



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/7277/2025  
C/26058/2025

ACJC/1583/2025

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025**

Entre

A\_\_\_\_\_ S.A., sise \_\_\_\_\_, Luxembourg, demanderesse, représentée par Me Marc HÄSLER, avocat, H&B LAW, rue des Vignerons 1B, case postale 359, 1110 Morges 1,

et

- 1) B\_\_\_\_\_ SA, sise c/o C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], défenderesse,
- 2) C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA, sise c/o C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], autre défenderesse,
- 3) C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, c/o C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], autre défenderesse.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 novembre 2025.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** A\_\_\_\_\_ SA (ci-après "A\_\_\_\_\_ SA") est une société anonyme inscrite au Registre du commerce et des sociétés du Luxembourg, qui a pour but, en substance, la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans des entreprises luxembourgeoises ou étrangères.

Elle est titulaire des marques verbales et semi-figuratives "A\_\_\_\_\_" n°s 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, pour les classes relatives aux activités du secteur de l'immobilier.

Conjointement avec la marque semi-figurative "A\_\_\_\_\_", elle utilise également le signe distinctif "3\_\_\_\_\_" et le signe "4\_\_\_\_\_", faisant référence à l'ancienneté de la marque et à son positionnement dans le domaine du luxe.

A\_\_\_\_\_ SA est également détentrice des domaines internet "A\_\_\_\_\_.com", "A\_\_\_\_\_.fr" et "A\_\_\_\_\_.ch".

La marque est exploitée par \_\_\_\_\_ agences indépendantes licenciées /franchisées par A\_\_\_\_\_ SA à travers l'Europe, dont sept sont actives en Suisse sur un territoire exclusif défini contractuellement.

Par obligation contractuelle, aucune des agences licenciées n'exploite les marques "A\_\_\_\_\_" sur un site internet propre, mais celles-ci disposent d'une page dédiée sur le site internet officiel de A\_\_\_\_\_ SA.

- b.** C\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève. G\_\_\_\_\_, en est l'administrateur unique et en détient l'entier du capital. Elle détient B\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA.

B\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève, ayant pour but notamment le courtage et le conseil en matière immobilière. Son administrateur unique est G\_\_\_\_\_. H\_\_\_\_\_ en est le directeur, avec pouvoir de signature collective à deux. La société est détenue dans son intégralité par C\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_ SA.

C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève. Son administrateur unique est G\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève. Son administrateur unique est G\_\_\_\_\_. Elle est la division immobilière du groupe C\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA (anciennement J\_\_\_\_\_ SA) est une société anonyme ayant son siège à Genève. Son administrateur unique est G\_\_\_\_\_.

---

K\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève depuis le \_\_\_\_\_ 2016 (avant cela à L\_\_\_\_\_ [ZG]). Elle a été radiée du registre du commerce le \_\_\_\_\_ 2023. G\_\_\_\_\_ était le président du conseil d'administration et l'unique liquidateur de la société.

M\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève. Son administrateur unique est G\_\_\_\_\_.

c. Le 7 septembre 2010, un contrat de licence de marque et d'enseigne a été conclu entre A\_\_\_\_\_ SA, concédante, et B\_\_\_\_\_ SA, licenciée.

A teneur de ce contrat, A\_\_\_\_\_ SA a concédé à B\_\_\_\_\_ SA, à titre exclusif pour les cantons de Genève et Vaud, l'usage des marques A\_\_\_\_\_ pour les produits et services haut de gamme et à caractère exceptionnel dans le secteur de l'immobilier, moyennant paiement d'une redevance annuelle de 7% HT du chiffre d'affaires annuel global.

Le contrat ne pouvait pas faire l'objet d'une sous-licence, en tout ou partie, sans autorisation expresse préalable et écrite du Concédant (art. 3).

Le contrat prévoyait également une licence d'utilisation du logiciel N\_\_\_\_\_ (devenu O\_\_\_\_\_).

La durée du contrat était fixée à cinq ans, un renouvellement unique pour une période supplémentaire de cinq ans étant prévu (art. 7).

Les qualités personnelles de G\_\_\_\_\_, ainsi que ses déclarations et engagements (...) constituaient un motif déterminant de la signature de la licence (...) (art. 7.1.).

Le contrat était soumis au droit français et comprenait une clause compromissoire, le lieu de l'arbitrage étant Luxembourg Ville (art. 9).

Les 2 mai 2011, 26 octobre 2012 et 18 février 2015, les parties ont signé des avenants au contrat précité, lesquels ne remettaient pas en cause l'application du droit français et la clause compromissoire. L'avenant du 26 octobre 2012 reprenait expressément la clause *intuitu personae* de G\_\_\_\_\_.

