

## SUJET TYPE D'EXAMEN INÉDIT

Le sujet se présente sous la forme de quatre dossiers indépendants.

- DOSSIER 1 – Gérer l'achat d'un fonds de commerce** (6 / 20 points)
- DOSSIER 2 – Gérer les problématiques d'un bail commercial** (8 / 20points)
- DOSSIER 3 – Gérer des soucis de voisinage** (3 / 20 points)
- DOSSIER 4 – Schématiser un processus législatif** (3 / 20 points)

### BASE DOCUMENTAIRE

- Document 1 – Révision du loyer en cours de bail commercial
- Document 2 – Arrêt de la Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ. du 27 juin 2007
- Document 3 – Proposition de loi du 01.02.2022 (extraits)

#### Avertissement

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

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

### Sujet

Après une expérience professionnelle de plus de quinze ans comme salarié dans une boulangerie réputée du centre de Narbonne, Bertrand Mirel a décidé de se mettre à son compte. Il a repéré un fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie traditionnelle à vendre, dénommé Aux Délices, dans une ville proche à Lézignan-Corbières. Le fonds est exploité par M. Alain Ferrier. Voilà plus de 35 ans que ce dernier se lève à 3 h du matin pour pétrir la pâte et façonner son pain. Il souhaite désormais faire valoir ses droits à une retraite bien méritée. Le local de la boulangerie, qui appartient à Gaëlle Leroux, est situé au 6 boulevard Carnot, dans un bâtiment d'une rue très fréquentée.

M. Ferrier emploie quatre salariés. Sa boutique est particulièrement fréquentée le matin, aussi bien pour le pain et les viennoiseries confectionnés sur place, que pour les gâteaux et les pâtisseries qui sont commandés à un grossiste de bonne réputation livrant tous les jours des produits de qualité.

Le chiffre d'affaires de la boulangerie se partage équitablement entre chacun de ces produits.

Les éléments simplifiés du bilan de l'entreprise Aux Délices laissent apparaître les informations suivantes :

# SUJET

Éléments significatifs	Montants
Matériel	20 000 €
Stocks	1 000 €
Créances sur les clients	10 000 €
Capital	13 000 €
Emprunts	10 000 €
Dettes envers les fournisseurs	8 000 €

M. Mirel s'est rapproché d'un expert-comptable pour obtenir des conseils avisés avant de conclure l'achat du fonds de commerce Aux Délices pour 100 000 €. Bien lui en a pris, car ces conseils ont été précieux. Cependant, ses connaissances en matière de gestion et de droit des affaires étant limitées, M. Mirel profite de vos connaissances d'étudiant en DCG pour le renseigner sur certaines problématiques juridiques.

## DOSSIER 1 – Gérer l'achat d'un fonds de commerce

M. Mirel se pose énormément de questions liées à l'acquisition de ce fonds de commerce : passer du statut de salarié à celui de chef d'entreprise entraînera forcément un certain nombre de retombées.

**Votre mission : éclairer M. Mirel sur les conséquences de l'achat du fonds de commerce.**

Pour la réaliser, vous devez :

- 1. Identifier et évaluer les éléments concernés par l'opération d'achat du fonds de commerce.**
- 2. Déterminer le statut professionnel de M. Mirel, une fois l'opération d'achat du fonds achevée.**

Par ailleurs, M. Mirel souhaite lancer une campagne publicitaire pour faire connaître le changement de propriétaire de la boulangerie et lancer une série spéciale de pains originaux au nom de la boutique. Cependant, M. Mirel a été mis en garde par son expert-comptable, car le nom Aux Délices n'a jamais été déposé par M. Ferrier. Il n'a pas très bien compris les conséquences et vous demande des explications pour savoir s'il devrait procéder au dépôt ou pas.

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

# SUJET

## DOSSIER 2 – Gérer les problématiques d'un bail commercial

Le bail commercial, renouvelé en février 2013, ne contient aucune disposition particulière et reprend essentiellement les dispositions légales en vigueur, prévues à cet effet.

Courant 2019, la région a inauguré la création d'un nouveau lycée sur la ville de Lézignan. M. Mirel souhaite profiter de cette opportunité pour diversifier ses activités, en proposant à sa clientèle des prestations « traiteur » avec un point de sandwicherie, de boissons non alcoolisées et de restauration à emporter.

