



SESSION 2008

UE1 - INTRODUCTION AU DROIT

Durée de l'épreuve : 3 heures Coefficient : 1

*Aucun document ni aucun matériel ne sont autorisés.
En conséquence, tout usage d'une calculatrice est **INTERDIT** et constituerait une **fraude**.*

Le sujet se compose de 4 pages numérotées de 1/4 à 4/4.

Le sujet se présente sous la forme suivante :

Page de garde	page 1
I- Une étude de jurisprudence (4 points).....	page 2
II - Un cas pratique..... (12 points).....	page 3
III - Une question de cours..... (4 points).....	page 3

Le sujet comporte les annexes suivantes :

Annexe 1	page 4
Annexe 2	page 4

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) mentionner explicitement dans votre copie. Toutes les réponses devront être justifiées.



I - ETUDE DE JURISPRUDENCE

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} civ du 27 juin 2007
Epx X c/ Epx Y

La Cour (...) sur le moyen unique :

Vu l'article L. 145-8 du code de commerce, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu que le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux ; que le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section VIII du chapitre V du titre IV du code de commerce, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Montpellier, 15 mars 2005), que, par acte du 24 juillet 2001, les époux X, preneurs à bail de locaux à usage commercial appartenant aux époux Y, ont sollicité le renouvellement de leur bail à compter du 1^{er} juillet 2002 ; que, par acte du 14 septembre 2001, les époux Y leur ont opposé un refus de renouvellement au motif qu'aucun fonds de boulangerie pâtisserie n'était exploité dans les lieux loués conformément à la destination prévue par le bail, puis les ont assignés en dénégation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux ;

Attendu que, pour accueillir la demande des bailleurs, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'il résulte des pièces produites au débat que le pain et les pâtisseries vendus dans les lieux loués sont fabriqués dans une autre boulangerie pâtisserie exploitée par les preneurs, que les locaux pris à bail par ces derniers ne servent plus que de dépôt-vente et qu'ils ne sont plus affectés à l'activité de boulangerie pâtisserie contractuellement prévue ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause de destination de boulangerie-pâtisserie prévue au bail n'imposait pas, à défaut de stipulations particulières, la fabrication artisanale et la vente dans le même local donné à bail, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;
Par ces motifs : - Casse et annule...

Travail à faire

A l'aide de l'annexe 1, répondre aux questions suivantes concernant l'arrêt proposé :

- 1. Quelles sont les parties en présence dans cette affaire ?**
- 2. Quels sont les faits ?**
- 3. Quelle a été la procédure suivie jusqu'alors ? Y aura-t-il une procédure future ? Justifier votre réponse.**
- 4. Quelle a été la décision rendue par la Cour d'appel ? Comment la justifie-t-elle ?**
- 5. Quelle est la position de la Cour de cassation ? Quels sont les motifs invoqués ?**



II - CAS PRATIQUE

Depuis plusieurs mois les époux Panneau rencontrent des problèmes de trésorerie dans le cadre de leur activité de boulangerie-pâtisserie. Ils ont pu, à ce jour, continuer à payer régulièrement leurs créanciers mais craignent de ne pouvoir continuer encore longtemps à le faire.

Travail à faire

- 1. Existe-t-il des moyens juridiques permettant de surmonter les difficultés de l'entreprise des époux Panneau, en tenant compte du fait que celle-ci n'est pas en cessation des paiements.**
- 2. Si la cessation de paiement ne peut pas être évitée, l'entreprise pourra-t-elle continuer son activité ? Justifier votre réponse.**

Pour moderniser les équipements de leur boulangerie-pâtisserie, les époux Panneau envisagent de solliciter un crédit auprès de leur banque afin de financer l'achat d'un nouveau four.

Travail à faire

- 3. Présenter la nature et les caractéristiques juridiques du contrat qu'ils pourraient être amenés à signer avec leur banque.**
- 4. Quels types de garantie la banque pourrait-elle leur demander ?**

Les époux Panneau sont mariés depuis 1998 sans contrat de mariage. Madame Panneau a hérité de son père en 2001 d'un immeuble situé avenue de la Paix à Paris. Elle a le statut de « conjointe-collaboratrice ».

Travail à faire

- 5. Cet immeuble peut-il faire l'objet de poursuites de la part des créanciers de leur entreprise de boulangerie-pâtisserie ? Justifier votre réponse.**

III - QUESTION DE COURS

Les conditions de formation du contrat.



ANNEXE 1

1.1. Extrait du code civil

Article 1134

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi.

1.2. Extraits du code de commerce

Article L145-8

Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.

Article L145-9

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

ANNEXE 2

Extrait du code de commerce

Article L145-1

I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.