

SUJET TYPE NUMÉRIQUE

Analyse du sujet

Ce sujet se présente sous la forme de cinq dossiers indépendants basés sur 4 documents dont deux arrêts de Cour de cassation. Le premier dossier permet de tester la définition et le contenu du fonds de commerce à travers un extrait de bail commercial. Le deuxième dossier et le troisième dossier sont l'occasion d'analyser une décision de justice afin d'en déterminer la portée pour l'appliquer dans le contexte donné en l'occurrence une révision de loyer commercial (pour le dossier 2) et une déspecialisation du fonds (pour le dossier 3), c'est également l'occasion de tester les connaissances sur la notion de procès équitable. Le quatrième dossier aborde la propriété intellectuelle à travers le dépôt de marque et ses conditions. Le cinquième dossier permet d'appliquer une action en justice dans le cadre de la responsabilité civile extracontractuelle pour abus de droit ainsi que de déterminer la juridiction compétente.

Dossier 1

1. Caractériser juridiquement le fonds de commerce et indiquer dans le cas Aquazen si la maison du XIXème fait partie de la vente. Vous pouvez vous aider du document 1.

Principes juridiques :

Le fonds de commerce peut être défini comme **l'ensemble des éléments mobiliers incorporels et corporels destinés à satisfaire une clientèle**. On donne le nom de fonds de commerce à l'établissement qu'un commerçant exploite à son profit.

Juridiquement, le FDC est un **bien meuble** puisqu'il est exclusivement composé de biens meubles et un bien incorporel puisque les biens incorporels sont les plus importants.

Application :

Les immeubles sont exclus du FDC aussi la maison du XIXème siècle dans laquelle est exploité l'hôtel ne fait pas parti du fonds de commerce, contrairement au droit au bail qui permet d'exploiter l'hôtel précisément dans la maison du XIXème moyennant le versement d'un loyer.

2. Identifier les éléments concernés par l'achat du fonds de commerce Aquazen.

Principes juridiques :

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 :

Les éléments concernés par la vente du fonds de commerce Aquazen sont à priori la **clientèle** attachée à l'hôtel, le **matériel (literie, TV, meubles, ...)** et les **stocks** éventuellement ainsi que le **nom commercial Aquazen**, l'**enseigne du petit baigneur**, le **droit au bail**, les **licences ou autorisations administratives** ainsi que les **droits de propriété industrielle** s'il y a lieu.

DOSSIER 2

3. Indiquer à Sonia si la révision du loyer prévu dans le document 1, ne pourra s'effectuer qu'à la hausse. Vous vous appuyez sur les documents 2 et 3 pour lui répondre.

Principes juridiques :

Le **bail commercial** prévoit la location des locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité. Le loyer peut être **révisé tous les 3 ans** dans les limites de la variation de l'**indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE** sauf **exception** comme en présence d'une **clause d'échelle mobile**. En effet, au-delà de la révision légale triennale, le loyer peut être révisé contractuellement selon une autre périodicité en suivant l'évolution **d'un indice choisi et précisé dans le bail**.

Selon l'**arrêt de la Cour de cassation du 12 janvier 2022**, une clause d'indexation du loyer stipulant que l'indice ne pourra s'appliquer qu'en cas d'augmentation et non pas en cas de baisse, **de sorte que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse, est réputée non écrite**.

Application :

Même si l'article 9 du bail commercial entre M. Bartolli et les époux Argelis ne prévoit **qu'une révision du loyer à la hausse**, comme dans l'arrêt du 12 janvier 2022, en cas de contestation, **cette partie du bail sera réputée non écrite**. Selon la Cour, il n'est pas possible d'intégrer une clause d'indexation qui ne puisse jouer qu'à la hausse. L'indexation devra donc pouvoir entraîner une hausse comme une baisse du loyer selon l'évolution de l'indice.

DOSSIER 3

4. Qualifier la volonté des époux Argelis et indiquer la procédure à suivre.

Principes juridiques :

L'exploitation d'un fonds de commerce relève d'une activité pour satisfaire une clientèle. Le bail commercial mentionne l'**objet du FDC** qui est exploité dans les lieux loués. La **désécialisation** du FDC est le changement d'activité du fonds, cette dernière peut être **totale**

CORRIGÉ

(**plénière**) avec un changement considéré comme radical d'activité ou le changement peut être considéré comme **partiel**.

