



SUJET 0

UE 1 – LES FONDAMENTAUX DU DROIT

Éléments indicatifs de corrigé

DOSSIER 1 - REPRISE D'UN FONDS DE COMMERCE

1.1) Compte tenu de la composition d'un fonds de commerce, Hélène devra-t-elle assurer le paiement des dettes que M. Flamand avait contractées pour le compte de la boutique ? Est-elle tenue par la reprise du stock de tissus ? (Le contrat de cession se trouve en annexe 1)

2.6 Compétences attendues	Savoirs associés
- Identifier les éléments constitutifs du fonds de commerce.	- Le fonds de commerce : notion, composition, nature juridique.

Principes : Le fonds de commerce (FDC) est un bien meuble incorporel destiné à satisfaire une clientèle. Il comprend la clientèle, le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, les droits et licences, les droits de propriété intellectuelle ainsi que des éléments corporels comme le matériel et l'outillage ainsi que les stocks.

Les créances et les dettes ne font pas partie du FDC.

Hormis la clientèle, il est possible de convenir par une clause du contrat de cession de ne pas céder certains éléments.

Solution : Hélène n'a pas à craindre de régler les dettes contractées par M. Flamand puisqu'elle n'a acquis que le FDC de « La Belle Etoffe ». Concernant les stocks, Hélène doit les reprendre puisqu'il a été convenu dans le contrat que le prix de cession (point VI. PRIX) comprenait 30 000 € pour le montant des stocks, ce qui a également été précisé au point V, Hélène s'engage à reprendre les marchandises non vendues telles qu'elles résultent de l'inventaire.

1.2) À la lecture du contrat de cession, Hélène s'interroge sur la dernière clause, vérifiez sa validité.

3.1 Compétences attendues	Savoirs associés
Analyser la validité d'un contrat dans son ensemble et d'une clause particulière.	- L'identification de clauses particulières : clauses exclusives et limitatives de responsabilité, clauses pénales, clauses résolutoires, clauses compromissaires, clauses attributives de compétence , clause de réserve de propriété.

Principes : La dernière clause est une **clause attributive de compétence de juridiction**.

Elle permet de choisir par avance la juridiction compétente en cas de litige. Elle n'est possible qu'en droit commercial et seulement concernant la compétence territoriale.

Pour être valable, la clause attributive de juridiction doit avoir été convenue dans les contrats passés **entre commerçants à l'occasion de leur commerce**. Elle doit être **formulée clairement par écrit** dans des termes clairs et précis et doit avoir été **acceptée au moment de la conclusion** du contrat.

Solution : Hélène et Louis sont tous les deux commerçants au moment de la conclusion du contrat, la clause apparaît en termes clairs et précis, elle paraît donc remplir les conditions de validité.

1.3) M. Pontier, dirigeant de la société Toutissus, fournisseur de M. Flamand, lit le 15 janvier 2019 dans le journal local l'annonce de cession du fonds de « La Belle Etoffe ». N'ayant toujours pas été payé, il s'interroge sur le recouvrement de sa dette d'un montant de 5 800 €. Précisez-lui comment il peut s'assurer du remboursement de cette dette.

3.2 Compétences attendues	Savoirs associés
Analyser les caractéristiques essentielles des principaux contrats de l'entreprise.	- Les contrats relatifs au fonds de commerce : vente et location-gérance.

Principes : Lors de la cession d'un fonds de commerce, les créanciers du vendeur peuvent faire opposition au paiement du prix afin de garantir le paiement de leur créance. Ainsi, il existe un **droit d'opposition des créanciers** par LRAR au paiement du prix dans les **10 jours de la dernière publicité légale**, qui peuvent ainsi se faire payer leur créance avec une partie du prix de vente du fonds.

Solution : M. Pontier, créancier de M. Flamand, devra faire valoir son droit d'opposition pour le montant de sa créance, soit 5 800 €, par LRAR auprès de Me LEVAL, notaire demeurant 15 avenue de la liberté, 33100 BORDEAUX.

DOSSIER 2 – APPLICATION D'UN BAIL COMMERCIAL

2.1) Hélène doit-elle accepter une telle hausse du loyer dès cette année ?

2.6 Compétences attendues	Savoirs associés
- Analyser le bail commercial, la protection du locataire-preneur et les obligations du propriétaire.	- Le contrat de bail commercial : conditions d'application du statut des baux commerciaux, régime, droit au renouvellement.

Principes : Le loyer commercial peut être révisé à la demande du bailleur ou du locataire **tous les 3 ans** mais sa variation ne pourra pas dépasser la **variation de l'indice des loyers commerciaux** publié par l'INSEE à moins de cas légitime comme :

- la forte expansion du quartier : modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de la valeur locative de plus de 10 %.
- la déspecialisation du fonds
- la présence d'une clause d'échelle mobile (clause d'indexation qui fait varier le loyer en fonction d'un indice)

Pour les contrats conclus ou renouvelés depuis septembre 2014, la variation de loyer ne peut conduire à une augmentation supérieure pour une année, à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente.

