicilié
en cette qualité au sièges social sis
4 avenue de Toulouse –
31270 CUGNAUX

représentée par Maître G D , avocat postulant au barreau de BORDEAUX, et assistée de Maître S C de la SELAS MORVILLIERS-SENTENAC AVOCATS, avocat plaidant au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 25 mai 2021 en audience publique, devant la cour composée de :

R P , président,
V B , conseiller,
B V , conseiller,
qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : V S

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

EXPOSÉ DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

La société par actions simplifiée Intégral Immobilier (ci-après la société Intégral Immobilier), agence immobilière, a été constituée le 3 septembre 2012.

Elle est immatriculée depuis le 24 septembre 2012 au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 753 946 904 et, sise à l'origine à Frouzins (31270), elle est établie depuis janvier 2014 à Cugnaux (31270).

Elle reproche à la société par actions simplifiée l'Immobilière de gestion (ci-après la société l'Immobilière de gestion) et à son gérant B S, d'user de sa dénomination sociale notamment via la marque figurative en couleur « Intégral Immobilier », déposée par S le 7 février 2014 sous le numéro 4066937 en classes 35, 36 et 38.

Après différentes mises en demeure et échanges de courrier entre leurs avocats, la société Intégral Immobilier a, par exploits en date des 26 janvier et 3 février 2015, assigné la société l'Immobilière de gestion et S devant le tribunal de grande instance de Bordeaux.

Par jugement en date du 27 mars 2018, le tribunal de grande instance de Bordeaux a :

‘ Dit ne pas y avoir lieu de révoquer l'ordonnance de clôture, et rejeté par conséquent les pièces versées postérieurement ;

‘ Rejeté la fin de non-recevoir pour défaut d'intérêt légitime à agir soulevée par les défendeurs ;

‘ Prononcé la nullité de la marque française n° 4066937 « Intégral Immobilier » déposée le 7 février 2014 en classes 35, 36 et 38 ;

‘ Ordonné à la société L'Immobilière de gestion et à S de faire radier à leurs frais les noms de domaine « integralimmo.fr », integral-immobilier.fr », « integral-immo.fr », « integralimmobilier.fr », « integral-immobilier.com » et « integralimmobilier.com », sous astreinte de 100 euros par jour de retard pendant trois mois à compter du mois suivant la signification du présent jugement ;

‘ Interdit à la société L'Immobilière de gestion et à S toute utilisation de la dénomination « Intégral Immobilier » de quelque manière que ce soit, notamment à titre de marque, nom commercial, d'enseigne, de noms de domaine ou toute autre utilisation, qu'elle soit identique ou

similaire, sous astreinte de 100 euros par infraction constatée à compter du mois suivant la signification du présent jugement ;

‘ Rejeté la fin de non-recevoir pour défaut de qualité à agir soulevée par la société Intégral Immobilier à l'encontre des demandes reconventionnelles de la société L'Immobilière de gestion ;

‘ Débouté la société L'Immobilière de gestion et S de leurs demandes reconventionnelles ;

‘ Rejeté toutes autres demandes de fond ;

‘ Condamné in solidum la société L'Immobilière de gestion et S à verser à la société Intégral Immobilier la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

‘ Condamné in solidum la société L'Immobilière de gestion et S aux dépens ;

‘ Dit ne pas y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Pour statuer ainsi qu'il l'a fait, le tribunal a considéré, au fond, qu'au vu de l'antériorité de la dénomination sociale « Intégral Immobilier » et de son utilisation notoire par la société du même nom au jour du dépôt de la marque litigieuse, le risque de confusion était évident. Le tribunal n'a pas fait droit à la demande de dommages et intérêts de la société Intégral Immobilier en l'absence d'éléments apportant la preuve de son préjudice et n'a pas estimé nécessaire d'ordonner la publication de la décision.

S et la société Immobilière de gestion ont relevé appel de ce jugement par déclaration du 13 juillet 2018.