Une **désécialisation partielle** du fonds comme l'ajout d'activités **connexes ou complémentaires** est possible après avoir **informé par acte extrajudiciaire (acte de commissaire de justice) le bailleur**, il s'agit d'un droit du locataire.

Une **désécialisation totale** implique d'obtenir **l'autorisation du bailleur** (ce dernier informé par acte extrajudiciaire bénéficie de 3 mois pour refuser en invoquant des motifs graves et légitimes, son silence vaut acceptation).

Application :

Les époux Argelis souhaitent **ajouter une activité de restauration** à l'exploitation de leur hôtel. Il s'agit d'une **activité différente de l'hôtellerie** qui requiert un savoir-faire (cuisine) et des installations différentes (fourneaux, chambre froide, ...), Marc et Sonia devront donc **demande l'autorisation** de M. Bartolli pour effectuer cette nouvelle activité. -> **Accepter toute solution cohérente**.

5. Expliquer, à la lecture du document 4, quel conseil apporter aux époux Argelis s'ils ont effectivement commencé une activité de restauration.

Principes juridiques :

Lors d'un changement d'activité dans l'exploitation d'un FDC, en cas de bail commercial, il convient de **vérifier que l'activité nouvelle est autorisée par le bail**.

Dans le cadre de **l'arrêt du 30 novembre 2023**, la Société Grand hôtel Lafayette louait ses locaux commerciaux à la société foncière Cour carrée avec pour **objet « l'hôtellerie de tourisme et toutes activités accessoires »**. La société Grand hôtel avait exercé une **activité de restauration sans en référer au bailleur**. Ce dernier a assigné la société Grand hôtel en **résiliation du bail**. La Cour de cassation a fait droit à cette demande en **considérant l'activité de restauration comme une activité distincte de l'hôtellerie**, donc un manquement aux obligations nées du contrat de bail commercial.

Application :

Les époux Argelis sont dans la **même situation** que la société Grand hôtel car dans le bail commercial d'Aquazen, l'objet comprend « l'hôtellerie de tourisme et toutes activités accessoires. ». **Ainsi l'activité de restauration ne fait pas partie des activités prévues par le bail**. Il est fortement conseillé à Marc et Sonia de ne pas commencer leur activité de restauration avant d'avoir **obtenu l'accord de M. Bartolli** voire de **stopper cette activité s'ils l'ont effectivement commencée** car M. Bartolli pourrait bien obtenir en justice la résiliation judiciaire du contrat de bail commercial.

6. Rappeler ce qu'il faut entendre par « procès équitable » (souligné dans le document 4). Cette question ne requiert par le respect du syllogisme juridique dans la réponse.

Dans les grands principes Européens de la justice, on retrouve le droit à un procès équitable (qui fait partie de la Charte des droits fondamentaux de l'UE) et partie intégrante des grands principes français du procès. Le droit à un procès équitable sous-entend que :

- les juges doivent être **indépendants et impartiaux** ;

- le procès doit respecter le principe du **contradictoire** (chaque partie au procès a pu présenter ses arguments et répondre à ceux de l'adversaire) ;
- chaque **décision de justice doit être motivée** ;
- chaque justiciable a le droit de se faire **conseiller, défendre et représenter** ;
- en matière pénale est respectée la **présomption d'innocence** (tant que la personne n'a pas été jugée coupable).

Le système judiciaire Français reprend ces règles avec le principe de la **publicité** et de l'**oralité** des débats, de la **gratuité** de la justice et du respect de la **séparation des pouvoirs**.

DOSSIER 4

7. Renseigner les époux Argelis sur les effets du dépôt de la marque Aquazen.

Principes juridiques :

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**.

Application :

Comme la marque Aquazen n'a jamais été déposée, il serait préférable pour les époux Argelis de procéder à ce dépôt auprès de l'INPI afin de pouvoir agir par le biais de l'action en **contrefaçon** et d'être **les seuls à pouvoir utiliser ce nom pour un hôtel**. Sinon, ils courent le risque qu'un concurrent dépose la marque Aquazen dans le secteur de l'hôtellerie et leur interdise de l'utiliser pour désigner leur établissement.