Dans le cadre de ce contrat, B\_\_\_\_\_ SA a occupé des locaux à l'enseigne A\_\_\_\_\_ SA, sis n° \_\_\_\_\_ rue 5 \_\_\_\_\_ à Genève. Il est admis qu'elle était sous-locataire d'une entité du groupe C\_\_\_\_\_, locataire principale, le dossier ne contenant aucun élément complémentaire à cet égard.

d. Le 15 février 2016, A\_\_\_\_\_ SA, en qualité de concédante, a conclu un contrat intitulé "Master licence de marque et d'enseigne" (ci-après: le Master contrat) avec K\_\_\_\_\_ SA, en qualité de licenciée, représentée par G\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_.

---

Ce contrat a été conclu suite à des discussions dans le cadre du renouvellement de celui du 7 septembre 2010. Les parties envisageaient le développement, par le Master licencié K\_\_\_\_\_ SA, d'un réseau d'agences immobilières sous l'enseigne A\_\_\_\_\_, pouvant être exploitées soit en direct par le Master licencié soit par les licenciés, via la conclusion de contrats de licence d'exploitation selon un modèle prévu à l'Annexe 4 du contrat.

Le Master contrat remplaçait et annulait le contrat de licence du 7 septembre 2010 susmentionné (art. 1 V.), auquel il était quasiment identique, le territoire d'exclusivité étant étendu à toute la Suisse et la redevance fixée à 3,5% HT du chiffre d'affaires global annuel (celle des agences sous-licenciées étant de 7%).

Il a été conclu pour une durée de dix ans, un renouvellement unique pour une période supplémentaire de cinq ans étant prévu, stipulait un droit de résiliation anticipée en faveur de A\_\_\_\_\_ SA en cas de violation contractuelle demeurée non "corrigée" dans un délai de 30 jours, était soumis au droit français et comprenait une clause compromissoire, l'arbitrage devant avoir lieu à Luxembourg Ville.

L'art. 7.1 stipulait que la licence était conclue *intuitu personae* (...), et tout particulièrement sur la base du fait que G\_\_\_\_\_ déclarait et garantissait qu'il était majoritaire avec plus de 50% des droits de vote, directs ou indirects, et contrôlait le Master licencié dont il s'engageait à superviser personnellement la direction et l'animation. Cet élément était déterminant pendant toute la durée du contrat.

Était annexé à ce contrat un modèle de contrat de sous licence entre K\_\_\_\_\_ SA et une partie tierce (Annexe 4), lequel était soumis au droit suisse, et comprenait une clause compromissoire, le lieu de l'arbitrage étant le canton de Genève.

Par avenant non daté, M\_\_\_\_\_ SA a remplacé K\_\_\_\_\_ SA comme partie licenciée au Master contrat.

e. Par avenant au Master contrat des 14 novembre 2018, celui-ci a été résilié à la demande de M\_\_\_\_\_ SA, avec l'accord de A\_\_\_\_\_ SA, avec effet au 31 décembre 2018. G\_\_\_\_\_ a signé pour le compte de M\_\_\_\_\_ SA.

L'art. 2.4, signé le 27 février 2019 par deux personnes non nommées mais différentes de celles ayant signé pour M\_\_\_\_\_ SA, prévoyait l'engagement de B\_\_\_\_\_ SA de poursuivre l'exploitation de son agence à Genève sous l'enseigne A\_\_\_\_\_ et de formaliser un contrat de licence de marque /avenant pour le territoire de Genève. En effet, B\_\_\_\_\_ SA souhaitait demeurer licenciée du réseau A\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'agence immobilière qu'elle exploitait à Genève. Il était prévu que les parties formaliseraient, par acte séparé, un contrat de licence de la marque A\_\_\_\_\_ pour le territoire de Genève. Cet acte séparé

---

entrait en vigueur le 1er janvier 2019 et impliquait le versement d'une redevance de 300 euros par mois pour l'utilisation du logiciel, ainsi que d'une redevance annuelle de 7% HT du chiffre d'affaires global annuel de B\_\_\_\_\_ SA.

Selon l'art. 4.1 de l'avenant du 14 novembre 2018, tous les litiges pouvant découler du contrat seraient soumis au règlement médiation et, en cas d'échec de celle-ci, au règlement d'arbitrage du CMAP – Centre de médiation et d'arbitrage de Paris – auquel les parties déclaraient adhérer. Le contrat était soumis au droit français, le lieu de l'arbitrage Paris.

**f.** Le contrat de licence prévu à l'art. 2.4 susvisé n'a jamais été signé.

Avec l'accord de A\_\_\_\_\_ SA, B\_\_\_\_\_ SA a continué d'exploiter les marques et l'enseigne A\_\_\_\_\_.

Elle a versé à A\_\_\_\_\_ SA diverses sommes, au titre des redevances indiquées dans l'avenant du 14 novembre 2018.

