

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 11 Février 2016 – n° 14/01748

Cour d'appel

Paris

Pôle 4, chambre 3

11 Février 2016

Répertoire Général : 14/01748

Association U.F.C. QUE CHOISIR - UNION FEDERALE DES CONSOMMAT
SARL AVENIR GESTION IMMOBILIERE ENSEIGNE LAFORET, SAS LAFORET FRANCHISE 'LAFORET
IMMOBILIER'

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 11 FEVRIER 2016

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/01748

Décision déferée à la Cour : Jugement du 03 Décembre 2013 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG
n° 12/05925

APPELANTE

Association U.F.C. QUE CHOISIR - (UNION FEDERALE DES CONSOMMAT agissant en la personne de son Président

Siège social: [...]

[...]

Représentée par Me Chantal-Rodene BODIN CASALIS, avocat au barreau de PARIS, toque : K0148

Ayant pour avocat plaidant : Christian BRASSEUR avocat au barreau de GRENOBLE toque : B13

INTIMEES

SARL AVENIR GESTION IMMOBILIERE ENSEIGNE LAFORET prise en la personne de ses représentants légaux en exercice y domiciliés

N° SIRET : 510 523 772

Siège social : [...]

[...]

Représentée par Me Thomas MERTENS, avocat au barreau de PARIS, toque : B0726

SAS LAFORET FRANCHISE 'LAFORET IMMOBILIER' prise en la personne de ses représentants légaux domicilié en cette qualité audit siège

Siège social : [...]

[...]

Représentée par Me Belgin PELIT-JUMEL de la SELEURL BELGIN PELIT-JUMEL , avocats au barreau de PARIS, toque : D1119

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Décembre 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Isabelle VERDEAUX, Présidente de chambre

Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

Un rapport a été présenté à l'audience par M. Philippe JAVELAS, Conseiller, dans les conditions prévues par l'article 785 du Code de procédure civile,

ARRET : CONTRADICTOIRE

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

- signé par Madame Isabelle VERDEAUX, présidente et par Mme Viviane REA, greffière présente lors du prononcé.

EXPOSÉ DU LITIGE

L'association UFC QUE CHOISIR a diligenté en 2010 et 2011 une enquête nationale aux fins de connaître la pratique des agences immobilières en matière de location d'habitation et à l'égard des consommateurs.

Ayant constaté des facturations d'honoraires qu'elle estime illicites au regard des dispositions des articles 4, 5 et 6 de la loi du 6 juillet 1989, l'association UFC QUE CHOISIR a fait assigner, par acte d'huissier de justice du 14 février 2012, la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE et son franchiseur la société LAFORET FRANCHISE devant le tribunal de grande instance de PARIS, qui, par jugement du 3 décembre 2013 a :

-dit n'y avoir lieu à la mise hors de cause de la société LAFORET FRANCHISE,

-déclaré l'intervention volontaire de l'UNIS recevable,

-dit qu'en application des articles 3 et 4 k de la loi du 6 juillet 1989, la pratique de la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE consistant à facturer de façon systématique au locataire des frais d'état des lieux sans qu'il ait été nécessité l'intervention d'un huissier était illicite,

-dit que la pratique consistant à réclamer au locataire, de façon indifférenciée dans le cadre d'un forfait, des honoraires sans mettre celui-ci en mesure de vérifier qu'ils n'incluent pas des prestations dont la facturation est interdite, était constitutive d'agissements illicites,

-ordonné la cessation de ces pratiques et leur interdiction pour l'avenir,

-dit n'y avoir lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte,

-condamné la SARL AVENIR GESTION IMMOBILIERE à payer à l'association UFC QUE CHOISIR la somme de 2000 euros à titre de dommages et intérêts,

-débouté la société UFC QUE CHOISIR de ses autres demandes et de celles dirigées à l'encontre de la SAS LAFORET FRANCHISE,

-condamné la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE à payer à l'association UFC QUE CHOISIR la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'association UFC QUE CHOISIR a relevé appel de cette décision le 24 janvier 2014.

Dans le dispositif de ses conclusions, notifiées par la voie électronique le 3 décembre 2015 à 12 H 19, l'association UFC QUE CHOISIR demande à la Cour de rejeter les conclusions notifiées par la société LAFORET FRANCHISE le 3 décembre 2015.