Par conclusions déposées le 26 mars 2019, S et la société Immobilière de gestion demandent à la cour de :

‘ Déclarer recevable et bien fondé l'appel limité interjeté par S et la société L'Immobilière de gestion du jugement du tribunal de grande instance du 28 mars 2018 ;

‘ Déclarer l'appel incident de la société Intégral Immobilier recevable mais mal fondé ;

‘ Dire que la société L'Immobilière de gestion a qualité à agir ;

‘ Par suite, la déclarer recevable en ses demandes ;

Au principal, vu l'article 31 du code de procédure civile,

‘ Déclarer irrecevable en son action la société Intégral Immobilier,

dépourvue d'intérêt légitime à agir ;

Subsidiairement,

Constatant le défaut de justification d'un préjudice licite,

Et à défaut, constatant l'absence de toute atteinte aux droits antérieurs de la société Intégral Immobilier par S et la société L'Immobilière de gestion,

'Voir réformer le jugement du tribunal de grande instance du 28 mars 2018 en ce qu'il a accueilli, pour partie les demandes présentées par la société Intégral Immobilier ;

Reconventionnellement,

'Juger que S et la société L'Immobilière de gestion sont recevables à opposer la marque « Intégral Immobilier » no 14/406693 déposée le 7 février 2014 en classe 35, 36 et 38 au nom de S ;

'Juger que S et la société L'Immobilière de gestion sont recevables à opposer les noms de domaine « integralimmo.fr », integral-immobilier.fr, « integral-immo.fr », « integralimmobilier.fr », « integral-immobilier.com » et « integralimmobilier.com » ;

'Juger bien fondée la demande d'interdiction de l'utilisation de la dénomination sociale «Intégral Immobilier » par la société Intégral Immobilier ;

'Faire interdiction à la société Intégral Immobilier de faire usage du terme « Intégral Immobilier » ou d'expressions contenant le terme « Intégral Immobilier » à quelque titre que ce soit et notamment à titre de dénomination sociale, nom commercial, enseigne, marques ou noms de domaine, et de ne pas utiliser pour l'avenir, le signe pour l'un quelconque des produits et services désignés dans l'enregistrement de la marque no 14/4066937 et ce sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard passé un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement ;

'Dire que dans ce délai de quinzaine suivant la signification de l'arrêt, la société Intégral Immobilier devra justifier avoir entrepris les mesures nécessaires aux fins de faire procéder au changement de sa dénomination sociale, de son nom commercial, de son nom de domaine « integral.immobilier.net » et éventuellement de son enseigne en ce compris sur son site Internet ;

Passé ce délai de quinzaine,

'La condamner à détruire, en présence d'un huissier de justice désigné par B S, tous les documents commerciaux de la société Intégral

Immobilier portant le signe « Intégral Immobilier » au titre des produits et services désignés dans l'enregistrement de ladite marque dont est propriétaire S ;

‘Condamner la société Intégral Immobilier au paiement de la somme de 85 000 euros au titre des profits perdus ou manques à gagner découlant de l'atteinte à la marque et à son image ;

‘La condamner au paiement de la somme de 10 000 euros pour préjudice moral ;

‘La condamner au paiement de la somme de 15 000 euros pour procédure abusive ;

‘Condamner la société Intégral Immobilier au remboursement des frais exposés pour assurer le contrôle de cette destruction ;

‘Autoriser S et la société L'Immobilière de gestion à faire publier tout ou partie du dispositif de la décision à intervenir aux frais de la société Intégral Immobilier sur justification de ceux-ci et sans excéder la somme de 5 000 euros et ce, dans plusieurs journaux de leur choix ;

‘Rejeter toutes les demandes, notamment indemnitaires, présentées par la société Intégral Immobilier à l'encontre de S et la société L'Immobilière de gestion ;

‘Condamner la société Intégral Immobilier au paiement d'une somme de 12 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Par conclusions déposées le 14 mai 2019, **la société Intégral Immobilier** demande à la cour de :

1. Sur l'appel incident de la société Intégral Immobilier

‘Réformer le jugement sur les chefs de jugement critiqués, en ce qu'il a :

*rejeté la fin de non-recevoir pour défaut de qualité à agir soulevée par la société Intégral Immobilier à l'encontre des demandes reconventionnelles de la société L'Immobilière de gestion ;

*rejeté les demandes de la société L'Immobilière de gestion tendant à :

-Ordonner la publication, de la décision à intervenir, dans les huit jours de sa signification et pendant une durée de 30 jours consécutifs, par extrait ou *in extenso*, en haut de la première page du site Internet de la société L'Immobilière de gestion, accessible à l'adresse <http://www.integral-immobilier.fr> ou toute autre adresse qui pourrait lui être substituée et/ou redirigée, en caractères de taille 12, de couleur

noire sur fond blanc et de manière lisible, sur une surface égale à au moins 50 % de la surface de la partie immédiatement visible de la page d'accueil, dans la partie supérieure de celle dans un encadré parfaitement visible comportant en titre « PUBLICATION JUDICIAIRE », sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et/ou par infraction constatée ;