**g.** A une date qui ne ressort pas du dossier, B\_\_\_\_\_ SA a été évacuée des locaux sis rue 5\_\_\_\_\_ à Genève.

**h.** Par courrier recommandé adressé le 15 juillet 2024 à B\_\_\_\_\_ SA, A\_\_\_\_\_ SA a déclaré résilier le contrat de licence de marque et d'enseigne qui la liait à celle-ci en l'absence de contrat *ad hoc*, au motif qu'elle avait récemment découvert que B\_\_\_\_\_ SA utilisait les marques "A\_\_\_\_\_ " pour attirer des clients acquéreurs ou vendeurs et faisait ensuite traiter les opérations par une société tierce du groupe "C\_\_\_\_\_ ", soustrayant ainsi une partie importante du chiffre d'affaires du champ de la licence et de sa redevance, et privant par-là A\_\_\_\_\_ SA de revenus essentiels. Cela concernait en particulier toutes les transactions relatives à des biens dont le prix de vente était inférieur à 2'500'000 euros, qui étaient traitées par une autre entité du groupe "C\_\_\_\_\_ ".

A\_\_\_\_\_ SA a également reproché à B\_\_\_\_\_ SA d'accuser régulièrement du retard dans le paiement des redevances, au point qu'une somme de 109'282 euros demeurait encore due, et de ne plus disposer d'agence physique à Genève à la suite de son expulsion pour défaut de paiement de loyer des locaux sis n° \_\_\_\_\_, rue 5\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ SA a mis B\_\_\_\_\_ SA en demeure notamment de cesser immédiatement toute utilisation des marques, outils informatiques et concepts lui appartenant, ainsi que de régler les factures impayées.

**i.** Par courrier du 18 juillet 2024, B\_\_\_\_\_ SA a contesté les reproches qui lui étaient adressés et soutenu que la résiliation était nulle. Elle a informé

---

A\_\_\_\_\_ SA de ses intentions de poursuivre l'exploitation de la marque A\_\_\_\_\_ jusqu'au terme du contrat ordinaire.

**j.** A\_\_\_\_\_ SA, par courrier du 20 juillet 2024, a confirmé le contenu et les effets du courrier de résiliation du 15 juillet 2024.

**k.** Par requête de mesures provisionnelles déposée le 24 juillet 2024 à la Cour de justice à l'encontre de A\_\_\_\_\_ SA, B\_\_\_\_\_ SA a notamment conclu à ce qu'interdiction soit faite à A\_\_\_\_\_ SA de conclure tout contrat autorisant l'utilisation de la marque et/ou de l'enseigne "A\_\_\_\_\_" sur le territoire du canton de Genève et à ce qu'il soit ordonné à l'Institut Fédéral de la Propriété Intellectuelle d'inscrire la licence pour le territoire de Genève en faveur de B\_\_\_\_\_ SA sur les marques "A\_\_\_\_\_" n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_. La cause a été enregistrée sous C/6\_\_\_\_\_/2024.

Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions sur mesures provisionnelles, avec suite de frais. "Sur mesures provisionnelles reconventionnelles", elle a conclu à ce qu'il soit fait interdiction à B\_\_\_\_\_ SA de faire usage des marques "A\_\_\_\_\_" n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_, ou de sous-licencier ces dernières à toute autre entité.

**l.** Par requête déposée à la Cour le 30 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ SA a conclu, notamment, à ce qu'il soit ordonné à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, de cesser de faire usage des marques "A\_\_\_\_\_" déposées sous les numéros d'enregistrement n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_, ainsi que de tout signe distinctif associé à la marque A\_\_\_\_\_.

La cause a été inscrite sous C/7\_\_\_\_\_/2024.

**m.** Par arrêt ACJC/250/2025 du 11 février 2025, la Cour a ordonné la jonction des causes C/6\_\_\_\_\_/2024 et C/7\_\_\_\_\_/2024 sous numéro de cause C/6\_\_\_\_\_/2024 et, statuant sur mesures provisionnelles, a notamment fait interdiction avec effet immédiat à B\_\_\_\_\_ SA, à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et à C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA de faire usage des marques appartenant à A\_\_\_\_\_ SA déposées sous les numéros d'enregistrement n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_, y compris de sous-licencier ces marques à toute entité, fait interdiction avec effet immédiat à B\_\_\_\_\_ SA, à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et à C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA de faire usage de tout signe distinctif associé aux marques de A\_\_\_\_\_ SA et imparti à A\_\_\_\_\_ SA un délai de trente jours dès la notification de l'arrêt pour ouvrir action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles.

Dans ses considérants, la Cour a retenu qu'il était constant que B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ SA s'étaient liées par un contrat de licence, permettant à la première d'exploiter les marques détenues par la seconde sur le territoire genevois.

---

A\_\_\_\_\_ SA avait cependant déclaré résilier ce contrat avec effet immédiat le 15 juillet 2024.

