

DOSSIER 1 – SITUATIONS PRATIQUES

1.1. Suzanne HELDER peut-elle vendre la maison ?

Règle de droit : Le droit de propriété est composé de trois éléments : l'usus (droit d'utiliser la chose), le fructus (droit de percevoir les fruits de la chose) et l'abusus (droit de disposer de la chose). Le droit de propriété peut être démembre. Dans le cas de l'usufruit, l'usufruitier a le droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits. Le nu-propiétaire conserve le droit de disposer de la chose.

Application : Suzanne HELDER a seulement l'usufruit de la maison. Elle ne peut donc pas en disposer, c'est-à-dire la vendre.

1.2. Jacques peut-il utiliser le fonds de commerce pour obtenir ce crédit ? A quelles conditions ?

Règle de droit : Le fonds de commerce peut être donné en garantie par le biais du nantissement. Il s'agit d'une sûreté réelle constituée sur le fonds de commerce.

L'assiette du nantissement inclut toujours la clientèle, le droit au bail, le nom commercial et l'enseigne. Elle peut inclure, par stipulation expresse dans l'acte, le matériel, les droits de propriété industrielle. Elle n'inclut jamais les marchandises.

Le nantissement doit être constaté par écrit (acte authentique ou sous seing privé). Il doit être inscrit dans un registre spécial au greffe du tribunal de commerce dans la quinzaine de l'acte. Cette inscription est valable dix ans et peut être renouvelée.

Application : Jacques peut nantir son fonds de commerce. Seule la clientèle et éventuellement le matériel seront pris en compte pour garantir au total une somme maximale de 125 000€.

1.3. Ce régime de protection vous paraît-il adapté à cette situation ? Justifiez votre réponse.

Règle de droit : Une personne majeure peut être placée sous un régime de protection lorsqu'est médicalement constatée une altération de ses facultés physiques ou mentales de nature à empêcher l'expression de sa volonté. Pour déterminer le régime le plus adapté, le juge applique trois principes :

- principe de nécessité : une personne ne peut être placée sous un régime de protection que si la personne est dans l'incapacité de pourvoir seule à ses intérêts ;
- principe de subsidiarité : est choisi le régime qui préserve le plus la liberté de la personne compte tenu de son état ;
- principe de proportionnalité : le régime choisi dépend de l'état de la personne et est toujours établi à titre temporaire.

Choix entre trois régimes de protection : La tutelle est mise en place lorsque la personne doit être représentée pour tous les actes de la vie civile. La curatelle est un régime d'assistance de la personne incapable. La sauvegarde est une protection juridique temporaire dans laquelle la personne préserve ses droits.

La tutelle est mise en place lorsque la sauvegarde de justice ou la curatelle est insuffisante.

Application : Suzanne HELDER souffre d'une diminution très importante de ses facultés mentales qui la prive de sa capacité de jugement. Elle doit être représentée de manière continue. La tutelle apparaît donc comme le régime le plus approprié.



1.4. Cet achat peut-il être remis en cause ?

Règle de droit : Dans le régime de la tutelle, le majeur doit être représenté dans tous les actes de la vie civile. Le tuteur accomplit seul les actes conservatoires et d'administration. Il accomplit les actes de disposition après autorisation du conseil de famille ou, à défaut, du juge des tutelles.

Si le majeur accomplit seul un acte pour lequel il aurait dû être représenté, l'acte est nul de plein droit.

Application : L'achat des vêtements pour chiens incrustés de diamants constitue un acte de disposition. Il aurait dû être accompli par Jacques HELDER avec l'autorisation du juge des tutelles. L'acte ayant été accompli par Suzanne seule, il est nul de plein droit.

1.5. Quelle action peut entreprendre Jacques HELDER ? Que peut-il demander ?

Règle de droit : Dans le contrat de vente, le vendeur doit garantir l'acheteur contre les vices cachés.

Le vice caché est un vice qui affecte la chose au point de la rendre impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement la valeur que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou à un prix moindre.

Le vice doit être antérieur à la vente. Il ne doit pas résulter de l'utilisation du bien par l'acheteur. Le vice doit être non apparent et inconnu de l'acheteur au jour de la vente. L'action doit être intentée dans un délai de deux ans.

L'acheteur peut demander une réduction du prix (action estimatoire) ou un remboursement du prix contre restitution de la chose (action réhibitoire). Il peut également demander des dommages et intérêts.

Application : La chambre froide est défectueuse au point d'être inutilisable. Si les défaillances ne résultent pas d'une mauvaise utilisation par Jacques HELDER, celui-ci pourra intenter une action en garantie des vices cachés pour obtenir le remboursement des sommes versées et l'indemnisation pour les marchandises détruites.

1.6. Les conditions pour mettre ce fonds de commerce en location-gérance sont-elles remplies ?

Règle de droit : La location-gérance est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce va en confier l'exploitation à un gérant libre. Le locataire-gérant exploite le fonds à ses risques et périls.

Le locataire-gérant doit avoir la qualité de commerçant.

Le fonds doit avoir été exploité préalablement pendant au moins deux ans.

Le contrat de location-gérance doit faire l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales sous quinzaine et au BODACC. Le locataire-gérant doit être immatriculé au RCS et indiquer sa qualité sur tous les documents commerciaux.

Application : Jacques HELDER est propriétaire de son fonds de commerce et l'a exploité pendant trois ans. Il peut donc le mettre en location-gérance. Armand DESSAY doit avoir la capacité commerciale et devra s'immatriculer au RCS.