8. Préciser les conditions du dépôt d'une marque et indiquer pourquoi l'INPI pourrait émettre des réserves sur la marque Aquazen.

Principes juridiques :

Pour être protégée par un dépôt auprès de l'INPI, 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 car le signe ne doit pas être déjà utilisé par une autre personne qui l'exploite pour des produits identiques.

Application :

L'INPI pourrait émettre des réserves si le nom Aquazen a déjà été déposé dans le secteur de l'hôtellerie, donc la marque ne serait pas disponible à moins qu'elle ne l'estime déceptive. En effet, le préfixe « Aqua » pourrait laisser penser que l'hôtel est équipé d'une piscine voire d'une piscine intérieure au calme, ce qui n'est pas le cas.

DOSSIER 5

9. Indiquer quelle serait la juridiction compétente si les époux Argelis décident de saisir la justice.

Principes juridiques :

Lors d'un litige, la compétence de la juridiction relève de :

- La **compétence d'attribution** : qui détermine le type de juridiction ;
- La **compétence territoriale** qui détermine le lieu de la juridiction, en principe celle dans le ressort du domicile du défendeur.

Dans le cadre d'un acte mixte lors de litiges **entre un commerçant et un non-commerçant**, si le demandeur est commerçant et le défendeur est civil, la juridiction compétente sera une juridiction civile comme le tribunal judiciaire pour les litiges de voisinage (voire la chambre de proximité pour des affaires portant sur un montant inférieur à 10 000 euros).

Application :

Le litige de voisinage entre les époux Argelis, hôteliers et les époux Rivet, civils, relève du **tribunal judiciaire**. Le lieu du tribunal judiciaire sera celui dans le **ressort de la ville de Saint-Raphaël** puisqu'il s'agit du lieu du **domicile du défendeur**, les époux Rivet et le lieu de l'immeuble.

10. Préciser par quelle action juridique, les époux Argelis pourraient agir contre les époux Rivet et que pourraient-ils en espérer.

Principes juridiques :

D'après l'article 544 du Code civil : "La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements". Le droit de propriété est le droit de pouvoir disposer de la manière la plus absolue d'une chose, c'est un droit absolu dans son principe mais il peut être entravé quand il est abusif, c'est l'**abus de droit** ou lorsqu'il cause un **trouble anormal de voisinage**.

En effet, nul ne doit causer à autrui un **trouble anormal de voisinage**. Tout voisinage comporte des contraintes qui doivent être supportées mais le dommage anormal doit être réparé même si

CORRIGÉ

le propriétaire n'a commis aucune faute, il est responsable du préjudice causé. Le **caractère anormal** du préjudice est apprécié par les juges selon **son importance**, le caractère **répétitif ou inhabituel**. Les juges vérifient également si le trouble dépasse un seuil de tolérance qui varie en fonction des circonstances, du moment et du lieu.

L'abus du droit de propriété est réprimé lorsque le seul but du propriétaire est de **nuire à autrui** et qu'il agit sans intérêt pour lui-même.

Sur la base de **la responsabilité civile extracontractuelle**, une personne qui cause **un dommage** à autrui doit le réparer. Les sanctions peuvent être des **dommages et intérêts** accordés à la victime et/ou **l'obligation de mettre fin à l'abus** (démolition d'un ouvrage par exemple) éventuellement sous astreinte (paiement d'une certaine somme pour chaque jour ou semaine de retard dans l'exécution de son obligation).

Pour obtenir réparation, la victime devra apporter la preuve de l'existence de cette **faute**, un **dommage** et un **lien de causalité**.

Application :

Les époux Rivet ont construit un faux barbecue, ils n'ont **aucun intérêt** de se comporter de cette manière, il ne s'agit pas d'un trouble anormal de voisinage mais bien **d'un abus de droit**. **La seule intention des époux Rivet est de nuire** à la clientèle de l'Aquazen.

Les époux Argelis pourraient espérer obtenir des **dommages et intérêts** ainsi que la **démolition du mur** de 3,5 mètres soutenant le faux barbecue éventuellement sous astreinte. Ils devront alors engager une action en responsabilité devant les tribunaux.