Dans le dispositif de ces conclusions, notifiées par la voie électronique le 9 avril 2014, l'association UFC QUE CHOISIR demande à la Cour de :

-donner acte de la constitution de la SELARL RECAMIER, en la personne de Mme Chantal Bodin Casalis,

-dire recevable et bien fondé son appel,

-constater les agissements illicites des intimées quant à la facturation d'honoraires indus ' hors rédaction d'acte- à l'encontre des locataires et notamment concernant les opérations de recherches de locataire, les visites des lieux des candidats, les vérifications de solvabilité, le choix entre les candidats...,

-en conséquence, dès la date de l'arrêt à intervenir, et sous astreinte d'un montant de 1 000 euros par infraction constatée après cette date pour la SARL et de 5 000 euros par jour de retard pour la SAS,

- ordonner la cessation de telles pratiques et notamment toute perception illicite, telle que visée ci-dessus, sur tout le réseau LAFORET, et d'interdire l'usage de celle-ci à l'avenir,

-modifier respectivement chacune ses documents publicitaires et/ou contractuels, ainsi que son site internet, afin que soient supprimées les mentions illicites et que soit notamment précisé que seuls les honoraires de rédaction du bail sont partageables,

-rectifier les informations affichées en vitrine et de la SARL et de chacune des agences franchisées ou filiales de la SAS,

-condamner les intimées à verser à l'association UFC QUE CHOISIR, à titre de dommages et intérêts, sur la réparation des préjudices subis par la collectivité des consommateurs pendant plus de quatre années, des dommages et intérêts à concurrence de 30 000 euros pour la SARL AVENIR GESTION IMMOBILIERE et 300 000 euros pour la SAS LAFORET,

-ordonner la publication de la décision à intervenir, par extrait, à l'initiative de l'association UFC QUE CHOISIR par voie de presse écrite, dans les journaux LE MONDE et LE FIGARO, et à concurrence de 7 000 euros par insertion à la charge des intimées, in solidum, ainsi que le même extrait en tête de la page d'accueil de chacun des sites des intimées : [www.laforet-paris13-jeanne d'arc.com](http://www.laforet-paris13-jeanne-d'arc.com) pour la SARL et www.laforet.com pour la SAS et ce, aux frais de chacune, et pour une durée de trois mois, dont il devra être justifié à l'UFC QUE CHOISIR,

-condamner les intimées aux dépens et à verser à l'association UFC QUE CHOISIR une indemnité de 4 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La société LAFORET FRANCHISE dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 2 décembre 2015 à 20 H 25, demande à la Cour de :

-débouter l'association UFC QUE CHOISIR de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

-confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté l'association UFC QUE CHOISIR de l'ensemble de ses demandes formées à l'encontre de la société LAFORET FRANCHISE,

-condamner l'association UFC CHOISIR aux entiers dépens et à payer à la société LAFORET FRANCHISE une indemnité de 10 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La société AVENIR GESTION IMMOBILIERE, dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 21 mai 2014, demande à la Cour de :

-confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

-condamner l'association UFC QUE CHOISIR aux dépens et à lui payer une somme de

10 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

I) Sur la demande de rejet des conclusions notifiées le 2 décembre 2015 par la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE

L'association UFC QUE CHOISIR sollicite le rejet des débats des conclusions notifiées par la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE le 2 décembre 2015, soit la veille du jour du prononcé de la clôture. Elle fait valoir que ces conclusions sont tardives lato sensu, et doivent être écartées des débats pour respecter le principe de la contradiction et les droits de la défense.

Sur ce

Il incombe à la Cour de vérifier que les conclusions déposées peu de temps avant l'ordonnance de clôture l'ont été en temps utile, au sens de l'article 135 du Code de procédure civile.

En l'espèce, les conclusions litigieuses, déposées la veille du jour de l'ordonnance de clôture, l'ont été en réponse à la production de nouvelles pièces, et notamment un arrêt de la cour d'appel de Versailles du 5 novembre 2015, par l'association UFC QUE CHOISIR. S'agissant de conclusions en réplique, qui ne soulèvent aucun moyen nouveau ni prétention nouvelle, l'association UFC QUE CHOISIR ne peut utilement

soutenir qu'elles doivent être écartées des débats pour respecter le principe du contradictoire et les droits de la défense ; les conclusions litigieuses seront, en conséquence, jugées recevables.

II) Sur la régularité des pratiques constatées relativement à la facturation des honoraires aux locataires

Le jugement querellé a fait droit à la demande de l'association UFC QUE CHOISIR en jugeant illicites les pratiques de la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE consistant à facturer systématiquement aux locataires des frais d'état des lieux, y compris lorsque ces états des lieux ne sont pas réalisés par un huissier de justice, et consistant à facturer les honoraires mis à la charge des locataires de manière forfaitaire, empêchant ainsi ces derniers de s'assurer que ces forfaits n'incluent pas des prestations dont la facturation est interdite.

