

LETTRE D'INFORMATION JURIDIQUE
Droit des affaires – Propriété intellectuelle
N° 23 / Avril 2010

Sommaire

DROIT DES AFFAIRES

Agent immobilier : la signature à domicile d'une offre d'achat n'est pas considérée comme un démarchage à domicile si elle a été précédée de la signature à l'agence d'un mandat de vente ou de recherche.

Banque : Une banque qui fait souscrire un produit financier, agit comme un professionnel et le client comme un consommateur, le code de la consommation est donc applicable.

Condition suspensive : Seul celui pour l'intérêt duquel la condition suspensive a été convenue peut y renoncer.

Contrat et responsabilité vis-à-vis des tiers au contrat : Application de la règle selon laquelle un tiers à un contrat peut obtenir réparation du préjudice qu'il subit du fait de la mauvaise exécution de ce contrat.

Dol intellectuel : Il y a danger de se prétendre ce que l'on n'est pas.

Offre de prêt : Quel est l'incidence de la formule : « Sous réserve de prises de garanties et des assurances ».

PROPRIETE INTELLECTUELLE

Contrefaçon et concurrence parasitaire : Rappel de la notion de faits distincts.

Droit d'auteur et marque : La cession d'un dessin n'implique pas l'autorisation de déposer ce dessin à titre de marque.

Marque de luxe : Validité des clauses interdisant au licencié de vendre à un soldeur.

DROIT DES AFFAIRES

AGENT IMMOBILIER ET DEMARCHAGE A DOMICILE

Un couple confie à un agent immobilier le soin de trouver un acquéreur pour leur appartement.

Ayant trouvé cet acquéreur, mais pour un prix inférieur au prix convenu dans le mandat, l'agent immobilier se rend au domicile du couple et leur fait signer l'offre d'achat du bien au nouveau prix convenu.

Cependant, le couple refuse ensuite de régulariser la vente au prix accepté chez eux et vend le bien à un tiers par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière.

Le premier agent immobilier s'estimant lésé demande le paiement de ses honoraires sous formes de dommages et intérêts au couple vendeur.

Les premiers juges estiment que le contrat de vente ayant été formé au domicile des vendeurs, il relevait des dispositions sur le démarchage à domicile et en déduisent que la vente est dès lors nulle en l'absence de

mention de la faculté de renonciation et des conditions d'exercice de cette faculté.

La Cour de cassation censure cette décision.

Pour la Cour suprême, ne constitue pas un acte de démarchage la transmission, faite au domicile des vendeurs, d'une offre d'achat, par un agent immobilier auquel ceux-ci avaient précédemment confié un mandat de recherche d'acquéreurs pour le bien considéré.

Cette décision rassurera peut être les agents immobiliers qui se déplacent au domicile de leur mandant. Mais attention, car en l'espèce, l'offre de vente signée à domicile faisait suite à un mandat précédemment confié. Si le mandat de recherche ou de vente est lui-même signé à domicile, il ne fait pas de doute que les dispositions sur le démarchage à domicile doivent s'appliquer.

Cour de cassation 14 janvier 2010 n°09-11832

BANQUE ET INFORMATION DU CONSOMMATEUR

L'article L111-1 du Code de la consommation (*tout premier article de ce code*), dispose que tout professionnel vendeur ou prestataire de services doit avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service.

Cette disposition a une portée générale et s'applique aux banques vis-à-vis de leurs clients.

La banque est un professionnel et le client, un consommateur.

Le client d'une banque avait souscrit un contrat de PEA. Certainement déçu des résultats de ce produit financier, il assigne la banque en responsabilité lui reprochant un défaut d'information.

Il est débouté par les premiers juges qui estiment que la banque n'avait commis aucun dol vis-à-vis de ce client en ne

l'informant pas sur les risques inhérents à un produit financier lié aux fluctuations boursières.

La Cour de cassation censure cette décision sur le fondement de l'obligation d'information, jugeant au contraire qu'il appartient à la banque de rapporter la preuve qu'elle a satisfait à cette obligation d'information.

Cette décision rappelle que les banques sont soumises à ce devoir général d'information vis-à-vis de leur clients, et

précise aussi à qui incombe la charge de la preuve.

C'est au professionnel, en l'espèce la banque de prouver avoir satisfait à son obligation et non au consommateur de prouver qu'il ne l'a pas reçue. Outre ce devoir d'information, rappelons que le banquier est également soumis à un devoir de mise en garde lorsqu'il octroie un crédit à un emprunteur non averti.

