



SUJET 0

UE1 – FONDAMENTAUX DU DROIT

Durée de l'épreuve : 3 heures – COEFFICIENT : 1

Document autorisé : **aucun document personnel, ni aucun matériel ne sont autorisés.**
En conséquence, tout usage d'une calculatrice ou d'un code est **INTERDIT** et constituerait une fraude.

Document remis au candidat :
Le sujet comporte 9 pages numérotées de 1 à 9.

Il vous est demandé de vérifier que le sujet est complet dès sa mise à votre disposition.

Le sujet se présente sous la forme suivante

- DOSSIER 1 – Reprise d'un fonds de commerce** (points)
DOSSIER 2 - Application d'un bail commercial..... (points)
DOSSIER 3 – Étude d'un contrat (points)

DOSSIER DOCUMENTAIRE

- Annexe 1** : Extrait de contrat de cession de fonds de commerce
- Annexe 2** : Extraits d'articles du Code de commerce
- Annexe 3** : Extrait de contrat de vente
- Annexe 4** : Extrait de décision de justice

AVERTISSEMENT

Si le texte du sujet, de ses questions ou de ses annexes vous conduit à formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de la (ou les) formuler *explicitement* dans votre copie. Toutes les réponses devront être justifiées.

Il vous est demandé d'apporter un soin particulier à la présentation de votre copie et à la qualité rédactionnelle.

MISE EN SITUATION

Hélène Chassaigne est salariée depuis huit ans dans une boutique située rue Saint James à Bordeaux. Spécialisé dans la vente de tissus au mètre, le magasin « La Belle Etoffe » a été créé par M. Flamand, il y a près de 40 ans.

La boutique à son origine s'adressait à une clientèle de connaisseurs à la recherche de tissus de grande qualité utilisés, entre autres, dans la haute couture et intéressait également une clientèle exigeante habituée à du sur-mesure.

Depuis une vingtaine d'année, la ville connaît d'importantes mutations : la réfection du centre-ville, la mise en circulation du tramway, le développement des vélos en libre-service. Ces évolutions ont entraîné la venue d'une nouvelle population plus jeune, plus diplômée et plus soucieuse du respect de l'environnement et des normes éthiques. La demande a évolué et les commerçants du centre-ville doivent en tenir compte.

M. Flamand souhaite prendre sa retraite pour retourner dans sa ville natale, Montpellier, et vendre son commerce à une personne de confiance. Il a pensé à Hélène pour la reprise de son activité. Dans cette optique, il lui fournit un ensemble de documents dont certains ont été reproduits en annexe. Quelques chiffres ont retenu son attention comme :

En euros	2016	2017	2018
CA	210 000	195 000	200 000
Résultat	9 500	5 600	9 000
Immobilisations	4 000	3 500	3 000
Stocks	30 000	32 000	31 500
Créances	4 500	4 000	4 300
Dettes	40 000	41 500	44 500

D'abord peu intéressée par cette reprise, eu égard au manque d'adaptation du magasin à l'évolution de la demande, Hélène a finalement décidé de passer le pas en projetant quelques adaptations. Elle envisage d'adapter ses produits à la nouvelle clientèle bordelaise comme avec des tissus fluides et éco-responsables ainsi qu'avec l'ajout d'une petite activité de vente de bijoux fantaisie.

Ainsi, au terme de sérieuses négociations, elle a finalement acquis le fonds de commerce pour un montant de 90 000 euros. À cette occasion, toutes les formalités administratives et légales ont été réalisées.

DOSSIER 1 - REPRISE D'UN FONDS DE COMMERCE

Une fois le contrat de cession du fonds de commerce (disponible en annexe 1) signé, Hélène s'inquiète car les derniers temps, M. Flamand s'occupait peu de la boutique et les dettes se sont accumulées. D'autre part, le stock de tissus de la boutique ne correspond pas à sa nouvelle cible de clientèle plus jeune et plus attirée par des tissus simples et éco-responsables.

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

DOSSIER 2 – APPLICATION D’UN BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial a été renouvelé il y a 4 ans et le loyer révisé l’année dernière. Hélène est surprise de recevoir un courrier en recommandé indiquant une nouvelle augmentation du loyer de 12 % passant ainsi de 1000 euros hors taxes mensuels à 1120 euros hors taxes à compter du mois prochain. Le courrier précise que cette augmentation exceptionnelle est justifiée par la récente réhabilitation du quartier ainsi que par la nouvelle ligne de tramway inaugurée il y a six mois, ce qui a fait nettement augmenter la valeur locative de toutes les boutiques du secteur.