Examinant la question de savoir si la résiliation, fondée sur le motif que B\_\_\_\_\_ SA ne disposait plus de locaux adaptés depuis la fin du bail de ceux sis au n° \_\_\_\_\_ rue 5\_\_\_\_\_ (B\_\_\_\_\_ SA étant sous-locataire d'une entité du groupe C\_\_\_\_\_), aurait dû être précédée d'un avertissement, la Cour a retenu qu'un tel contrat n'avait pas été conclu par écrit entre les parties pour la période postérieure au 31 décembre 2018. L'acte séparé prévu à cette fin par l'avenant conclu entre A\_\_\_\_\_ SA et M\_\_\_\_\_ SA n'avait en définitive jamais été signé. Les dispositions topiques d'un tel acte, comme celles des contrats précédents, ne pouvaient donc vraisemblablement s'appliquer que par analogie à la relation dernièrement en vigueur entre A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA. Il n'était ainsi pas certain qu'un préavis de résiliation particulier aurait dû être respecté par A\_\_\_\_\_ SA en cas de manquement de B\_\_\_\_\_ SA à l'une de ses obligations, comme celle de disposer en propre de locaux adaptés à l'exploitation des marques données en licence.

**n.** Parallèlement, le 8 novembre 2024, B\_\_\_\_\_ SA a sollicité la mise en œuvre d'une médiation sous l'égide du CMAP dans le cadre du différent l'opposant à A\_\_\_\_\_ SA. Elle a soutenu qu'elle était liée à A\_\_\_\_\_ SA par un contrat signé les 14 novembre 2018 et 27 février 2019, lequel contenait une clause compromissoire. L'objet du litige était la résiliation du 15 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_ SA du contrat de licence les liant, dont celle-ci contestait la validité.

**B. a.** Par demande en validation de mesures provisionnelles et demande en paiement, A\_\_\_\_\_ SA a conclu, préalablement, à la confirmation de l'ordonnance sur mesures provisionnelles rendue par la Cour de justice le 11 février 2025 (ACJC/250/2025), à la production par B\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ SA, M\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_ SA (ci-après également : les Défenderesses) de plusieurs pièces qu'elle a énumérées, à la production par T\_\_\_\_\_ SA de tous les biens immobiliers promus sur son site sous l'enseigne A\_\_\_\_\_ à Genève entre 2014 et 2024 (...), et à la production par [la régie immobilière] Q\_\_\_\_\_ de l'avis d'expulsion établi pour les locaux de A\_\_\_\_\_ SA, situés au n° \_\_\_\_\_, rue 5\_\_\_\_\_ à Genève.

A titre principal, elle a conclu à ce qu'il soit fait interdiction aux Défenderesses de faire usage des marques A\_\_\_\_\_ déposées sous les numéros d'enregistrement n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_, ainsi que de faire usage de tout autre signe distinctif associé à la marque A\_\_\_\_\_ ; à ce que B\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à lui verser un montant de 794'359.50 euros, avec intérêts à 5% l'an dès le 18 juillet 2024 (à titre de dommages et intérêts); à ce que les Défenderesses soient condamnées, solidairement entre elles, à lui verser un montant de 32'876 fr., avec intérêts à 5%

---

l'an dès le 18 juillet 2024; à ce que B\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à lui verser un montant de 53'834 fr. 45, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 octobre 2024; à ce que soit ordonné le transfert par C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA du nom de domaine A\_\_\_\_\_.ch, en faveur de A\_\_\_\_\_ SA dans un délai de 10 jours à compter de l'entrée en vigueur du jugement; à ce que A\_\_\_\_\_ SA soit autorisée à augmenter ses conclusions une fois l'apport des pièces produites; à ce que A\_\_\_\_\_ SA soit autorisée à publier le dispositif de l'arrêt de la Cour de céans dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en vigueur du jugement, au moyen d'une publication de format libre dans les journaux R\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_; à ce que les Défenderesses soient condamnées, solidairement entre elles, en tous les dépens de l'instance, lesquels comprendraient une équitable indemnité valant participation aux honoraires de leur conseil et à ce que les Défenderesses soient déboutées de toutes autres contrares ou plus amples conclusions.

Elle fait valoir essentiellement que B\_\_\_\_\_ SA aurait sous-traité les transactions immobilières inférieures à un certain montant à d'autres entités du groupe "C\_\_\_\_\_", sans en rapporter la valeur à A\_\_\_\_\_ SA et conteste les allégations B\_\_\_\_\_ SA selon lesquelles l'existence d'un seuil de valeur, en dessous duquel les transactions immobilières n'entreraient pas dans le champ de la licence, avait été convenu dès l'entrée en relation des parties. Il avait été mis fin valablement aux relations entre les parties par courrier du 18 juillet 2024. Pourtant, les Défenderesses continuaient d'utiliser les marques dont elle était titulaire. Les redevances dues du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à juillet 2024 totalisaient 794'359,50 euros, et celles pour la période postérieure à la résiliation respectivement 32'876 fr. et 53'834 fr. 45.

**b.** Par courrier du 19 mars 2025, les Défenderesses ont requis de la Cour l'autorisation de limiter leur réponse à la question de la recevabilité de l'action contre B\_\_\_\_\_ SA, subsidiairement à sa suspension, et à la question de la suspension de l'action contre C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA.