L'association UFC QUE CHOISIR fait cependant grief au premier juge d'avoir estimé, dans les motifs décisifs du jugement dont appel, que l'ensemble des prestations concourant à la rédaction du bail pouvait faire l'objet d'une facturation pour moitié aux locataires. L'association UFC QUE CHOISIR soutient, quant à elle, qu'aux termes de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, les seuls honoraires pouvant être mis à la charge des locataires sont ceux relatifs à la rédaction proprement dite du contrat de bail, à l'exclusion de toute autre diligence. Reprenant les moyens développés devant les premiers juges, l'association UFC QUE CHOISIR fait valoir que l'interprétation de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version antérieure au vote de la loi ALUR, retenue par le tribunal de grande instance, ajoute à la loi, qu'en vertu du principe de l'effet relatif des contrats, consacré par l'article 1165 du Code civil, et qui interdit d'imposer au locataire les clauses d'un mandat antérieur passé entre le bailleur et le mandataire professionnel et auquel il n'a pas été partie, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, qui est d'ordre public et, du fait qu'il constitue une exception à ce principe de l'effet relatif des contrats, ne peut pas donner lieu à interprétation ou à tout le moins, doit être interprété strictement, que le législateur ayant visé seulement « l'établissement de l'acte », la rémunération des intermédiaires ne peut, dès lors, être envisagée qu'à ce seul titre.

La société LAFORET FRANCHISE réplique que l'association UFC QUE CHOISIR fait une interprétation erronée de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 des termes duquel il résulte que les honoraires de location doivent être partagés entre bailleur et locataire, qu'en effet, la portée des termes employés par le législateur « se livrer » et « prêter son concours » montre que sont couvertes l'ensemble des opérations aboutissant à la conclusion de l'acte de location et pas seulement la rédaction de l'acte de location, que toutes les diligences effectuées par l'agent immobilier en amont de la rédaction de l'acte proprement dite ' organisation de visites du bien pour les candidats locataires, examen des dossiers de candidature et vérification de l'identité et de la solvabilité des candidats locataires, présentation des candidatures au propriétaire etc...- concourent à la sécurité juridique du bailleur et du locataire et sont de ce fait, profitables aux deux parties, que cette lecture de l'article 5, conforme à l'équité, est légitimée par plusieurs réponses ministérielles, par de nombreuses

décisions de jurisprudence, et par la nouvelle rédaction de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 , telle qu'issue de la loi ALUR du 24 mars 2014.

La société AVENIR GESTION IMMOBILIERE reprend l'analyse développée par la société LAFORET FRANCHISE et souligne, au surplus, que l'appel interjeté par l'association UFC QUE CHOISIR est dépourvu d'intérêt parce que, d'une part, elle s'est conformée à la décision rendue par le tribunal de grande instance, et d'autre part, la nouvelle rédaction de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 , telle qu'issue de la loi du 24 mars 2014 , dite loi ALUR , confirme l'analyse des premiers juges, en ce qu'elle indique que « les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur ».

Sur ce

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 , dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014 , et applicable à la présente procédure, disposait que : « la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire ».

La motivation du jugement entrepris relève justement, en premier lieu, que le libellé de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 , en ce qu'il faisait état, non pas de la rémunération de l'établissement d'un acte de location, mais de celle des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement de cet acte, ne pouvait viser la seule rédaction de l'acte, mais devait englober l'ensemble des diligences préparatoires au bail et participant utilement à sa conclusion entre le bailleur et le locataire, et en deuxième lieu que la loi Hoguet et son décret d'application ne pouvaient faire obstacle à la prise en charge par le locataire de la moitié des honoraires de l'agent immobilier, parce que ces textes prévoient que le montant et la charge de la rémunération perçue par l'agent immobilier doivent figurer à la fois dans le mandat et, ensuite dans l'acte portant engagement des parties, c'est-à-dire dans le contrat de bail, et que dès lors que le partage de la rémunération de l'agent immobilier, est prévu non seulement dans le mandat passé entre le bailleur et l'agent immobilier mais également dans le contrat de bail engageant le locataire, l'obligation qui en découle pour le locataire n'est pas imposée en violation du principe de l'effet relatif des contrats prévu par l'article 1165 du Code civil, comme le soutient à tort l'association UFC QUE CHOISIR.

En l'absence d'éléments nouveaux soumis à son appréciation, la Cour estime que les premiers juges, par des motifs pertinents qu'elle approuve, ont fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties, dans leur interprétation de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, en estimant que la notion d'établissement d'un acte de location ne pouvait être limitée à la seule rédaction de cet acte, et en considérant que l'absence de lien de droit entre le mandataire professionnel et le locataire n'avait pas pour

conséquence de rendre illicite la mise à la charge du locataire d'une partie de la commission de l'agence immobilière, à cause du principe de l'effet relatif des contrats posé par l'article 1165 du Code civil.