En relisant le bail commercial, il est noté :

[« **Clause de révision du loyer** : En matière de révision du loyer, les parties décident d’appliquer la législation en vigueur. »]

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

Plus de deux années se sont écoulées depuis la cession du fonds, Hélène s’aperçoit que l’essentiel de son chiffre d’affaires est porté par l’activité de vente de bijoux fantaisie très prisée par la clientèle, en revanche les ventes de tissus sont en net déclin. Elle décide d’abandonner l’activité de vente de tissus pour se concentrer exclusivement sur la vente de bijoux ainsi que sur le développement d’une nouvelle activité de maroquinerie composée de sacs et ceintures répondant à la demande exprimée.

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

DOSSIER 3 – ÉTUDE D’UN CONTRAT

Hélène adore les voyages en totale autonomie et part souvent découvrir les différentes régions de France et d’Europe. Après avoir consacré ces dernières années au développement de son magasin, elle souhaite maintenant pouvoir renouer avec les plaisirs du tourisme en toute liberté. Elle décide d’acquérir un camping-car d’occasion en excellent état, modèle Trigano, pour un montant de 24 000 €.

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) 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 ?

DOSSIER DOCUMENTAIRE

Le dossier documentaire ci-dessous se compose de 4 annexes indépendantes.

ANNEXE 1 : Extrait du contrat de cession du fonds de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

- **Monsieur Louis FLAMAND**

Domicilié, 8 chemin des Hortensias – 33000 BORDEAUX

Né le 24 mars 1957 à MONTPELLIER (34), de nationalité française,

Marié en date du 12 juillet 1979 sous le régime de la séparation des biens avec Madame Marie-Paule MARLIER

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** »
D'UNE PART

ET

- **Madame Hélène CHASSAIGNE**, domiciliée 14 rue du moulin – 33000 BORDEAUX,

Née le 12 avril 1984 à TOULOUSE (31), de nationalité française,

Mariée en date du 18 juin 2006 sous le régime de la séparation des biens avec Monsieur Erwan VIERS

Ci-après dénommée « **L'ACQUEREUR** »
D'AUTRE PART,

IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

Le fonds de commerce, objet des présentes, est la propriété exclusive de **M. FLAMAND**, vendeur, pour l'avoir créé lui-même.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIIT

I. OBJET DU CONTRAT

Toutes les conditions suspensives ayant été levées, le VENDEUR cède, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'ACQUÉREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit.

II. DÉSIGNATION DU FONDS

M. FLAMAND, propriétaire, cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, à madame Hélène Chassaigne, le fonds de commerce de La Belle Etoffe, fonds de vente de tissus au mètre, sis à 34, rue Saint James 33100 Bordeaux, pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de **Bordeaux** sous le numéro **123132123556**, et comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,

- le droit au bail des locaux sis à **34 rue Saint James** dans lesquels le fonds est exploité, ce pour le temps restant à courir,

- le mobilier et le matériel servant à l'exploitation du fonds, tels qu'ils figurent dans l'inventaire annexé aux présentes,

L'acquéreur indique qu'il souhaite ajouter une activité de vente de bijoux fantaisie.

III. JOUISSANCE

Hélène CHASSAIGNE, acquéreur, déclare bien connaître le fonds, objet des présentes, tel qu'il apparaît dans son état actuel et reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents comptables et autres établissant sa valeur.

L'acquéreur susnommé aura la propriété du fonds de commerce à compter du **04 Janvier 2019**.

IV. JOUISSANCE D'UN LOCAL

La cession comprend également le droit au bail des locaux où le fonds est exploité et donné à location par Monsieur VIRALESE, propriétaire des locaux. Le bail commercial a été établi par acte authentique auprès de Me LEVAL le 07 avril 2006, pour une durée de 9 ans, renouvelé le 07 avril 2015. Les locaux loués ainsi mis à disposition du fonds dénommé « La Belle Etoffe » comprennent une surface de vente de 150 mètres carrés ainsi qu'une réserve de 50 mètres carrés, pour un montant mensuel de loyer de 1200 €uros, ainsi que de 980 €uros de charges annuelles et du dépôt de garantie de 2400 €uros.