Cour de cassation 8 octobre 2009 n°08-14405

CONDITION SUSPENSIVE ET RENONCIATION A CETTE CONDITION

Imaginons un contrat de vente d'un terrain.

Ce contrat prévoit au bénéfice de l'acheteur une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire. Pour le moment tout paraît banal.

Mais l'acheteur ne fait aucune démarche pour obtenir ce permis de construire et laisse expirer le délai contractuel pour l'obtenir.

Or, c'est le vendeur qui invoque l'absence de démarches entreprises par l'acquéreur pour refuser de réitérer l'acte chez le notaire, alors que de son côté l'acquéreur souhaite au contraire poursuivre la signature de la vente devant le notaire.

La condition suspensive étant prévue dans le seul intérêt de l'acquéreur, ce n'est pas au vendeur de s'en prévaloir décide la Cour de cassation approuvant les juges du fond.

En effet, la clause prévoyait que si l'acquéreur ne procédait pas au dépôt de

demande d'un tel permis, il ne pouvait se prévaloir d'un défaut d'obtention de ce permis qu'il sera réputé avoir obtenu pour ne pas régulariser l'acte.

Il s'agissait donc bien d'une condition suspensive conclue dans le seul intérêt de l'acquéreur.

En d'autres termes, si l'acquéreur n'aurait pu se prévaloir du défaut d'obtention de permis de construire pour ne pas régulariser l'acte définitif et reprendre sa liberté sans payer de clause pénale ou sans perdre l'indemnité d'immobilisation, libre à lui d'acheter le terrain sans être bénéficiaire du permis de construire. Car permis de construire ou pas, cela n'influe pas sur les intérêts du vendeur dès lors que l'acquéreur souhaite toujours acheter. Le bénéficiaire exclusif d'une condition suspensive peut donc toujours y renoncer et l'autre partie ne saurait en tirer partie pour rompre son engagement.

Cour de cassation 12 janvier 2010 n° 08-18624

CONTRAT ET RESPONSABILITE VIS-A-VIS D'UN TIERS.

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 19 janvier 2010 est riche d'enseignements, encore que sa solution est classique.

Une banque consent un prêt à une société ayant pour objet notamment le financement des besoins en fonds de roulement d'un magasin de matériel électroménager, audiovisuel et informatique.

Ce magasin doit être exploité sous la forme d'une franchise sous l'enseigne d'une chaîne de magasins spécialisée en cette activité.

Ce prêt est garanti par des cautions.

On rappellera que selon l'article L 330-3 du Code de commerce toute personne qui met à la disposition d'une autre personne, un nom commercial, une marque ou une enseigne en exigeant d'elle un engagement d'exclusivité ou de quasi-exclusivité est tenue de fournir un document donnant les informations préalables qui lui permettent de s'engager en connaissance de cause.

Ainsi, un franchiseur est soumis à cette obligation vis-à-vis de son futur franchisé.

La société emprunteuse, nouvellement franchisée est plus tard mise en liquidation judiciaire et la banque se retourne naturellement contre les cautions pour obtenir le paiement du prêt cautionné et impayé.

Pour le moment tout est classique. Ce qui l'est moins est que les cautions mettent en cause ou plus exactement appellent en garantie la société franchiseur en lui reprochant d'avoir établi une étude de marché fautive à l'origine de la défaillance de la société franchisée qu'ils ont cautionnée. En d'autres termes, ils lui reprochent de ne pas avoir satisfait à l'obligation prescrite par l'article L330-3 du Code de commerce.

La Cour de cassation approuve les juges du fond qui ont accueilli leurs demandes en condamnant cette société à garantir les cautions des sommes dues au titre du prêt cautionné.

Cette décision confirme la règle selon laquelle un tiers à un contrat, qui est victime de la mauvaise exécution de ce contrat, peut obtenir réparation auprès du contractant défaillant, du préjudice qu'il subi du fait de cette inexécution ou mauvaise exécution de ce contrat.

En l'espèce, les cautions tiers au contrat de franchise se sont retournées contre le franchiseur pour n'avoir pas respecté l'obligation précontractuelle d'information, vis-à-vis de la société franchisée.

Cour de cassation 19 janvier 2010 n° 09-10980

DOL ET MANŒUVRES INTELLECTUELLES

Prétendre ce que l'on n'est pas peut être constitutif de dol et donc entraîner l'annulation du contrat.

