

Sujet type d'examen 6

Analyse du sujet

Ce sujet se présente sous la forme de quatre dossiers s'appuyant sur trois documents, dont une décision de justice. Il permet de balayer plusieurs parties du programme de fondamentaux du droit, et notamment les notions de commerçant, de fonds de commerce, de bail commercial, de marque et sources du droit.

Dossier 1

1. Identifier et évaluer les éléments concernés par l'opération d'achat du fonds de commerce.

Principes

L'opération qui transfère la propriété du fonds de commerce est un contrat de vente du fonds de commerce. Les éléments du fonds de commerce sont corporels – matériel et outillage, stocks – et incorporels – clientèle, droit au bail, enseigne et nom commercial, droit de la propriété industrielle (comme les brevets, marques, dessins et modèles), licences et autorisations administratives. Les contrats de travail et le bail commercial sont poursuivis par l'acquéreur.

Application

Dans la vente du fonds de commerce à 100 000 €, les éléments concernés par cette vente sont le matériel (pour 20 000 €), les stocks (pour 1 000 €), la différence étant représentée par la valeur de la clientèle (79 000 €) puisqu'aucune indication ne renseigne sur la valeur éventuelle de l'enseigne, du nom commercial et du droit au bail. Les créances et les dettes ne sont pas cédées.

2. Déterminer le statut professionnel de M. Mirel, une fois l'opération d'achat du fonds achevée.

Principes

Est commerçant, toute personne :

- qui réalise des actes de commerce dans un but lucratif ;
- à titre de profession habituelle (dont il tire l'essentiel de ses revenus) ;
- en son nom personnel et pour son propre compte.

C'est par son activité, en effectuant des actes de commerce spéculatifs et répétés, qu'une personne acquiert la qualité de commerçant.

L'artisan est un professionnel indépendant et qualifié, qui exerce un métier manuel dans un secteur listé par décret comme relevant de l'artisanat et dans une entreprise de dimension modeste. Il s'abstient de spéculer sur la marchandise, les machines, la main-d'œuvre.

CORRIGÉ

Application

En supposant une poursuite d'activité identique à M. Ferrier, M. Mirel poursuivra l'activité de boulangerie avec quatre salariés en réalisant le pain et les viennoiseries. Son activité relèvera donc de l'artisanat, mais en continuant à se fournir chez un grossiste pour les gâteaux et pâtisseries. Cette dernière activité d'achat-revente relèvera des actes de commerce par nature. Ainsi, en poursuivant l'activité de M. Ferrier, les revenus de l'activité artisanale et les revenus commerciaux étant sensiblement équivalents, M. Mirel aura le statut d'artisan et de commerçant.

3. Conseiller M. Mirel quant au dépôt de la marque Aux Délices en développant les conditions à respecter et les conséquences.

Principes

Une marque est un signe permettant de distinguer ses produits ou services de ceux de la concurrence. Le dépôt d'une marque auprès de l'INPI confère à son titulaire un droit de propriété industrielle qui lui accorde un monopole d'exploitation de la marque sur la même catégorie de produits pendant 10 ans indéfiniment renouvelables. Le titulaire d'une marque déposée peut interdire un concurrent d'utiliser sa marque grâce à une action en contrefaçon.

Pour être protégée, une marque doit remplir quatre conditions :

- Elle doit être licite : elle ne doit pas être contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs.
- Elle ne doit pas être déceptive : la marque ne doit pas tromper le consommateur sur l'origine, la nature ou bien encore la provenance du produit.
- Elle doit présenter un caractère distinctif : elle ne doit pas constituer la désignation usuelle du produit ou des termes courants qui sont à la disposition de tous.
- Elle doit être disponible : la marque doit être libre ; le signe ne doit pas être déjà utilisé par une autre personne qui l'exploite pour des produits identiques.

Solution

Comme la marque Aux Délices n'a jamais été déposée, il serait préférable pour M. Mirel de procéder à ce dépôt auprès de l'INPI afin d'être le seul à pouvoir utiliser ce nom pour désigner ses produits. Sinon, M. Mirel court le risque qu'un concurrent dépose la marque Aux Délices à sa place et lui interdise de l'utiliser pour désigner ses propres produits.

Dossier 2

4. Rappeler ce qu'est un bail commercial et expliquer ses principales caractéristiques.

Principes

Le bail commercial est une convention par laquelle le propriétaire d'un bien immeuble, le bailleur, donne en location un local ou un immeuble à usage commercial pour une durée de neuf ans minimum à un locataire commerçant (ou artisan), pour lui permettre d'exploiter son fonds de commerce, moyennant le versement d'un loyer.

Application

Il y a eu ici bail commercial pour un immeuble à usage de boulangerie-pâtisserie pour une durée de neuf ans entre le propriétaire des locaux, Gaëlle Leroux, et le locataire commercial, Bertrand Mirel.

5. Indiquer la procédure à respecter par M. Mirel pour mener à bien ses nouvelles activités.

Principes

La déspecialisation du FDC est le changement d'activité du fonds. Cette dernière peut être totale avec un changement radical d'activité ou partielle.