V. CHARGES ET CONDITIONS

Par les présentes, l'acquéreur s'engage aux obligations suivantes :

- A prendre le fonds de commerce, ainsi que les éléments qui le composent, dans leur état actuel,
- à reprendre les marchandises, telles qu'elles résultent de l'inventaire dressé contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des lieux, lequel restera annexé au présent contrat,
- A s'acquitter du paiement de toutes les charges et contributions diverses auxquelles le fonds de commerce est assujéti, ce dès l'entrée en jouissance,
- De se conformer à toutes les obligations de ville et de police,
- à satisfaire à toutes les exigences du bail de sorte que le vendeur ne soit en aucune manière inquiété à cet égard, ainsi qu'à poursuivre les contrats de travail conclus dans le cadre de l'exploitation du fonds,
- A poursuivre les contrats d'assurances relatifs au fonds de commerce, tels qu'il résulte de l'état annexé aux présentes,
- A poursuivre les abonnements souscrits auprès de concessionnaires de service public, tels qu'ils résultent dans l'état annexé aux présentes,

VI. PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix global de **90 000 €, quatre-vingt-dix mille euros**, lequel se décompose comme suit :

- la somme de **57 000, cinquante-sept mille euros** pour les éléments incorporels,
- la somme de **3 000, trois mille euros** pour le matériel,
- la somme de **30 000, trente mille euros** pour la marchandise.

Le paiement dudit prix interviendra dans les conditions suivantes : paiement comptant pour la totalité ;

Le prix de la présente cession restera entre les mains de **Me LEVAL, notaire** demeurant à **15 avenue de la liberté, 33100 Bordeaux**, désigné en qualité de séquestre, ce pendant toute la durée du délai légal d'opposition des créanciers du vendeur. Tous les frais de la constitution de séquestre seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Les parties certifient que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles déclarent au surplus avoir pris connaissance de l'intégralité de l'article L. 18 du Livre des procédures fiscales édictant un droit de préemption au profit de l'Etat sur les fonds de commerce dont le prix serait insuffisant.

VII. PUBLICITÉ - OPPOSITIONS

La présente cession sera publiée conformément aux prescriptions légales.

Pour recevoir le prix de la cession à l'expiration des délais légaux d'opposition, remise qui devra être obligatoirement effectuée en présence de l'acquéreur, le vendeur devra préalablement justifier de :

- la radiation des éventuelles inscriptions grevant le fonds de commerce,
- la mainlevée des éventuelles oppositions qui seraient faites,
- du paiement de tout impôt direct ou indirect,

de sorte que l'acquéreur ne soit en aucune façon inquiété à cet égard.

En l'absence de créanciers du vendeur, le séquestre versera le prix du vendeur à l'expiration des délais légaux d'opposition, lequel versement le déchargera de sa mission.

En cas d'existence d'un ou plusieurs créanciers privilégiés et opposants, le séquestre aura pour mission de désintéresser tous les créanciers du vendeur selon leur rang, ce à l'expiration des délais légaux d'opposition. Si le prix s'avère insuffisant, et à défaut d'une répartition amiable, le séquestre sera déchargé de sa mission en remettant le prix aux mains de la personne désignée par le juge des référés saisi à la diligence des parties ou par lui-même dans les conditions de l'article 19 de la loi du 29 juin 1935.

SUR LA SITUATION DU FONDS

Le vendeur déclare, par les présentes, que le chiffre d'affaires et les bénéfices nets réalisés au cours des trois dernières années et de la partie de l'année écoulée jusqu'à ce jour sont les suivants :

Du	Au	CA HT	Résultat
01/01/2018	31/12/2018	200 000	9 000
01/01/2017	31/12/2017	195 000	5 600
01/01/2016	31/12/2016	210 000	9 500

Il est précisé que le chiffre d'affaires de 2019 est estimé à 0 euros, pas d'ouverture du 01 au 04 janvier 2019, date de transfert du fonds.

Le vendeur déclare également, par les présentes, que le fonds de commerce, objet de la cession, n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Les livres de comptabilité correspondant aux trois années susmentionnées seront mis à la disposition de l'acquéreur par le vendeur, qui s'y oblige, tels qu'ils figurent dans un inventaire annexé aux présentes, ce pendant une période de trois ans.