Une dame qui exerce la profession d'esthéticienne et qui a mis au point une

méthode commerciale et un concept particulier pour l'activité d'onglerie donne en concession à une autre dame le droit d'exploiter une ongles moyennant une certaine somme payable à la signature du contrat et une redevance mensuelle.

Cette dame esthéticienne doit naturellement assurer la formation de sa partenaire.

Cependant, d'esthéticienne, la concédante donc, n'avait exercé cette profession que pendant à peine 10 mois et la formation était assurée par sa fille diplômée à l'âge de 17 ans dans une autre discipline.

S'estimant trompée, la partenaire saisit la justice, et l'affaire monte jusqu'en cassation. La Cour de cassation approuve la Cour d'appel qui a annulé le contrat pour dol, et qualifie ce dol de dol intellectuel.

Pourquoi cette nouvelle notion de dol intellectuel ? Tout simplement parce qu'il n'y avait dans les faits aucun mensonge.

L'esthéticienne était bien esthéticienne et se prétendre avoir un haut niveau de compétence est peut être exagéré après 10

mois d'exercice, mais cela n'a rien d'impossible.

Seulement le fait de s'engager à faire bénéficier sa partenaire de son expérience puis d'avoir laissé sa fille se charger de la formation, qui elle n'en n'avait pas, impliquait que l'esthéticienne n'avait aucune expérience et a donc trompé sa partenaire à l'aide nous dit la justice, de manœuvres intellectuelles.

Les juristes peuvent s'étonner de cette qualification de dol intellectuel qui reste une notion floue, même si en l'espèce on doit approuver la décision qui n'est que justice.

En tout cas, cette décision calmera les ardeurs de ceux qui se prétendent être ce qu'ils ne sont pas.

Cour de Cassation 25 novembre 2009 n° 08-15927

OFFRE DE PRET ET INCIDENCE DES RESERVES

L'achat d'un bien immobilier prévoit, ce qui est d'ailleurs de droit, une condition suspensive d'obtention de prêt.

La question posée est de savoir quand la condition suspensive de prêt se trouve remplie?

L'offre de prêt de la banque contenait la formulation suivante : « *Sous réserve de prises de garanties et des assurances* ».

Cette formulation constituait-elle des réserves au sens du droit commun, c'est-à-dire que l'offre de la banque était elle-même conditionnée et donc non ferme, ou s'agissait-il de réserves purement formelles ne remettant pas en cause l'accord du prêt par la banque ?

La question peut se poser car l'offre de prêt de la banque doit être ferme et sans réserve.

Pour la Cour de cassation comme pour les juges du fonds cette formulation n'est qu'une formule d'usage ne portant pas atteinte au caractère ferme de l'offre de prêt. Autrement dit, la condition suspensive était bien accomplie et la vente devenait ferme et parfaite.

Saluons cette décision qui est réaliste alors que le Code de la consommation serait plutôt très formaliste. Donc, malgré cette formulation tout le monde était engagé : le vendeur, l'acheteur et la banque.

Cour de cassation 14 janvier 2010 n° 08-21520

PROPRIETE INTELLECTUELLE

CONTREFAÇON ET CONCURRENCE PARASITAIRE : RETOUR DE LA NOTION DE FAITS DISTINCTS

La saga judiciaire des modèles ceintures de la société Céline continue.

On rappellera que cette société avait obtenu de la Cour de cassation après une longue bataille judiciaire la reconnaissance de ses droits sur des modèles de ceintures à cartouches.

Restait à déterminer le préjudice subi du fait de leur copie par plusieurs sociétés.

La Cour d'appel de renvoi condamna les contrefacteurs naturellement pour contrefaçon mais également pour concurrence parasitaire.

Pour justifier ce deuxième chef de condamnation, la Cour d'appel a d'abord défini la notion de parasitisme qui est caractérisé par la circonstance selon laquelle, à titre lucratif et de façon injustifiée, une personne morale ou physique s'inspire ou copie une valeur économique d'autrui se procurant ainsi un avantage concurrentiel, fruit d'un savoir faire, d'un travail intellectuel et d'investissements.

Puis la Cour d'appel a décrit les très importants investissements publicitaires consacrés pour ces modèles de ceintures à cartouches qui étaient à l'époque le phare de la collection de la société Céline.