- Condamner la société L'Immobilière de gestion à payer à la société Intégral Immobilier une somme de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Et, statuant à nouveau,

Sur les demandes principales de la société Intégral Immobilier

' Ordonner la publication, de la décision à intervenir, dans les huit jours de sa signification et pendant une durée de 30 jours consécutifs, par extrait ou *in extenso*, en haut de la première page du site Internet de la société L'Immobilière de gestion, accessible à l'adresse <http://www.integral-immobilier.fr> ou toute autre adresse qui pourrait lui être substituée et/ou redirigée, en caractères de taille 12, de couleur noire sur fond blanc et de manière lisible, sur une surface égale à au moins 50 % de la surface de la partie immédiatement visible de la page d'accueil, dans la partie supérieure de celle dans un encadré parfaitement visible comportant en titre « PUBLICATION JUDICIAIRE », sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et/ou par infraction constatée ;

' Se réserver la liquidation des astreintes ;

' Condamner la société L'Immobilière de gestion et S à payer à la société Intégral Immobilier une somme de 100 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices causés à cette dernière, notamment en raison du risque de confusion ainsi créé ;

Sur les demandes reconventionnelles de S et de la société L'Immobilière de gestion

Vu l'article 713-6 du code de la propriété intellectuelle

' Juger la société L'Immobilière de gestion irrecevable en ses demandes ;

2. Sur l'appel principal de S et de la société L'Immobilière de gestion

Vu l'article 31 du code de procédure civile,

Vu les articles L. 711-4, L. 714-3 du code de la propriété intellectuelle,

Vu l'article 1382 du code civil,

' Confirmer le jugement sur les autres chefs de jugement ;

Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture de S et la société L'Immobilière de gestion

' Constaté que S et la société L'Immobilière de gestion ont communiqué des conclusions récapitulatives no 4 et no 5, ainsi que des pièces nouvelles nos 35 à 39, postérieurement à l'ordonnance de clôture ;

' Juger que S et la société L'Immobilière de gestion ne justifient d'aucune cause grave justifiant la révocation de l'ordonnance de clôture ;

En conséquence,

' Déclarer ces conclusions récapitulatives no 4 et no 5 et les pièces nos 35 à 39 adverses irrecevables, et les écarter des débats ;

Sur la demande principale de la société Intégral Immobilier

' Juger la société Intégral Immobilier recevable en ses demandes ;

' Juger S et la société L'Immobilière de gestion irrecevables à contester l'intérêt à agir de la société Intégral Immobilier ;

' Juger que la société L'Immobilière de gestion et S ont porté atteinte aux droits antérieurs de la société Intégral Immobilier sur sa dénomination sociale « Intégral Immobilier » ;

' Interdire à la société L'Immobilière de gestion et à S toute utilisation de la dénomination « Intégral Immobilier » de quelque manière que ce soit, et notamment à titre de marque, nom commercial, d'enseigne, de noms de domaine et/ou toute autre utilisation, qu'elle soit identique ou similaire, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et/ou par infraction constatée dès la signification de la décision à intervenir ;

' Prononcer la nullité de la marque française no 4066937 « Intégral Immobilier » déposée le 7 février 2014 en classes 35, 36 et 38 au nom de S ;

' Ordonner la radiation des noms de domaine « integralimmo.fr », « integral-immobilier.fr », « integral-immo.fr », « integralimmobilier.fr », « integral-immobilier.com » et « integralimmobilier.com » ;

' Ordonner la publication, de la décision à intervenir, dans les huit jours de sa signification et pendant une durée de 30 jours consécutifs, par extrait ou *in extenso*, en haut de la première page du site Internet de

la société L'Immobilière de gestion, accessible à l'adresse <http://www.integral-immobilier.fr> ou toute autre adresse qui pourrait lui être substituée et/ou redirigée, en caractères de taille 12, de couleur noire sur fond blanc et de manière lisible, sur une surface égale à au moins 50 % de la surface de la partie immédiatement visible de la page d'accueil, dans la partie supérieure de celle dans un encadré parfaitement visible comportant en titre « PUBLICATION JUDICIAIRE », sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et/ou par infraction constatée ;

' Se réserver la liquidation des astreintes ;

' Condamner la société L'Immobilière de gestion et S à payer à la société Intégral Immobilier une somme de 100 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices causés à cette dernière, notamment en raison du risque de confusion ainsi créé ;

' Débouter la société L'Immobilière de gestion et S de leurs demandes ;

Sur la demande reconventionnelle de la société L'Immobilière de gestion

' Juger la société L'Immobilière de gestion irrecevable en ses demandes ;

' Débouter S de ses demandes ;

3. Dans tous les cas

' Condamner la société L'Immobilière de gestion et S à payer à la société Intégral Immobilier une somme supplémentaire de 10 000 euros en appel en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

' Mettre la totalité des dépens de première instance et d'appel à la charge de la société L'Immobilière de gestion et de B S.

L'affaire a été fixée à l'audience collégiale du 25 mai 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 11 mai 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture :

La demande de l'intimée est sans objet car elle se rapporte à la procédure de première instance.

Sur la recevabilité de la fin de non-recevoir opposée à la société

Intégral Immobilier :

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Aux termes de l'article 31 du même code, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

S et l'Immobilière de gestion estiment la société Intégral Immobilier irrecevable à agir faute d'un intérêt légitime, au motif qu'au jour du dépôt de la marque Intégral Immobilier, la société Intégral Immobilier n'était plus habilitée à exercer l'activité réglementée d'agent immobilier.

La société Intégral Immobilier réplique que les appelants sont irrecevables à contester son intérêt à agir en vertu du principe selon lequel « Nul ne plaide par procureur » : ils ne sauraient s'attribuer la prérogative de veiller au respect de la réglementation régissant la profession d'agent immobilier.

S et l'Immobilière de gestion défendant à l'action de la société Intégral Immobilier, ils sont recevables à lui opposer tout moyen de défense, notamment les fins de non-recevoir prévues par les textes précités.

Sur la recevabilité des demandes de la société Intégral Immobilier:

Au visa de l'article 31 précité, S et l'Immobilière de gestion estiment la société Intégral Immobilier irrecevable en ses demandes faute d'un intérêt légitime à agir. Ils soutiennent que le représentant légal de la société Intégral Immobilier ne disposant pas d'une carte d'agent immobilier au jour du dépôt de la marque litigieuse, ladite société exerçait illégalement son activité professionnelle, de sorte qu'elle ne détient aucun intérêt légitime à être protégée.

Aux termes de l'article premier, alinéa premier, de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, dans sa rédaction applicable à l'espèce, les activités visées à l'article 1^{er} ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

La société Intégral Immobilier a été constituée le 3 septembre 2012 entre D et T épouse B. Son siège social était fixé à Frouzins (pièce n°1 de l'intimée).

La société Intégral Immobilier, représentée par D, s'est vu délivrer une carte de transactions le 28 février 2013, avec mention du siège social à Frouzins.

Lors de l'assemblée générale de la société tenue le 10 janvier 2014, D a démissionné de la présidence et a été remplacée par M. L'assemblée générale a décidé de déplacer le siège social de Frouzins au 4, avenue de Toulouse, à Cugnaux (pièce n° 34 de l'intimée).

Le 17 janvier 2014, les propriétaires du 4, avenue de Toulouse, à Cugnaux, autorisaient la société Intégral Immobilier à y installer son siège social (pièce n° 35 de l'intimée). Dans ces circonstances, il appartenait M, en vertu de l'article 6, alinéas 2 et 3, du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 précitée, d'aviser sans délai le préfet du changement d'adresse du siège social, et de demander une modification à la suite du changement dans l'identité du représentant légal de la société, afin qu'une nouvelle carte lui fût délivrée sur remise de l'ancienne.

La société Intégral Immobilier, représentée par M, s'est vu délivrer une carte de transactions et de gestion immobilière le 20 mars 2014, avec mention du siège social à Cugnaux.

Le tribunal a pu juger à bon droit qu'à la date du 7 février 2014, la société Intégral Immobilier n'avait pas cessé d'être titulaire d'une carte professionnelle, nonobstant le changement de son représentant légal. Aussi bien la préfecture de la Haute-Garonne a-t-elle confirmé au conseil des appelants le 5 août 2014 que la carte délivrée à la société Intégral Immobilier avait été régulièrement modifiée (pièce n°3 des appelants). Le jugement sera confirmé en ce qu'il rejette la fin de non-recevoir.

Sur les demandes de la société Intégral Immobilier :

Aux termes de l'article L. 711-4, *b*, du code de la propriété intellectuelle sur lequel la société Intégral Immobilier fonde son action en nullité de la marque déposée par S, ne peut être adopté comme marque un signe portant atteinte à des droits antérieurs, et notamment à une dénomination ou raison sociale, s'il existe un risque de confusion dans l'esprit du public.

Les appelants ne contestent pas l'antériorité du droit de la société Intégral Immobilier sur sa dénomination. Il n'est pas davantage discuté que la marque Intégral Immobilier reproduise à l'identique la dénomination sociale de l'intimée.

Les appelants opposent à la société Intégral Immobilier l'illicéité du préjudice allégué, et l'absence de risque de confusion aux motifs qu'au jour du dépôt de la marque :

' la société Intégral Immobilier ne pouvait exercer aucune activité, faute de disposer d'une carte professionnelle ;

' la société Intégral Immobilier ne disposait plus d'aucun établissement ;

' les deux sociétés exerçaient des activités différentes, la gestion pour l'Immobilière de gestion, la transaction pour Intégral Immobilier ;

' l'activité de l'une engendre un chiffre d'affaires réduit, avec une activité limitée à Cugnaux, tandis que l'autre a une activité importante au niveau national ;

' après avoir acquis le 26 mars 2014 le fonds de commerce de la société Oméga Immobilier, la société Intégral Immobilier s'est fait connaître sous l'enseigne et le nom commercial Oméga Immobilier.

a) Il a été précédemment jugé que la société Intégral Immobilier était titulaire d'une carte professionnelle à la date du 7 février 2014.

b) La cour a également rappelé que la société Intégral Immobilier avait décidé le 10 janvier 2014 de déplacer son siège de Frouzins au 4, avenue de Toulouse, à Cugnaux, et qu'elle y avait été autorisée le 17 janvier 2014 par les propriétaires du lieu.

S reconnaît d'ailleurs qu'à la veille de déposer sa marque, il a pu se convaincre que l'extrait K bis de la société Intégral Immobilier donnait comme siège social l'adresse de Cugnaux.

Pour en déduire que la société Intégral Immobilier n'y disposait d'aucun établissement, les appelants relèvent qu'à cette date une autre société y exploitait une agence immobilière sous l'enseigne Oméga Immobilier.

La société Intégral Immobilier explique qu'elle a profité de l'achat, le 26 mars 2014, du fonds de commerce de la société Oméga Immobilier exploité à Cugnaux pour y transférer son établissement de Frouzins. Les propriétaires des murs confirment que l'autorisation de domiciliation du siège social, qu'ils avaient donnée à la société Intégral Immobilier en janvier 2014, emportait l'autorisation d'y exercer l'ensemble de ses activités (pièce n° 69 de l'intimée).

Dans ces circonstances, les appelants ne sont pas fondés à soutenir que le risque de confusion invoqué par l'intimée n'existait pas au jour du dépôt de la marque, au motif qu'elle n'aurait plus eu d'activité faute d'établissement.

Comme l'a relevé le tribunal, la réalité de l'activité de la société Intégral Immobilier ressort de son chiffre d'affaires de 148 648 euros au 30 septembre 2013, date de clôture de son premier exercice.

c) La dénomination sociale ne bénéficie d'une protection que pour les activités effectivement exercées par la société et non pour celles qui sont énumérées dans ses statuts.

À la date du 7 février 2014, la carte professionnelle dont était titulaire la société Intégral Immobilier ne lui permettait d'exercer que les activités de transactions sur immeubles et fonds de commerce, mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970.

Pour sa part, la société Immobilière de gestion a pour objet social la gestion immobilière et l'administration d'immeubles, qu'elle affirme seules exercer. Elle se présente néanmoins au public comme proposant une prestation globale de location, gestion et transaction (pièces n^{os} 24, 25, 28, 42, 43, 64, 65 de l'intimée). Au reste, la société Immobilière de gestion est titulaire d'une carte professionnelle de transactions et de gestion immobilière (pièces nos 24 et 25 des appelants). L'appelante explique que son activité de gestion se couple avec l'activité de transaction de la société Bourse de l'immobilier, qui appartient au même groupe : les agences Bourse de l'immobilier, par délégation consentie de la société Immobilière de gestion, assument notamment des missions de mandat de location ; en suivant, les bailleurs sont, généralement, orientés vers l'Immobilière de gestion pour assurer l'administration du bien donné en location.

Ainsi la société Immobilière de gestion exerce l'activité de gestion immobilière tout en déléguant à une société sur l'activité complémentaire de transactions sur immeubles. Aussi le tribunal a-t-il fait une juste appréciation des faits en considérant que les activités effectivement exercées par les sociétés Immobilière de gestion et Intégral Immobilier étaient similaires.

Dès lors que sont similaires les activités exercées dans la même région par les deux sociétés, ce dont il résulte un risque de confusion, peu importe la notoriété de la dénomination sociale (Com., 19 nov. 2002, n° 00-18.130).

d) Au jour du dépôt de la marque litigieuse, la société Intégral Immobilier n'avait pas encore acquis le fonds de commerce de la société Oméga Immobilier, et ne pouvait donc se faire connaître sous l'enseigne et le nom commercial de cette dernière. À l'instar du tribunal, la cour constate qu'avant le 7 février 2014, la société Intégral Immobilier exerçait son activité sous sa dénomination sociale (pages Facebook, cartes de visite, factures de fournisseurs, correspondance électronique avec ses clients, attestations de son expert-comptable,

de notaires, de clients).

Aussi bien, les pièces au moyen desquelles les appelants font état de l'usage par l'intimée de l'enseigne et du nom commercial Oméga Immobilier sont postérieures à leur acquisition par celle-ci, et donc au dépôt de la marque Intégral Immobilier, à la date duquel doit s'apprécier le risque de confusion.

En définitive, le jugement querellé mérite confirmation en ce qu'il constate à la date du 7 février 2014 l'existence d'un risque de confusion dans l'esprit du public entre la dénomination sociale antérieure et la marque déposée. Ce risque de confusion n'existe toutefois que pour la classe 36, qui recouvre l'activité de la société Intégral Immobilier puisqu'elle comprend notamment les services de courtiers en biens, les services d'administrateurs d'immeubles, c'est-à-dire les services de location, ou d'estimation de biens immobiliers. Le risque de confusion n'existe pas pour la classe 35, qui comprend essentiellement les services rendus par des personnes ou par des organisations dont le but principal est l'aide dans l'exploitation ou la direction d'une entreprise commerciale ou l'aide à la direction des affaires ou des fonctions commerciales d'une entreprise industrielle ou commerciale, ainsi que les services des établissements de publicité se chargeant essentiellement de communications au public, de déclarations ou d'annonces par tous les moyens de diffusion et concernant toutes sortes de marchandises ou de services ; ni pour la classe 38, qui comprend essentiellement les services qui permettent à un tiers au moins de communiquer avec un autre ainsi que les services de diffusion et de transmission de données. En conséquence, la marque litigieuse sera partiellement annulée.

Seront également confirmées les mesures subséquentes prononcées par les premiers juges : interdiction d'utiliser de quelque manière que ce soit la dénomination Intégral Immobilier, notamment à titre de marque, nom commercial, enseigne ou nom de domaine ; radiation des noms de domaine utilisant la dénomination Intégral Immobilier.

La société Intégral Immobilier prouve que la confusion entre les activités des deux sociétés persiste jusqu'à ce jour dans l'esprit du public (pièces nos 23, 37 à 41, 61 à 63, 72,73), confusion qui motive d'ailleurs la demande reconventionnelle de S et de l'Immobilière de gestion. Aussi la mesure de publication sollicitée apparaît-elle nécessaire pour y remédier.

La société Intégral Immobilier se plaint enfin que l'usage de sa dénomination sociale par les appelants lui ait causé à la fois un manque à gagner, un retard dans son développement commercial et une atteinte à son image de marque. Elle ne fournit toutefois aucun élément à la cour permettant de retenir le montant de 100 000 euros réclamé à ce titre, alors qu'elle a réalisé le chiffre d'affaires suivant :

148 648 euros au 30 septembre 2013,

505 000 euros au 30 septembre 2014,

731 000 euros au 30 septembre 2015.

La réalité du préjudice découlant néanmoins de la confusion avérée entre les signes utilisés par les parties, la société Intégral Immobilier en sera indemnisée par l'octroi de la somme de 1 euro de dommages et intérêts.

Sur les demandes de S et de l'Immobilière de gestion :

Aux termes de l'article L. 713-6 du code de la propriété intellectuelle, l'enregistrement d'une marque ne fait pas obstacle à l'utilisation du même signe ou d'un signe similaire comme dénomination sociale, nom commercial ou enseigne, lorsque cette utilisation est antérieure à l'enregistrement. Toutefois, si cette utilisation porte atteinte à ses droits, le titulaire de l'enregistrement peut demander qu'elle soit limitée ou interdite.