Solution : Même si la réhabilitation du quartier et le nouveau tramway peuvent justifier un déplaçonnement du loyer, cette augmentation ne pourra pas dépasser 10% du loyer payé

l'année précédente. Le contrat de bail commercial se réfère ici aux dispositions légales sans prévoir de clause d'échelle mobile. La révision du loyer ne peut donc s'opérer que tous les 3 ans. La dernière révision ayant eu lieu l'année dernière, Hélène n'a pas à accepter une nouvelle hausse du loyer cette année.

2.2) Hélène peut-elle librement prendre cette décision ? Cela peut-il avoir des conséquences sur le montant du loyer ?

2.6 Compétences attendues	Savoirs associés
- Analyser le bail commercial, la protection du locataire-preneur et les obligations du propriétaire.	- Le contrat de bail commercial : conditions d'application du statut des baux commerciaux, régime, droit au renouvellement.

Principes : Le contrat de bail est un contrat synallagmatique, à titre onéreux, passé par écrit et qui indique la nature de l'activité qui sera exercée dans le local.

Une déspécialisation partielle du fonds (ajout d'activités connexes ou complémentaires) est possible après **avoir informé par acte extrajudiciaire** (acte d'huissier) le bailleur, il s'agit d'un droit du locataire. Pour une **déspécialisation totale, il conviendra d'obtenir l'autorisation du bailleur.**

Sans échelle mobile, le montant du loyer peut subir une révision triennale dont la variation est **plafonnée à la variation de l'indice des loyers commerciaux sauf en cas de déspécialisation du fonds.**

Solution : Hélène envisage une déspécialiation totale du fonds, elle devra donc obtenir l'accord de M. VIRALESSÉ, propriétaire des locaux. Ce dernier pourra utiliser ce motif pour justifier une augmentation du loyer au-delà de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

DOSSIER 3 - ÉTUDE D'UN CONTRAT

3.1) Dans le cadre de l'achat du camping-car, caractérisez les protections dont bénéficie Hélène contre les défauts qui pourraient affecter le camping-car.

3.2 Compétences attendues	Savoirs associés
<ul style="list-style-type: none"> - Qualifier le contrat en présence dans une situation donnée. - Caractériser la protection des parties pour chacun des contrats. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le contrat de vente. - La notion de consommateur. - Les contrats de consommation : principales règles de protection du consommateur lors de la formation et de l'exécution du contrat

Principes :

Le consommateur est toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole à l'inverse, le professionnel est une personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel.

Le code de consommation impose deux obligations au vendeur contre les défauts qui pourraient affecter la chose vendue : la garantie de conformité et la garantie des vices cachés.

La garantie de conformité oblige de livrer un bien conforme au contrat et de répondre des défauts de conformité existant pendant la délivrance du bien. Un défaut détecté dans les deux ans est présumé exister au jour de l'achat. En cas de litige, ce sera donc au professionnel de démontrer que le défaut n'existait pas au moment de la vente, et non pas au consommateur de prouver l'inverse.

La garantie des vices cachés, protège contre les défauts qui ne sont pas apparents au moment de l'achat du bien. Trois conditions cumulatives sont nécessaires pour caractériser les vices cachés :

- ils doivent être antérieurs à l'achat ;
- ils ne doivent pas être apparents au moment de l'achat ;
- ils doivent être suffisamment graves : c'est à dire que le défaut doit soit rendre le produit impropre à l'usage auquel il est destiné, soit diminuer cet usage dans une mesure telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le produit.

Le délai pour agir est plus long que celui de la garantie de conformité, car il est de deux ans à partir de l'apparition du vice et non à partir de la date d'achat.

Solution : Hélène est une personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, dans cette situation elle est donc un consommateur au sens de la loi car l'achat du camping est fait pour ses loisirs personnels. En conséquence, si un défaut affecte le véhicule, elle pourra agir sur le terrain de la garantie légale de conformité et des vices cachés.

3.2) En lisant l'article 5 du le contrat de vente (en annexe 3), Hélène est surprise de devoir payer elle-même l'expert que le vendeur choisirait. Elle se demande, au vu d'une décision du TGI de Bordeaux (voir annexe 4) si cette clause ne pourrait pas être annulée. Qu'en pensez-vous ?

3.2 Compétences attendues	Savoirs associés
<ul style="list-style-type: none">- Qualifier le contrat en présence dans une situation donnée.- Caractériser la protection des parties pour chacun des contrats.	<ul style="list-style-type: none">- Le contrat de vente.- La notion de consommateur.- Les contrats de consommation : principales règles de protection du consommateur lors de la formation et de l'exécution du contrat

Principes : La décision du TGI de Bordeaux du 11 mars 2008 rappelle que dans le cadre de la garantie légale des vices cachés, l'existence du vice peut se faire par tout moyen car il s'agit d'un fait juridique. Dès lors une clause qui imposerait une expertise serait abusive, c'est à dire qu'elle crée un déséquilibre excessif au détriment du consommateur car cela conduirait à dissuader le consommateur d'exercer ses droits.

Solution : **L'article 5** rappelle la garantie des vices cachés mais conditionne son exercice au recours à un expert mandaté par le vendeur, cette clause est abusive au regard de la décision du TGI de Bordeaux car elle rend le recours à l'expert obligatoire, de plus celui-ci est mandaté par le vendeur ce qui peut jeter un doute sur son indépendance.