Elles ont fait valoir que la procédure contre B\_\_\_\_\_ SA était irrecevable, au motif de la clause compromissoire contenue dans l'art. 4.1 de l'avenant au contrat de Master-licence. De plus, l'exception de litispendance était réalisée, vu la saisine du CMAP du 8 novembre 2024.

S'agissant des conclusions prises à l'encontre de C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, leur sort dépendait de la question de savoir si le contrat liant B\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ SA avait été valablement résilié. Il se justifiait donc de suspendre cette procédure jusqu'à droit jugé par l'arbitre saisi.

**c.** Dans des déterminations du 6 juin 2025, A\_\_\_\_\_ SA a conclu à la compétence *ratione materiae* de la Cour et au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions prises le 19 mai 2025. Les avenants des 14 novembre 2018 et

27 février 2019 se limitaient à prévoir que les parties concluraient, par acte séparé, un contrat de licence de marque pour le territoire genevois, prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Or ce contrat n'avait jamais été formalisé, de sorte qu'il ne contenait aucune clause d'arbitrage, laquelle ne pouvait être présumée.

La tentative de résolution amiable du litige (résultant du courrier de B\_\_\_\_\_ SA du 8 novembre 2024) ne pouvait être assimilée à l'introduction d'une procédure susceptible de faire naître la litispendance au sens de l'art. 181 LDIP. De plus, A\_\_\_\_\_ SA avait mis fin de façon unilatérale à la procédure de médiation par courrier du 27 mai 2025, qu'elle ne pouvait produire, puisqu'il était couvert par la confidentialité de la procédure de médiation. Enfin, la requête du 8 novembre 2024 ne contenait aucune conclusion, alors que l'art. 181 LDIP exigeait que tel soit le cas pour admettre la litispendance.

**d.** Le 11 juin 2025, A\_\_\_\_\_ SA a déposé un « mémoire sur novas » et persisté dans ses conclusions du 6 juin 2025, ainsi que dans celles, au fond, prises le 26 mars 2025.

Elle a exposé que par courrier du 10 juin 2025, le CMAP avait informé son conseil français de la clôture de la médiation entre elle et B\_\_\_\_\_ SA, laquelle n'avait pas introduit de procédure d'arbitrage à son encontre.

**e.** Le 16 juin 2025, B\_\_\_\_\_ SA a persisté à soutenir que la volonté constante et immuable des parties était de soumettre leur différend à une procédure d'arbitrage, conformément à l'art. 4.1 des avenants des 14 novembre 2018 et 27 février 2019. Cette question devait d'ailleurs être résolue à l'aune du droit français. A\_\_\_\_\_ SA n'avait jamais soulevé l'incompétence du CMAP.

**f.** Le 30 juin 2025, A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses précédentes écritures et conclusions.

**g.** Par courriers du 21 juillet 2025, B\_\_\_\_\_ SA a fait valoir que le passage de l'arrêt de la Cour sur lequel se fondait A\_\_\_\_\_ SA (selon lequel les relations entre les parties reposaient sur un contrat non écrit), n'avait trait qu'à la question de la nécessité d'un avertissement préalable avant résiliation au motif de l'absence de locaux adaptés. La clause compromissoire contenue dans les avenants de 14 novembre 2018 et 27 février 2019, signés par les parties, était valable.

Les conclusions prises par A\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA étaient accessoires au litige principal, de sorte que les précitées devaient être attirées par la clause principale, par économie de procédure. Subsidièrement, il convenait de scinder le litige pour ne conserver à Genève que les litiges extracontractuels dirigés contre ces sociétés.

---

**h.** Le 7 août 2025, A\_\_\_\_\_ SA a répété que la clause compromissoire ne visait que les différends relatifs à la conclusion formelle du contrat écrit envisagé dans les avenants des 14 novembre 2018 et 27 février 2019. Par ailleurs, elle ne fondait son évaluation des dommages que sur la période postérieure au 31 décembre 2018, régie par un contrat de licence non écrit.

**i.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 27 août 2025 de ce que la cause était gardée à juger, les Défenderesses ayant renoncé à se déterminer une nouvelle fois par courrier du 22 août 2025.

### **EN DROIT**

- 1.** Les Défenderesses, en particulier B\_\_\_\_\_ SA, contestent la compétence de la Cour pour statuer sur la demande en paiement, au motif que les parties seraient liées par une clause compromissoire, contenue dans les avenants des 14 novembre 2018 et 27 février 2019, ainsi qu'une clause de prorogation de for.

La demanderesse soutient que la Cour serait compétente *ratione materiae*, en application de l'art. 5 al 1 CPC à l'encontre de B\_\_\_\_\_ SA, et par attraction de compétence à celle de C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA. L'avenant au contrat de Master licence des 14 novembre 2018 et 27 février 2020 n'ayant jamais été signé, les parties n'étaient pas liées par une clause d'arbitrage ni par une clause de prorogation de for.