AGRÉMENT DU LOCATAIRE

[...]

ÉLECTION DE DOMICILE

[...]

FRAIS

[...]

CLAUSE PARTICULIÈRE

Les parties aux présentes, ci-avant dénommées le vendeur et l'acquéreur conviennent qu'en cas de litige survenant à l'occasion du présent contrat de cession de fonds, le tribunal de commerce de Montpellier sera seul compétent pour en connaître.

Fait à **Bordeaux.**, le **03 janvier 2019**

En CINQ exemplaires.

M. Flamand, dénommé le vendeur
Lu et approuvé
Flamand Louis

Mme Chassaigne, dénommée l'acquéreur
Lu et approuvé
Chassaigne Hélène

Article L145-33

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

À défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

Article L145-37

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux [articles L. 145-38 et L. 145-39](#) et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L145-38 (extrait)

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 145-33](#), et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article [L. 112-2 du code monétaire et financier](#), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

[...]

Article L145-39 (extrait)

En outre, et par dérogation à [l'article L. 145-38](#), si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

La société Camping car Park, SAS au capital de 70 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 53096623300039, dont le siège est 2 rue du traité de Rome, représentée par

Madame Kante FATOUMATA en sa qualité de présidente,

Appelée ci-après le **vendeur**,

Et

Madame Hélène CHASSAIGNE, domiciliée 14 rue du moulin – 33000 BORDEAUX

Appelée ci-après **l'acheteur**,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

1 – Objet de la vente

Le vendeur vend à l'acheteur un camping-car de marque Trigano occasion 200 890 km au compteur, immatriculé **AB-344-CA** avec les caractéristiques suivantes :

Lit transversal sur soute garage + lit pavillon 5 couchages, équipé de :

- Climatisation cabine
- Autoradio CD
- Store
- Antenne TV omni
- TV écran plat
- Panneau solaire
- Stores pare-brise et vitres latérales
- Grand frigo / congélateur + four
- Douche séparée.

Le vendeur déclare être en pleine propriété du camping-car et certifie que le bien vendu est libre de toute revendication.

2 – Prix de la vente du camping-car et modalités de règlement

Les parties s'entendent sur un prix de vente **19 200** euros HT auquel s'ajoute le montant de la TVA 20 %, soit un prix TTC de **24 000 euros**.

Le règlement doit être versé au plus tard le 05/01/N par virement sur le compte n° FR 232324 DE 5454 auprès du Crédit Agricole, 45 rue Gouvion Saint Cyr, 33 000 Bordeaux.

Le camping-car sera retiré chez le vendeur au 2 rue du traité de Rome 33 000 Bordeaux par l'acheteur le 02/01/N à ses frais.

[...]

4 – État du bien

L'acheteur déclare connaître le bien pour l'avoir bien examiné et essayé. Un procès-verbal de l'état du camping-car sera établi entre le vendeur et l'acheteur.

Toutes les détériorations constatées sur le camping-car après la livraison seront à la charge de l'acheteur.

5 – Garantie

Le vendeur ne sera tenu que pour les vices cachés constatés par un expert mandaté par le vendeur. Les honoraires seront à la charge de l'acheteur.

Fait en deux exemplaires à Bordeaux, le 2 janvier N

Le vendeur
signature précédée de la mention
manuscrite
bon pour accord

L'acheteur
signature précédée de la mention manuscrite
bon pour accord

ANNEXE 4 : Extrait de la décision du TGI de bordeaux, 1^{er} chambre civile, 11 mars 2008

« (...) La preuve de l'existence d'un vice caché peut être rapportée par tout moyen. Même si une expertise est en général indispensable, la Société C~ ne peut la présenter comme une obligation, et la formule employée laisse entendre qu'à défaut de respect des stipulations de la clause, une demande fondée sur la garantie des vices cachés ne pourrait aboutir. Cette clause est de nature à dissuader le consommateur de faire valoir ses droits en dehors du cadre imposé par les conditions générales de vente. Elle entraîne par conséquent un déséquilibre excessif au détriment du consommateur.

Elle doit être supprimée, la Société C~ peut proposer une expertise du produit, et non l'imposer. (...) »