**Votre mission : conseiller M. Mirel dans ses relations avec Mme Leroux, la propriétaire du local.**

Pour la réaliser, à l'aide des documents 1 et 2, vous devez :

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

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

La procédure a bien été respectée et Mme Leroux a indiqué qu'elle tiendrait compte des diverses modifications lors de la révision du loyer. Courant février 2022, Bertrand Mirel reçoit effectivement un courrier de Gaëlle Leroux, par lequel celle-ci fixe le nouveau loyer, supérieur de 20 % à l'ancien. Bertrand Mirel estime cette augmentation injustifiée et entend la contester. Il craint cependant qu'à titre de représailles, Gaëlle Leroux refuse de lui renouveler le contrat qui vient à échéance fin février 2022 et dont la demande a été réalisée selon les règles légales.

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

**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.**

La contestation de l'augmentation du loyer n'a pas du tout été appréciée par Mme Leroux, qui en conséquence tarde à accepter le renouvellement du bail. Dernièrement, elle reproche à Bertrand Mirel de ne pas réaliser le pain sur place, au 6 boulevard Carnot. En effet, ce dernier confectionne ses pains et viennoiseries dans un local doté d'un équipement dernier cri, qui se situe dans la nouvelle zone d'entreprises du Lézignanais, loué à un prix très attractif à la municipalité. M. Mirel vous demande conseil et justement, vous avez trouvé une décision de justice pour appuyer votre réflexion.

**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.**

# SUJET

## DOSSIER 3 – Gérer des soucis de voisinage

La maison voisine de la boulangerie a été vendue récemment à un couple venu de Paris, Mme et M. Piquet, qui souhaitent fuir la ville et se retrouver dans une petite ville du sud de la France. Depuis quelque temps les relations sont très tendues, car les nouveaux voisins ne supportent pas les bruits et les odeurs liés à l'activité commerciale de la boulangerie Aux Délices. Les époux Piquet se sont plaints à plusieurs reprises et menacent maintenant de saisir la justice. M. Mirel se tourne vers vous pour obtenir des réponses.

**Votre mission : renseigner M. Mirel sur ses relations de voisinage.**

Pour la réaliser, vous devez :

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

## DOSSIER 4 – Schématiser un processus législatif

M. Mirel, très investi dans la qualité du pain et des farines utilisées, fait partie d'un syndicat très actif de boulangers soucieux du respect de la tradition et de la qualité des produits. Ils ont eu connaissance de la composition d'une farine répandue parmi les boulangeries et pourtant particulièrement nocive pour la santé publique des consommateurs. Dernièrement, le salarié d'une grande boulangerie s'est fait connaître comme lanceur d'alerte en interpellant les pouvoirs publics sur les conséquences de l'ingestion des pains et viennoiseries fabriqués à partir de ce type de farine.

**Votre mission : étudier l'actualité juridique sur le thème des lanceurs d'alerte.**

Pour la réaliser, à l'aide du document 3, vous devez :

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

## BASE DOCUMENTAIRE

### DOCUMENT 1 – Révision du loyer en cours de bail commercial

Vérfifié le 20 avril 2020 – Direction de l'information légale et administrative (premier ministre)

Lors de la conclusion du contrat de bail commercial, le prix du loyer est fixé librement par les parties, en principe sur la base de la valeur locative des locaux. En cours de bail, le loyer peut être révisé selon deux modalités précisées dans le contrat : la révision triennale (légale) ou selon une autre périodicité de révision précisée dans le contrat (clause d'échelle mobile.)

#### Plafonnement de la révision triennale

La révision triennale est plafonnée.

En effet, la hausse du loyer en cours ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence :

- l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales ;
- l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres activités.

# SUJET

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.

Pour déterminer le nouveau loyer lors de la première révision triennale, la formule de calcul est la suivante :  $\text{loyer en cours} \times (\text{dernier indice de référence connu} / \text{indice de référence en vigueur au jour de sa fixation initiale})$ .

Lors des révisions suivantes, il faut prendre en compte l'indice de référence en vigueur à la date de la précédente révision.