**1.1.1** Aux termes de l'art. 7 LDIP, si les parties ont conclu une convention d'arbitrage visant un différend arbitrable, le tribunal suisse saisi déclinera sa compétence à moins que le défendeur n'ait procédé au fond sans faire de réserve (a) ou que le tribunal ne constate que la convention d'arbitrage est caduque, inopérante ou non susceptible d'être appliquée (b), ou que le tribunal arbitral ne puisse être constitué pour des raisons manifestement dues au défendeur à l'arbitrage.

Cette disposition suppose que le juge suisse qui est saisi d'une exception d'arbitrage soit compétent pour trancher le fond du litige sous réserve de l'exception d'arbitrage. Le juge suisse applique l'art. 7 comme sa *lex fori* en matière internationale (art. 1 al. 1). Le Tribunal fédéral restreint le champ d'application spatial de l'art. 7 aux cas où l'exception d'arbitrage se fonde sur une convention d'arbitrage avec siège en Suisse (ATF 122 III 139, c. 2a, Fondation M.; ATF 9.1.2008, 4A\_436/2007, c. 2), c'est-à-dire aux arbitrages régis par le Chapitre 12 et ceux régis par le CPC en matière internationale lorsque les deux parties sont localisées en Suisse ou lorsqu'elles ont convenu de l'application du CPC à l'exclusion du Chapitre 12 (art. 176 al. 1 et 2).

Lorsque l'exception d'arbitrage fait valoir une convention d'arbitrage avec un siège à l'étranger, le Tribunal fédéral n'applique pas l'art. 7 LDIP, mais la

Convention de New York, soit son art. II (ATF 121 III 38, consid. 2, CNT, conformément au principe établi par l'ATF 110 II 54, consid. 2 et 3a, avant la LDIP; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_279/2010 du 25 octobre 2010, consid. 2; ATF 145 III 199) (TCHANZ, CR LDIP/CL, art. 7 LDIP no 2 à 4).

**1.1.2** La Suisse et le Luxembourg sont parties à la Convention de New-York pour la reconnaissance et l'exécution des sentences arbitrales étrangères conclue à New York le 10 juin 1958 (CNY).

L'art. II CNY stipule que « Chacun des États contractants reconnaît la convention écrite par laquelle les parties s'obligent à soumettre à un arbitrage tous les différends ou certains des différends qui se sont élevés ou pourraient s'élever entre elles au sujet d'un rapport de droit déterminé, contractuel ou non contractuel, portant sur une question susceptible d'être réglée par voie d'arbitrage (al. 1). On entend par «convention écrite» une clause compromissoire insérée dans un contrat, ou un compromis, signés par les parties ou contenus dans un échange de lettres ou de télégrammes (al. 2). Le tribunal d'un État contractant, saisi d'un litige sur une question au sujet de laquelle les parties ont conclu une convention au sens du présent article, renverra les parties à l'arbitrage, à la demande de l'une d'elles, à moins qu'il ne constate que ladite convention est caduque, inopérante ou non susceptible d'être appliquée (al. 3).

Les contestations portant sur l'exigence de forme de la convention d'arbitrage invoquée relèvent de l'art. II ch. 2 CNY, qui prévoit une exigence de forme équivalente à celle de l'art. 178 al. 1 LDIP (TSCHANZ, CR LDIP/CL, art. 7 LDIP no 34).

L'art. 178 al. 1 LDIP dispose que la convention d'arbitrage est valable si elle est passée en la forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par texte.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 178 LDIP, la question de la compétence englobe également celle de la portée subjective de la convention d'arbitrage: le Tribunal arbitral doit clarifier, dans le cadre de l'examen de sa compétence, quelles personnes sont liées par la convention d'arbitrage. Selon le principe de la relativité des obligations contractuelles, une clause compromissoire dans un contrat d'obligation ne lie en principe que les parties contractantes. Cependant, le Tribunal fédéral admet de longue date que, dans certaines circonstances, une clause compromissoire peut également lier des personnes qui n'ont pas signé le contrat et n'y sont pas non plus mentionnées, comme par exemple dans le cas d'une cession de créance, d'une reprise (simple ou cumulative) de dette ou du transfert d'une relation contractuelle. De même, dans le cas où un tiers s'immisce dans l'exécution d'un contrat contenant une clause compromissoire, il est réputé, selon une jurisprudence constante, avoir adhéré à la

clause compromissoire par actes concluants. On ne discerne pas pourquoi ces principes d'extension aux tiers d'une convention d'arbitrage valablement conclue entre les parties initiales au contrat, même si les tiers en question n'ont pas observé la forme prévue, devraient rester hors du champ d'application de la Convention de New York. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les exigences de forme de l'art. II § 2 CNY se recourent avec celles de l'art. 178 al. 1er LDIP.