1.7. Armand DESSAY peut-il demander une indemnité au terme du contrat ?

Règle de droit : Au terme d'un contrat de location-gérance, le locataire-gérant n'a droit à aucune indemnité d'éviction ou compensant l'accroissement de la valeur du fonds.

Application au cas : Armand DESSAY ne peut demander aucune indemnité au terme du contrat.



1.8. Quelle action peut entreprendre Jacques HELDER ? Que peut-il demander ?

Règle de droit : Le dépôt d'une marque à l'INPI confère à son titulaire un monopole d'exploitation de la marque. L'utilisation par un tiers de la marque sans autorisation préalable constitue le délit de contrefaçon.

Le titulaire de la marque peut demander en justice que le juge fasse cesser le trouble. Il peut également demander l'indemnisation du fait du préjudice subi.

Application: Jacques HELDER dispose du droit exclusif sur la marque « LILLE Ô SAVEURS ». Le concurrent en imitant la marque commet le délit de contrefaçon. Jacques HELDER peut demander au juge que le concurrent cesse d'utiliser l'enseigne « L'ILE AUX SAVEURS » et des dommages et intérêts.

1.9. Quelle est la clause la plus pertinente pour régler les éventuels litiges pouvant survenir concernant le contrat entre Jacques HELDER et la société ALTOR ?

Règle de droit : La clause compromissoire est une clause contractuelle par laquelle les parties à un contrat conviennent de soumettre les litiges pouvant survenir à l'occasion de contrat à l'arbitrage.

Cette clause ne peut être stipulée qu'entre deux professionnels. Elle doit être écrite. Elle doit désigner les arbitres ou prévoir les modalités de leur désignation.

La clause compromissoire rend irrecevable une action devant les juridictions ordinaires.

Application : Jacques HELDER et la société ALTOR sont deux professionnels. L'insertion d'une clause compromissoire dans le contrat qui les lie est donc valable et permet d'éviter le recours au juge.

DOSSIER 2 – QUESTION

A quelles conditions la possession permet-elle d'acquérir la propriété d'un immeuble ?

La possession est un fait juridique permettant d'acquérir la propriété d'un bien sous certaines conditions (prescription acquisitive).

La possession est constituée de deux éléments :

- le corpus qui consiste à exercer des actes matériels sur la chose ;
- l'animus qui consiste à se comporter comme le véritable propriétaire de la chose.

Pour produire ses effets, la possession doit être utile, c'est-à-dire être :

- paisible : elle ne doit avoir été obtenue et se maintenir par violence
- publique : elle doit s'exercer au vu et au su de tous ;
- continue : les actes matériels doivent être réguliers ;
- non équivoque : le possesseur doit se comporter comme s'il était propriétaire et non détenteur à titre précaire (locataire, dépositaire...).
- Non précaire : temporaire

En matière immobilière, la possession permet d'acquérir la propriété au terme d'un délai de 30 ans.

Si le possesseur est de bonne foi, le délai est réduit à 10 ans. Est de bonne foi, le possesseur qui pense détenir un titre de propriété alors que celui-ci est vicié.

DOSSIER 3 – COMMENTAIRE DE DOCUMENT

3.1. Identifiez les parties. Exposez les faits et la procédure.

Parties : Le demandeur est M. Roussel, liquidateur judiciaire. Le défendeur est M. C.

Faits : M. C dirigeait la société SERMAPACK. Celle-ci a été placée en liquidation judiciaire le 9 septembre 2009, M. Roussel étant désigné liquidateur. M. Roussel a assigné en justice M. C en paiement de l'insuffisance d'actif.

Procédure : Il n'y a pas d'information sur la juridiction saisie en première instance. Une des parties a fait appel.

On supposera qu'il s'agit du tribunal de commerce.

Demandeur : Monsieur Roussel, le liquidateur

Défendeur : Monsieur C, ancien dirigeant

La cour d'appel de Nîmes, dans un arrêt du 23 mai 2013 fait droit à la demande du liquidateur et condamne M. C à supporter les dettes de la société SERMAPACK à concurrence de 150000€.

M. C, demandeur, se pourvoit en cassation. La chambre commerciale de la Cour de cassation, dans son arrêt du 13 janvier 2015, casse et annule l'arrêt d'appel et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Montpellier.

3.2. Définissez la cessation des paiements. Quelle en est la conséquence ?

La cessation des paiements correspond à la situation dans laquelle l'actif disponible ne permet pas de faire face au passif exigible. N'est pas en cessation des paiements le débiteur qui peut invoquer des réserves de crédits ou les délais dont il bénéficie de la part de ses créanciers.

Le dirigeant de l'entreprise en cessation des paiements doit déposer son bilan auprès du tribunal (tribunal de commerce ou des TGI selon la nature des activités ou des personnes morales) dans un délai de 45 jours. A défaut, il engage sa responsabilité personnelle.

La date de cessation de paiement permet de délimiter la période dite suspecte avec des remises en cause possibles de certains actes. Cela permet de déterminer la procédure de traitement des difficultés. Si la cessation des paiements date de moins de 45 jours, le débiteur peut demander à bénéficier de la procédure de conciliation ou de sauvegarde de justice. Si la date est dépassée, ne peuvent être engagées que les procédures de redressement ou de liquidation.

3.3. Pour quelle raison la Cour de cassation casse-t-elle l'arrêt d'appel ?

Un élément de la procédure légale n'a pas été respecté. La cour d'appel a condamné M. C en se fondant uniquement sur l'existence d'un passif exigible à la date qu'elle a retenue pour fixer la cessation des paiements. La Cour de cassation considère qu'il aurait fallu prendre en compte, à cette même date, l'état de l'actif disponible pour caractériser effectivement l'état de cessation des paiements.