## **Déplafonnement de la révision triennale**

Le bailleur peut demander le déplafonnement du loyer, ce qui implique que le loyer du bail renouvelé ou en cours peut dépasser la variation de l'indice de référence, en cas de :

- modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (augmentation de la population, nouvelles artères, etc.) ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative et ayant eu une incidence favorable réelle sur l'activité commerciale du locataire (hausse du chiffre d'affaires par exemple) ;
- déspecialisation du bail par le locataire (changement d'activité).

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.

## **Autre périodicité de révision**

Lors de la conclusion du bail, les parties peuvent convenir d'une clause d'échelle mobile, permettant l'indexation du loyer sur la variation de l'indice de référence mentionné dans le contrat.

Sa périodicité est librement déterminée par les parties au contrat, mais elle est souvent à échéance annuelle.

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du bailleur.

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'augmentation qui en résulte ne peut pas être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

# SUJET

## DOCUMENT 2 – Arrêt de la Cour de cassation, 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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...

## DOCUMENT 3 – Proposition de loi du 01.02.2022 (extraits)

**Proposition de loi visant à améliorer la protection des lanceurs d’alerte : accord trouvé en commission mixte paritaire**

### Travaux préparatoires

AN, proposition de loi, TA n° 4979, 1<sup>er</sup> févr. 2022

[04.02.2022]

Le 1<sup>er</sup> février, députés et sénateurs, réunis en commission mixte paritaire (CMP), ont trouvé un accord sur une version finale de la proposition de loi visant à améliorer la protection des lanceurs d’alerte. Celle-ci doit encore être adoptée par les deux chambres (vote par l’Assemblée nationale prévu le 8 février, et par le Sénat le 16 février), avant d’être promulguée.

La proposition de loi avait été déposée le 21 juillet 2021, avant d’être adoptée en première lecture, avec modifications, le 17 novembre 2021 par l’Assemblée nationale (...). Le texte avait ensuite été adopté en première lecture, avec modifications, le 20 janvier 2022 par le Sénat.

Il vise à construire un environnement clair et protecteur pour les lanceurs d’alerte.

Certaines dispositions ajoutées par les sénateurs ont été supprimées et un compromis a été trouvé sur plusieurs points.

**Définition du lanceur d’alerte** – Le texte de compromis retient la définition suivante du lanceur d’alerte : « *Une personne physique qui signale ou divulgue, sans contrepartie financière directe et de bonne foi, des informations portant sur un crime, un délit, une menace ou un préjudice pour l’intérêt général, une violation ou une tentative de dissimulation d’une violation d’un engagement international régulièrement ratifié ou approuvé par la France, d’un acte unilatéral d’une organisation internationale pris sur le fondement d’un tel engagement, du droit de l’Union européenne, de la loi ou du règlement (...)* ».

**Facilitateurs** – L’Assemblée nationale avait étendu aux personnes morales de droit privé à but non lucratif la protection accordée aux facilitateurs, c’est-à-dire aux personnes qui aident les lanceurs d’alerte dans leurs démarches. Les sénateurs, considérant qu’il s’agit là d’une « surtransposition » de la directive qui ne vise que les personnes physiques, avaient modifié ce texte. En CMP, le Sénat s’est rallié à la rédaction de l’Assemblée nationale.

**Régime de protection du lanceur d’alerte** – Un compromis a été trouvé quant aux conditions dans lesquelles un lanceur d’alerte peut divulguer publiquement les informations dont il dispose, tout en bénéficiant du régime de protection. Sénateurs et députés ont choisi de « *maintenir les règles issues de la loi Sapin II s’agissant de la divulgation d’informations obtenues hors de tout cadre professionnel, et [de s’] aligner sur la directive pour le reste* ».

Par ailleurs, le texte de compromis complète la liste des représailles interdites et supprime l’obligation pour le lanceur d’alerte d’effectuer d’abord un signalement interne avant de s’adresser à une autorité externe.

**Irresponsabilité pénale du lanceur d’alerte** – Le texte de compromis précise que, pour en bénéficier, le lanceur d’alerte devra avoir eu connaissance de manière licite de l’information faisant l’objet du signalement ou de la divulgation.

*Source : LexisNexis*