Une déspecialisation partielle du fonds, comme l'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.

Une déspecialisation totale implique d'obtenir l'autorisation du bailleur. Ce dernier, informé par acte extrajudiciaire, bénéficie de trois mois pour refuser en invoquant des motifs graves et légitimes ; son silence vaut acceptation.

Application

M. Mirel souhaite ajouter des prestations traiteur comme la sandwicherie, la vente de boissons non alcoolisées et la restauration à emporter. *A priori*, il s'agit d'activités complémentaires et connexes à l'activité de boulangerie. M. Mirel devra simplement informer par acte extrajudiciaire Mme Leroux.

6. Déterminer si l'augmentation du loyer réclamée par Gaëlle Leroux est justifiée (vous pourrez vous aider du document 1).

Principes

Le loyer peut être révisé tous les trois 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).

Dans tous les cas, 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.

Application

Le contrat de bail commercial ne contient ici aucune clause particulière. La révision du loyer peut donc s'opérer tous les trois ans. Il y a peut-être eu modification des facteurs locaux de commercialité (avec l'implantation du nouveau lycée) et déspecialisation partielle du FDC, ce qui pourrait permettre d'augmenter le loyer au-delà de l'indice des loyers commerciaux, mais pas dans une proportion supérieure à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente ; donc une augmentation de 20 % ne sera pas possible.

CORRIGÉ

7. Estimer si les craintes de M. Mirel de ne pas obtenir le renouvellement de son bail commercial sont fondées, et s'il peut prétendre à un dédommagement dans le cas où ses craintes seraient avérées.

Principes

À la fin de son bail, le locataire commerçant qui a exploité son fonds depuis plus de trois ans bénéficie du droit au renouvellement. Il peut le demander par acte extrajudiciaire auprès du propriétaire dans les six mois précédant l'expiration du bail. Ce dernier a trois mois pour accepter le renouvellement, le silence valant acceptation du renouvellement.

Si le propriétaire refuse le renouvellement sans motif légitime, il doit verser une indemnité d'éviction égale à la valeur marchande du fonds, augmentée de divers frais (par exemple, frais de déménagement et de réinstallation).

Le bailleur peut refuser de renouveler le bail sans verser d'indemnité d'éviction s'il existe un motif légitime de non-renouvellement :

- insalubrité ou ruine de l'immeuble (qui doit être démolé) ;
- « motif grave et légitime » à l'encontre du locataire (par exemple, non-paiement des loyers) ;
- grands travaux ;
- reprise pour habitation dans les six mois à l'expiration d'une période triennale (pour y habiter ou loger des membres de sa famille, à condition qu'ils n'aient pas d'autres lieux).

Application

Bertrand Mirel occupe lui-même le local dans lequel un fonds est exploité depuis plus de trois ans et il assume ses obligations. Il a droit en principe au renouvellement du bail commercial, sinon il devrait percevoir une indemnité d'éviction.

8. Indiquer, à la lecture de l'arrêt reproduit dans le document 2, si Mme Leroux est en droit de ne pas renouveler le bail commercial de M. Mirel.

Principes

Dans l'arrêt du 27 juin 2007, les époux Y, propriétaires, louent un local commercial aux époux X qui exploitent une boulangerie dans les lieux loués. Les bailleurs refusent le renouvellement du bail commercial aux preneurs, car le pain n'était pas réalisé sur place. Le local n'était donc pas affecté à l'activité de boulangerie prévue dans le contrat de bail. La Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier aux motifs que ne figurait pas dans le contrat de bail commercial de clause particulière permettant d'exiger que la fabrication de pain soit réalisée sur place.

Application

M. Mirel est dans la même situation que celle évoquée dans l'arrêt. Aucune clause du bail commercial n'exige expressément que le pain et les viennoiseries doivent être réalisés sur place, puisqu'il ne comporte aucune clause particulière. Mme Leroux ne pourra pas utiliser cette excuse pour refuser le renouvellement du bail. Son refus sera considéré comme illégitime.

Dossier 3

9. Estimer si les époux Piquet peuvent obtenir gain de cause.

Principes

Les inconvénients normaux entre voisins doivent être supportés, mais le dommage anormal doit être réparé. Est considéré comme anormal un préjudice important ou répétitif ou inhabituel et qui dépasse un seuil de tolérance apprécié en fonction des circonstances, du moment et du lieu.

Le voisin n'est pas forcément le propriétaire (il peut être le locataire, l'usufruitier...). La réparation se fait par dommages et intérêts et/ou l'ordre de faire cesser le dommage.

Par exception, lorsque la victime s'est installée dans une zone où existait déjà une activité (agricole, industrielle, artisanale, commerciale), en connaissance de cause, elle ne pourra pas invoquer le trouble anormal de voisinage.

Solution

En l'espèce, les époux Piquet se sont installés dans la maison voisine de la boulangerie en toute connaissance de cause. L'activité de la boulangerie est ici antérieure à l'installation du couple. Les époux Piquet n'obtiendront pas gain de cause.

Dossier 4

10. Schématiser le processus législatif complet de la proposition de loi.