Le libellé de l'art. II § 2 CNY, qui exige que les «parties» signent une convention d'arbitrage ou un échange de lettres ou de télégrammes, n'exclut pas une extension de la clause compromissoire aux tiers. L'expression «signés par les parties» («signed by the parties») doit à cet égard plutôt être comprise comme signifiant que la convention d'arbitrage doit être signée par les parties contractantes (initiales) au moment de la conclusion du contrat (c'est-à-dire au sens de «signed by the parties at the time of concluding the contract»), ce qui explique pourquoi, par exemple, dans le cas d'un transfert de droits et d'obligations découlant d'un contrat à une tierce personne, cette dernière n'a pas à respecter d'autres exigences de forme en ce qui concerne le caractère contraignant de la clause compromissoire qui y est contenue. Cela est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon laquelle les conditions de forme de l'art. 178 al. 1er LDIP ne s'appliquent qu'aux déclarations de volonté des parties (initiales) à la convention d'arbitrage, alors que la force obligatoire pour les tiers est régie par le droit matériel applicable (ATF 145 III 199, JdT 2021 II 251, consid. 2.4 et les références citées).

Dans des circonstances particulières, un comportement donné peut suppléer, en vertu des règles sur la bonne foi, à l'observation d'une prescription de forme (ATF 121 III 42 consid. 3 et les références citées).

L'effet de la décision devrait correspondre au pouvoir d'examen du juge suisse saisi, de sorte que le renvoi à l'arbitrage après un plein examen de la compétence arbitrale (conformément à la jurisprudence suisse sous le visa de l'art. II ch. 3 CNY) implique une décision d'incompétence (ou de compétence, niant la compétence arbitrale) ayant autorité de chose jugée (ATF 120 II 155, consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4P\_114/2004 du 13 septembre 2004, consid. 7.3; POUURET, ASA 2005 p. 401).(TSCHANZ, CR LDIP/CL, art. 7 LDIP no 41).

**1.2.1** En l'espèce, le contrat de licence initial signé entre A\_\_\_\_\_ SA, concédante, et B\_\_\_\_\_ SA, licenciée, le 7 septembre 2010, comprenait une clause compromissoire, le lieu de l'arbitrage étant Luxembourg Ville. Ce contrat était conclu *intuitu personae* de G\_\_\_\_\_.

En exécution de ce contrat, B\_\_\_\_\_ SA a exploité une agence à Genève sous l'enseigne A\_\_\_\_\_, sise à la rue 5\_\_\_\_\_.

---

S'il est constant que ce contrat a été remplacé par le Master contrat du 15 février 2016 conclu entre A\_\_\_\_\_ SA (concedante) et K\_\_\_\_\_ SA (licenciée), et ce en vue de développer les relations entre A\_\_\_\_\_ SA et, notamment, les diverses entités composant le groupe C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SA est demeurée dans les locaux sis à la rue 5\_\_\_\_\_ et a continué d'exploiter la marque et l'enseigne A\_\_\_\_\_. Il ne ressort pas du dossier si elle a, pour ce faire, conclu un contrat de sous-licence avec K\_\_\_\_\_ SA ou M\_\_\_\_\_ SA, étant relevé que le modèle de sous-contrat prévu à cette fin dans l'annexe 4 contenait également une clause compromissoire, même si celle-ci était en faveur d'un tribunal arbitral sis à Genève. Il est admis que A\_\_\_\_\_ SA a consenti à la poursuite de cette exploitation par B\_\_\_\_\_ SA.

Malgré la résiliation du Master contrat du 15 février 2016, les parties sont convenues que B\_\_\_\_\_ SA continuerait d'exploiter l'arcade de la rue 5\_\_\_\_\_, comme mentionné dans les avenants des 14 novembre 2018 et 27 février 2019, lesquels contenaient également une clause compromissoire. Ces avenants ne sont pas signés par B\_\_\_\_\_ SA, mais par M\_\_\_\_\_ SA, soit pour elle G\_\_\_\_\_, principal interlocuteur de A\_\_\_\_\_ SA dans le cadre des relations commerciales avec les sociétés du groupe C\_\_\_\_\_.

Il était prévu qu'un contrat de licence serait signé entre A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA pour formaliser la poursuite de l'exploitation de l'arcade susmentionnée, ce qui n'a finalement pas été le cas. Pourtant B\_\_\_\_\_ SA a continué d'exploiter, comme elle l'avait fait depuis le contrat du 7 septembre 2010, son agence à la rue 5\_\_\_\_\_, et ce jusqu'à la résiliation du bail intervenue à une date qui ne ressort pas du dossier. A\_\_\_\_\_ SA a mis fin à leurs relations (non formalisées) par résiliation du 15 juillet 2024.