La nouvelle rédaction de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, en ce qu'elle confirme le principe du partage des honoraires entre bailleurs et preneurs, même si elle en limite la portée de manière à renforcer la protection des locataires, légitime, du reste, a posteriori cette interprétation.

Enfin, il y a lieu d'observer que l'association UFC QUE CHOISIR ne conteste pas le dispositif du jugement entrepris, qui a fait droit à sa demande visant à voir déclarer illicites les facturations effectuées par la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE, mais seulement une partie des motifs décisifs, ayant conduit le tribunal à adopter cette décision. Il s'ensuit que l'association UFC QUE CHOISIR n'a pas succombé sur la demande dont s'agit, seul le dispositif d'une décision pouvant être retenu pour apprécier si une partie a succombé.

Par suite, la Cour ne pourra que confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'en application des articles 3 et 4 k de la loi du 6 juillet 1989, la pratique de la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE consistant à facturer de façon systématique au locataire des frais d'état des lieux sans qu'il ait été nécessité l'intervention d'un huissier était illicite, et dit que la pratique consistant à réclamer au locataire, de façon indifférenciée dans le cadre d'un forfait, des honoraires sans mettre celui-ci en mesure de vérifier qu'ils n'incluent pas des prestations dont la facturation est interdite, était constitutive d'agissements illicites.

III) Sur l'implication du réseau LAFORET

L'association UFC QUE CHOISIR fait grief au jugement entrepris de l'avoir déboutée de ses demandes dirigées à l'encontre de la société LAFORET FRANCHISE, au motif que les pièces produites ne suffisaient pas à démontrer l'autorité exercée par la société LAFORET FRANCHISE sur les membres de son réseau, de sorte que les agissements reprochés à la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE ne pouvaient être imputés à son franchiseur. Elle fait valoir que les pratiques reprochées à l'agence AVENIR GESTION IMMOBILIERE sont induites par le réseau auquel cette société appartient, qu'en effet, toutes les agences à l'enseigne LAFORET disposent d'un site internet standard, que l'affichage en vitrine est standardisé dans tout le réseau, que le franchiseur incite ses adhérents à facturer de manière illicite, et que l'on peut lui reprocher, à tout le moins, de ne pas avoir empêché cette facturation illicite, dès lors qu'il conteste, dans le cadre de la présente procédure, la régularité des pratiques imputables à la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE.

La société LAFORET FRANCHISE réplique que sa responsabilité ne peut être engagée parce qu'elle n'exploite aucune agence immobilière, ne conclut aucun contrat de location, et ne facture pas d'honoraires aux locataires, que, dès lors, aucune faute de nature à engager sa responsabilité ne peut lui être imputée.

Sur ce

Comme l'ont exactement relevé les premiers juges, il appartient à l'UFC QUE CHOISIR, qui entend voir sanctionner une pratique, de démontrer que la société LAFORET FRANCHISE, en sa qualité de franchiseur impose à l'ensemble de ses franchisés des modalités de facturation illicites, dès lors que les agences immobilières constituent des entités juridiques distinctes. Les pages d'accueil de différentes agences du réseau immobilier LAFORET produites par l'appelante sous forme de captures d'écran, le fait que l'ensemble des agences du réseau disposent d'un site internet standardisé dans lequel il est opéré une distinction entre les honoraires de recherches de locataires et de rédaction d'actes à la charge du locataire, ne rapportent pas la preuve que les pratiques qualifiées d'illicites par le jugement entrepris - facturation systématique de frais d'état des lieux, facturation forfaitaire- auraient été imposées à l'ensemble des agences du réseau et, partant que la société LAFORET FRANCHISE a commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

Le moyen tiré du fait que la société LAFORET FRANCHISE aurait manqué à son obligation de conseil en n'empêchant pas ses franchisés de procéder à des facturations illicites ne pourra, dès lors, être accueilli.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté l'association UFC QUE CHOISIR de ses demandes formées à l'encontre de la société LAFORET FRANCHISE, dont la responsabilité ne peut être retenue.