En conséquence, pour la Cour d'appel, les contrefacteurs de ces modèles avaient aussi commis des actes supplémentaires de concurrence parasitaire, car ils se sont placés dans le sillage de la société Céline, tirant profit de ses investissements.

La Cour d'appel a donc condamné les contrefacteurs d'abord pour contrefaçon et ensuite pour concurrence parasitaire.

Cette décision de condamnation pour concurrence parasitaire est cassée par la Cour de cassation pour qui, il s'agit d'une double peine pour les mêmes faits.

Il est évident que celui qui est copié a par hypothèse préalablement créé et donc aussi investi et s'est investi. En copiant une œuvre protégée, on porte nécessairement atteinte non seulement à l'œuvre et aussi, aux efforts intellectuels et aux investissements du créateur. Mais ceci est inhérent à la contrefaçon. Pour qu'il y ait également concurrence parasitaire ou concurrence déloyale, il faut prouver des faits distincts. Ces faits distincts peuvent être par exemple des actes de contrefaçons à répétition, la copie non pas seulement d'un article mais d'une gamme d'articles. Or, pour la Cour de cassation les raisons invoquées par la Cour d'appel n'étaient pas des faits distincts, mais la conséquence de la contrefaçon.

Rappelons donc les fondamentaux : l'action en contrefaçon a pour objet de protéger un droit reconnu par la loi (droit d'auteur, brevet, marque, dessin et modèles), alors que l'action en concurrence parasitaire ou déloyale a pour objet de condamner un agissement non conforme aux principes et aux usages loyaux du commerce, ce qui est sur le principe différent, même si, pourrait-on dire, la contrefaçon est en soi un acte contraire aux usages loyaux du commerce.

Cour de cassation 19 janvier 2010 n° 08-16459

DROIT D AUTEUR ET MARQUES

La cession d'un dessin n'implique pas le droit de déposer ce dessin à titre de marque. C'est la leçon à retenir de l'arrêt de la Cour de cassation rendu le 16 février 2010

Un dessinateur avait réalisé pour le compte d'une société le décor d'étuis de flacons de parfum.

La société acquiert ainsi les droits de reproduction de ce décor, puis quelque temps plus tard, dépose le dessin de ce décor à titre de marque. Le dessinateur poursuit la société en contrefaçon. Son action est déclarée bien fondée.

On aurait pu penser que la cession d'un dessin destiné à être exploité commercialement permettait au cessionnaire de ce dessin de le déposer à titre de marque afin notamment de mieux le protéger et que ce dépôt ne constituait donc pas une contrefaçon de ce dessin.

C'est ce que prétendait la société. Or c'était oublier que la cession de droits d'auteur obéit à des règles strictes et protectrices de l'auteur et qui peuvent être résumées ainsi : ce qui n'est pas prévu expressément ne saurait se déduire implicitement.

Cela étant dit, la Cour de cassation prend bien soin de préciser : sauf clause expresse inverse. Ce qui signifie qu'il suffit de prévoir dans l'acte de cession des droits du dessin, le dépôt de ce dessin à titre de marque, ce que ne manqueront pas de préciser dorénavant les rédacteurs d'acte de cession de droits d'auteur portant sur des dessins ou sur d'autres créations susceptibles d'être déposés à titre de marque.

Cour de cassation 16 février 2010 n° 09-12262

MARQUE DE LUXE ET REVENTE A UN SOLDEUR

Le titulaire d'une marque de luxe peut-il prévoir dans son contrat de licence un champ de limitation des modalités de commercialisation, voire l'interdiction de revente à un soldeur ?

Telle a été la question posée par la Cour de Cassation à la Cour de Justice des Communautés Européennes qui a répondu positivement.

Cependant le licencié ne pourra être poursuivi en contrefaçon par le concédant s'il revend en infraction avec les

dispositions du contrat les articles portant la marque concédée, qu'à la condition que cette revente porte atteinte à l'image de prestige de ladite marque, ce qui sera quasiment toujours le cas.

Les détenteurs de marques de luxe n'auront aucune difficulté à prouver que la vente de leurs articles à un soldeur porte atteinte à l'image de la marque.

Cour de cassation 2 février 2010 n°06-16202

Lettre d'information juridique n°23 Avril 2010

Cabinet Claude BARANES

45 Avenue Victor Hugo 75116 Paris Tel 01 43 80 37 21 Fax 01 43 80 08 68

claudebaranes@avocat-baranes.fr

www.avocat-baranes.fr

Cabinet d'Avocats Claude Baranes