Au vu de ces éléments, la Cour considère que la clause compromissoire contenue dans le contrat initial du 10 septembre 2007 a continué de valoir entre A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA, indépendamment de la conclusion du Master contrat, avec des sociétés de G\_\_\_\_\_, ce qui n'a pas eu de véritable incidence sur les activités de la seconde dans le cadre de l'exploitation de l'arcade sise rue 5\_\_\_\_\_ à l'enseigne A\_\_\_\_\_. Le litige qui oppose A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA devra d'ailleurs également être examiné à la lumière du contrat initial, ce qui justifie aussi qu'il soit tenu compte de la clause compromissoire qui y figure. Par ailleurs, les contrats conclus postérieurement avec d'autres entités du groupe C\_\_\_\_\_ contiennent tous une clause compromissoire. L'interlocuteur de A\_\_\_\_\_ SA a toujours été G\_\_\_\_\_, en qualité de représentant de différentes sociétés, dont le rôle essentiel ressort par ailleurs des clauses *intuitu personae* contenues dans la plupart des contrats. Celui-ci a signé les avenants des 14 novembre 2018 et 27 février 2019, et donc la clause compromissoire qui s'y trouve.

---

La Cour considère donc que A\_\_\_\_\_ SA et à tout le moins B\_\_\_\_\_ SA ont voulu que tous les litiges les opposants soient soumis à arbitrage. Le fait que le contrat de sous-licence prévu dans les avenants 14 novembre 2018 et 27 février 2019 n'a pas été formalisé n'y change rien, dans la mesure où la seconde a continué d'exploiter la licence et l'enseigne A\_\_\_\_\_ comme convenu dans le contrat initial qu'elle avait signé. En prétendant autre chose, A\_\_\_\_\_ SA adopte en tout état un comportement contraire à la bonne foi.

En conclusion, la demande, en ce qu'elle est dirigée contre B\_\_\_\_\_ SA, sera déclarée irrecevable, faute de compétence *ratione materiae* de la Cour. Les parties seront donc renvoyées à l'arbitrage.

**1.2.2** La solution doit être différente en ce qui concerne C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA qui ne sont au bénéfice d'aucun contrat de licence de la marque ou de l'enseigne A\_\_\_\_\_ et qui, partant n'ont signé aucune clause compromissoire. Leur rôle dans les relations entre les parties n'est pas suffisamment établi pour considérer qu'elles se sont immiscées dans celles-ci au point que la clause compromissoire liant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA leur serait opposable.

En ce qui concerne ces dernières, la compétence de la Cour, fondée sur les art. 5 al. 1 et 10 CPC est donnée, de sorte que la demande, en ce qu'elle est dirigée contre ces sociétés, sera déclarée recevable.

- 2.** Les Défenderesses sollicitent la disjonction des causes entre A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA d'une part, et A\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA d'autre part, ainsi que la suspension de la seconde dans l'attente du résultat de la procédure arbitrale opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA, le sort des conclusions prises à l'encontre des secondes dépendant de la question de la validité de la résiliation du 15 juillet 2024 des relations entre A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA.

**2.1** Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner la division des causes (art. 125 let. b CPC).

Le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (art. 126 al. 1 CPC).

**2.2** En l'espèce, compte tenu de la solution retenue ci-dessus, il se justifie de diviser la cause opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA, laquelle est irrecevable de celle opposant A\_\_\_\_\_ SA à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, laquelle relève de la compétence de la Cour statuant en instance unique (qui sera enregistrée sous numéro de procédure C/26058/2025).

L'issue du litige opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA paraît déterminante pour statuer dans la cause opposant la première aux sociétés [du groupe] C\_\_\_\_\_. En effet, dans la mesure où A\_\_\_\_\_ SA fonde sa résiliation sur le fait que B\_\_\_\_\_ SA aurait, à son insu et en violation de leurs relations contractuelles, sous-traité aux précitées, ainsi qu'à d'autres entités du groupe, toutes les opérations immobilières en dessous d'un certain seuil, ces questions seront nécessairement examinées dans le cadre de l'arbitrage, et les constatations y relatives pourraient avoir une incidence dans le litige soumis à la compétence de la Cour. La suspension de ce dernier sera donc ordonnée jusqu'à droit jugé dans la procédure d'arbitrage opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA.

3. A\_\_\_\_\_ SA qui succombe pour l'essentiel, sera condamnée aux frais de la présente décision, arrêtés à 5'000 fr., et compensés à due concurrence avec l'avance fournie.

Elle sera en outre condamnée à verser à B\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, 5'000 fr. à titre de dépens.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**Statuant sur recevabilité, disjonction et suspension :**

Ordonne la disjonction de la cause opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA de celle opposant A\_\_\_\_\_ SA à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA.

Dit que la cause opposant A\_\_\_\_\_ SA à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA est enregistrée sous numéro de cause C/26058/2025.

Déclare irrecevable la demande formée le 26 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de B\_\_\_\_\_ SA.

Renvoie ces parties à l'arbitrage.

Déclare recevable la demande formée le 26 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA.

Ordonne la suspension de la cause C/26058/2025 opposant A\_\_\_\_\_ SA à C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, jusqu'à droit jugé définitif dans le litige opposant A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de la présente décision à 5'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, et dit qu'ils sont compensés à due concurrence par l'avance opérée par cette dernière, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*