En application de ce texte, les appelants sollicitent l'interdiction de l'usage de la marque Intégral Immobilier par la société adverse. Ils font valoir que les deux sociétés exercent une activité similaire dans une zone géographique identique, et que la société Intégral Immobilier entretient la confusion entre elles pour se placer dans le sillage de l'Immobilière de gestion. Ils demandent notamment, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, une indemnisation de l'atteinte au droit privatif sur la marque Intégral Immobilier et des profits perdus évalués par référence aux termes de la licence existant entre S et l'Immobilière de gestion.

La marque déposée par S étant annulée pour la classe 36, seule classe pour laquelle existe le risque de confusion, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il rejette les demandes reconventionnelles présentées sur le fondement de l'article L. 713-6 précité. Est par suite sans objet la fin de non-recevoir opposée à l'Immobilière de gestion par la société Intégral Immobilier, au motif que l'action fondée sur ce texte serait réservée au titulaire de l'enregistrement.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

Aux termes de l'article 696, alinéa premier, du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. Les appelants en supporteront donc la charge.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge

condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Sur ce fondement, S et l'Immobilière de gestion seront condamnés à payer la somme de 5 000 euros à la société Intégral Immobilier.

LA COUR, PAR CES MOTIFS,

Infirme partiellement le jugement en ce qu'il :

' prononce la nullité de la marque française no 4066937 Intégral Immobilier déposée le 7 février 2014 en classes 35, 36 et 38 ;

' rejette la demande de la société Intégral Immobilier tendant à ordonner la publication de la décision à intervenir, dans les huit jours de sa signification et pendant une durée de 30 jours consécutifs, par extrait ou *in extenso*, en haut de la première page du site Internet de la société L'Immobilière de gestion, accessible à l'adresse <http://www.integral-immobilier.fr> ou toute autre adresse qui pourrait lui être substituée ou redirigée, en caractères de taille 12, de couleur noire sur fond blanc et de manière lisible, sur une surface égale à au moins 50 % de la surface de la partie immédiatement visible de la page d'accueil, dans la partie supérieure de celle dans un encadré parfaitement visible comportant en titre « PUBLICATION JUDICIAIRE », sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ou par infraction constatée ;

' rejette la demande de la société Intégral Immobilier tendant à condamner la société L'Immobilière de gestion et S à payer à la société Intégral Immobilier une somme de 100 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices causés à cette dernière, notamment en raison du risque de confusion ainsi créé ;

Statuant à nouveau dans cette limite,

Prononce la nullité de la marque française n° 4066937 Intégral Immobilier déposée le 7 février 2014 en classe 36 ;

Ordonne la publication d'un encart intitulé « PUBLICATION JUDICIAIRE » et ainsi libellé :

« Par arrêt du 29 juin 2021, la cour d'appel de Bordeaux a prononcé l'annulation de la marque française n° 4066937 « Intégral Immobilier » déposée par S le 7 février 2014 en classe 36, et a confirmé l'interdiction faite à S et à la société Immobilière de gestion d'utiliser cette dénomination qui avait été antérieurement choisie par la société Intégral Immobilier à titre de dénomination sociale. »

ce dans les huit jours de la signification du présent arrêt et pendant une durée de 30 jours consécutifs, en haut de la page d'accueil du site

Internet de la société Immobilière de gestion, accessible à l'adresse <http://www.integral-immobilier.fr> ou à toute autre adresse qui pourrait lui être substituée, en caractères de taille 12, de couleur noire sur fond blanc, de manière lisible, sur une surface égale à au moins 25 pour cent de la surface de la partie immédiatement visible de la page d'accueil, dans la partie supérieure de celle-ci, sous astreinte de 100 euros par jour de retard ou par infraction constatée, ladite astreinte courant pendant trois mois ;

Condamne S et la société Immobilière de gestion à payer à la société Intégral Immobilier la somme de 1 euro de dommages et intérêts ;

Confirme toutes les autres dispositions non contraires ;

Y ajoutant,

Condamne S et la société Immobilière de gestion à payer à la société Intégral Immobilier la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne S et la société Immobilière de gestion aux dépens d'appel ;

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur R P, président, et par Madame V S, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,