IV) Sur les demandes de l'association UFC QUE CHOISIR visant à obtenir, dès la date de l'arrêt à intervenir, et sous astreinte d'un montant de 1 000 euros par infraction constatée après cette date pour la SARL et de 5 000 euros par jour de retard pour la SAS, la cessation des pratiques illicites et notamment toute perception illicite sur tout le réseau LAFORET, l'interdiction de l'usage de celle-ci à l'avenir, la modification par les intimées respectivement des documents publicitaires et/ou contractuels et du site internet, et la rectification des informations affichées en vitrine et de la SARL et de chacune des agences franchisées ou filiales de la SAS

La société LAFORET FRANCHISE fait valoir que ces demandes sont irrecevables du fait des modifications législatives introduites par la loi du 24 mars 2014.

Sur ce

La recevabilité d'une demande devant s'apprécier au moment où a été formée la demande en justice, les demandes de l'association UFC QUE CHOISIR seront jugées recevables pour avoir été formées, le 24 janvier 2014, soit avant que n'intervienne le vote de la loi Alur.

Toutefois, ces demandes sont aujourd'hui dépourvues d'objet dès lors qu'elles sollicitent l'application et le respect de règles qui ne sont pas conformes à la loi du 24 mars 2014, qui prévoit que les honoraires peuvent être partagés entre le bailleur et le locataire lorsqu'ils concernent la visite du preneur, la constitution du dossier, la rédaction du bail et la rédaction de l'état des lieux.

En outre, ces demandes ne sont pas fondées en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de la société LAFORET FRANCHISE dont la responsabilité n'a pas été retenue.

Dès lors, l'association UFC QUE CHOISIR sera déboutée de ces demandes.

V) Sur les demandes indemnitaires formées par l'association UFC QUE CHOISIR (300 000 euros pour la société LAFORET FRANCHISE et 30 000 euros pour la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE)

L'association UFC QUE CHOISIR fait valoir que la réparation qui lui a été allouée au titre des dommages et intérêts par les premiers juges est insuffisante, qu'elle a, en effet, subi un préjudice sur toute sa zone de chalandise du fait des pratiques illicites de la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE et sur tout le territoire national s'agissant de la société LAFORET FRANCHISE, que le profit indu doit être restitué à la collectivité des consommateurs, représentée par l'association UFC QUE CHOISIR, faute d'action individuelle envisageable.

La société AVENIR GESTION IMMOBILIERE fait valoir, pour s'opposer à la demande de dommages et intérêts formée à son encontre, qu'elle a exécuté la condamnation prononcée par le premier jugement, et que le préjudice invoqué par l'appelante a disparu du fait de l'adoption de la loi du 24 mars 2014.

Sur ce

Aucune condamnation ne peut être prononcée à l'encontre de la société LAFORET FRANCHISE, dont la responsabilité n'a pas été retenue, au titre des dommages et intérêts, les dispositions du jugement ayant débouté l'association UFC QUE CHOISIR des demandes formées à l'encontre de cette société étant, pour les motifs exposés ci-avant, confirmées.

S'agissant de la condamnation prononcée par les premiers juges à l'encontre de la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE, la Cour considère qu'elle répare intégralement le préjudice subi par la collectivité

des consommateurs du fait que la zone de chalandise couverte par cette agence immobilière du 13ème arrondissement de Paris, est peu étendue.

L'association UFC QUE CHOISIR sera, en conséquence, déboutée de ses demandes.

VI) Sur la demande de publication de l'arrêt formée par l'association UFC QUE CHOISIR

Les solutions retenues par la Cour emportent rejet de cette demande.

VII) Sur les demandes accessoires

L'association UFC QUE CHOISIR, qui succombe en ses demandes, sera condamnée aux dépens de la procédure d'appel, les dispositions du jugement entrepris relatives aux dépens de première instance étant confirmées par ailleurs.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant par mise à disposition au greffe et, contradictoirement

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

y ajoutant

DÉCLARE recevables les conclusions notifiées par la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE le 2 décembre 2015 ;

DÉCLARE l'association UFC QUE CHOISIR recevable en ses demandes visant à obtenir, sous astreinte d'un montant de 1 000 euros par infraction constatée après cette date pour la SARL et de 5 000 euros par jour de retard pour la SAS, la cessation des pratiques illicites et notamment toute perception illicite sur tout le réseau LAFORET, l'interdiction de l'usage de celle-ci à l'avenir, la modification par les intimées respectivement des documents publicitaires et/ou contractuels et du site internet, et la rectification des informations affichées en vitrine et de la SARL et de chacune des agences franchisées ou filiales de la SAS ;

DÉBOUTE l'association UFC QUE CHOISIR de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, condamne l'association UFC QUE CHOISIR à payer à la société AVENIR GESTION IMMOBILIERE une indemnité de 3 000 euros et à la société LAFORET FRANCHISE une indemnité de 3 000 euros ;

CONDAMNE l'association UFC QUE CHOISIR aux dépens de la procédure d'appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE