SUJET TYPE D'EXAMEN SYNTHÈSE

Ce sujet vous met dans les conditions de l'examen. Il porte sur les notions que vous avez acquises dans cette partie, essentielles à la compréhension et à la résolution des prochains sujets.

3 h

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

DOSSIER 1 – L'acquisition d'un fonds de commerce	(4 / 20 points)
DOSSIER 2 – La révision du loyer commercial	(3 / 20 points)
DOSSIER 3 – L'exploitation d'un fonds de commerce	(6 / 20 points)
DOSSIER 4 – La gestion de la propriété intellectuelle	(3,5 / 20 points)
DOSSIER 5 – Le traitement des soucis de voisinage	(3,5 / 20 points)

BASE DOCUMENTAIRE :

Document 1 – Extrait de bail commercial

Document 2 – Cour de cassation, n° 21-11.169, du 12 janvier 2022

Document 3 – Article L145-39 du Code de commerce

Document 4 – Arrêt de la Cour de cassation, n° 21-25.584, du 30 novembre 2023

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

Il vous est demandé d'apporter un soin particulier à la présentation de vos copies et à la qualité rédactionnelle. Il sera tenu compte de ces éléments dans l'évaluation de votre travail.

SUJET

Sauf indication contraire, la méthodologie du cas pratique est attendue

C'est après plusieurs années passées comme directeur d'hôtel pour une grande chaîne hôtelière que Marc Argelis décide de se mettre à son compte et de diriger son propre hôtel. Il a rencontré son épouse, Sonia, sur son lieu de travail et le couple a décidé ensemble de relever le défi.

Ils ont projeté de reprendre un établissement d'une vingtaine de chambres maximum, proche de la mer pour assouvir leur volonté commune de poursuivre leur vie près du littoral Méditerranéen. Aussi, après avoir rompu leur contrat de travail les liant à leur ancien employeur, ils se sont rapprochés de plusieurs agences immobilières spécialisées dans les achats-ventes de fonds de commerce. Plusieurs visites ont déjà eu lieu sans succès car ils sont très exigeants sur les caractères de leur futur bien. Cependant, la dernière visite effectuée dans un hôtel de charme situé en bord de mer à Saint-Raphaël semble avoir convaincu le couple.

En effet, l'hôtel à vendre, nommé l'Aquazen en lettres bleues et logo de petit baigneur, est situé en bord de plage dans une corniche entourée de pins parasols. Il s'agit d'une vieille maison de famille datant de la fin du XIXe siècle, agrandie et transformée en hôtel de dix-huit chambres haut de gamme. L'Aquazen est classé comme hôtel 4 étoiles avec des prestations allant du petit-déjeuner à la nuitée pour un prix variant de 189 € à 489 € selon la chambre et les saisons. Le vendeur du fonds, monsieur Bartolli, créateur de l'Aquazen, est le petit-fils du fondateur de la maison où il a passé toute son enfance. Il a toujours eu l'ambition de faire creuser une piscine extérieure à débordement pour profiter de la vue ainsi qu'une piscine intérieure avec spa et satisfaire ainsi une clientèle recherchant le calme. Son projet n'a malheureusement jamais vu le jour et aujourd'hui, il souhaite désormais faire valoir ses droits à la retraite et s'éloigner de la côte, en vendant le fonds de commerce de l'Aquazen.

Marc et Sonia se sont bien entendus avec monsieur Bartolli et un prix convenable pour les deux parties a été trouvé.

Le couple Argelis s'est rapproché du cabinet Expert-Plus dans lequel vous effectuez votre stage de DCG sous la supervision de votre maître de stage, Alain Viert. Ce dernier vous demande de l'assister sur le dossier de reprise de l'Aquazen ainsi que dans les réponses à apporter aux nombreuses questions du couple.

DOSSIER 1 – L'acquisition d'un fonds de commerce

Marc et Sonia deviennent acquéreur du fonds de commerce de l'Aquazen mais ils souhaitent mesurer l'étendue de leur droit de propriété et vous posent un certain nombre de questions très précises.

Votre mission : renseigner les époux Argelis sur l'étendue du droit de propriété d'un fonds de commerce

Pour la réaliser, vous devrez en vous appuyant sur vos connaissances et sur le document 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.**
- 2. Identifier les éléments concernés par l'achat du fonds de commerce Aquazen.**

DOSSIER 2 – La révision du loyer commercial

Le contexte économique défavorable a entraîné un recul du nombre de nuitées hôtelières et la fréquentation des hôtels milieux et haut de gamme a diminué. Si la nouvelle n'est pas en soit réjouissante pour le secteur, Sonia se dit que cela aura au moins pour effet de faire baisser le loyer commercial lors de la prochaine révision. En lisant l'article 9 du document 1, elle a cependant déchanté et vous demande conseil.

Votre mission : estimer la validité d'une clause de révision du loyer

Pour la réaliser, vous devrez en vous appuyant sur vos connaissances et les documents 2 et 3 :

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

DOSSIER 3 – L'exploitation d'un fonds de commerce

Cela fait maintenant plusieurs mois que les époux Argelis exploitent l'hôtel Aquazen. Plusieurs clients ont régulièrement manifesté la volonté de pouvoir manger sur place sur le temps du midi ou du soir. Face à une telle attente de la part de leur clientèle, les époux Argelis souhaitent ajouter une activité de restauration à leur activité hôtelière. Ils ont déjà l'idée d'un restaurant de poissons et crustacés mais ils voudraient bénéficier de votre point de vue.

Votre mission : assister et informer les époux Argelis dans leur exploitation.

Pour la réaliser, vous devrez en vous appuyant sur vos connaissances et les documents 1 et 4 :

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

Vous apprenez que Marc et Sonia sont désireux de commencer au plus vite leur activité de restauration et il semblerait même qu'ils aient déjà commencé à servir des repas.

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

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

DOSSIER 4 – La gestion de la propriété intellectuelle

L'offre hôtelière sur toute la côte et sur la commune de Saint-Raphaël est particulièrement importante. Les époux Argelis cherchent donc à se démarquer et à l'occasion de leurs activités de communication pour accroître la visibilité de l'hôtel, ils ont appris que la marque Aquazen n'a jamais été déposée. Depuis, ils sont inquiets des conséquences de ce manquement et vous demandent conseil.

Votre mission : informer Sonia et Marc sur la protection d'une marque.

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

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

DOSSIER 5 – Le traitement des soucis de voisinage

Les époux Argelis font face à une hostilité grandissante de leurs voisins, les époux Rivet. Ces derniers n'ont jamais accepté que la belle demeure jouxtant leur propriété devienne un hôtel de tourisme. L'été venu, ils ne supportent plus les allers-venues des clients de l'hôtel Aquazen

et ils recherchent tous les moyens de mécontenter la clientèle. Dernièrement, ils ont construit un faux barbecue au fond de leur jardin jouxtant la terrasse de l'hôtel afin d'assombrir les lieux par un mur de quasiment 3,5 mètres de haut. Après avoir tenté plusieurs recours amiables pour résoudre leur litige, Sonia et Marc vous sollicitent pour savoir comment agir face aux époux Rivet.

Votre mission : conseiller les époux Argelis

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

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

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Extrait de bail commercial

BAIL COMMERCIAL D'UN BÂTIMENT HÔTELIER

Entre les soussignés,

M. Guillermo Bartolli, domicilié à Saint-Raphaël, 14 rue des iris,

D'une part,

Et

Mme Sonia Dubert ép. Argelis et M. Marc Argelis, hôteliers, domiciliés à Saint-Raphaël, rue Picasso,

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue un ensemble composé d'un terrain de 4200 m² et d'un bâtiment de 800 m² à usage commercial rue de la corniche Lourel à Saint-Raphaël (83700).

Article 1^{er} : Ce bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 10 janvier 2025 pour prendre fin le 09 janvier 2034. (...)

Article 4 : Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter :

Destination du bien loué :

Le preneur devra utiliser le local loué dans la limite de l'objet suivant : hôtellerie de tourisme et toutes activités accessoires.

Entretien et réparations :

Pendant le cours du bail, le preneur s'oblige à maintenir l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives. Il s'engage à réaliser les menues réparations à ses frais.

Travaux du bailleur :

Seules les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil seront à la charge exclusive du bailleur.

(...)

Article 8 : Le présent bail est respectivement convenu et accepté moyennant un loyer mensuel de DIX MILLE EUROS (10 000 €).

Article 9 : Pour sa révision annuelle, le présent loyer sera indexé sur l'évolution du nombre de nuitées hôtelières en France. L'indice ne pouvant servir de révision que lorsque l'indexation amène à une variation à la hausse du loyer, toute évolution à la baisse de l'indice susvisé

n'aura aucun impact sur le montant du loyer, l'utilisation de l'indice ne pouvant avoir pour effet de baisser le montant du loyer.

Article 12 : Il est expressément convenu qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente, l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision.

Fait à Saint-Raphaël en 2 exemplaires,
Le 10 Janvier 2025

Signatures des parties

Document 2 – Cour de cassation, n° 21-11.169, du 12 janvier 2022

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (...), la société civile immobilière X, aux droits de laquelle se trouve la société Philippe Auguste a donné en location à la société Proxiserve des locaux à usage commercial.
2. Le contrat comporte une clause d'indexation annuelle du loyer stipulant que celle-ci ne s'appliquera qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence.
3. La société Proxiserve a assigné la société Philippe Auguste en annulation de la clause d'indexation, restitution des sommes payées au titre de celle-ci et remboursement d'honoraires et de divers frais.

Examen des moyens

(...)

5. La société Philippe Auguste fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société Proxiserve la somme de 315 530,76 euros TTC au titre des sommes versées indûment selon indexation, avec intérêts au taux légal à compter du 24 mai 2016, capitalisés, alors :
« 1°/ que la stipulation, qui se borne à écarter l'application de la clause d'indexation en cas de baisse de l'indice sur lequel l'indexation est fondée, n'institue aucune prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; qu'en jugeant cependant, pour dire la clause d'indexation non écrite, qu'elle était contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

2°/ que la stipulation, qui se borne à écarter l'application de la clause d'indexation en cas de baisse de l'indice sur lequel l'indexation est fondée, ne fait pas échec aux dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce, lesquelles se bornent à prévoir une faculté de révision judiciaire du montant du loyer lorsque ce dernier se trouve, à raison du jeu de l'indexation, augmenté ou diminué de plus du quart ; qu'en jugeant cependant, pour dire la clause d'indexation non écrite, qu'elle contrevient aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-39 du code de commerce puisqu'elle ne permet pas une diminution du loyer, quand il ne résulte pas de ce texte la prohibition des clauses écartant ou limitant le jeu de l'indexation en cas de baisse de l'indice, la cour d'appel a violé l'article L. 145-39 du code de commerce, ensemble et par fausse application, l'article L. 145-15 du même code. »

Réponse de la Cour

(...)

7. Aux termes de l'article L. 145-39 du code de commerce, (...)

8. D'une part, le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse, de sorte que la clause figurant au bail et écartant toute réciprocité de variation, si elle ne crée pas la distorsion prohibée par l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, fausse le jeu normal de l'indexation.

9. D'autre part, la neutralisation des années de baisse de l'indice de référence a mathématiquement pour effet de modifier le délai d'atteinte du seuil de variation du quart, conditionnant la révision du loyer, tel qu'il résulterait de l'évolution réelle de l'indice.

10. Dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que la clause d'indexation excluant toute réciprocité de la variation en prévoyant que l'indexation ne s'effectuerait que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse contrevient aux dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce et devait être réputée non écrite par application de l'article L. 145-15 du même code.

(...)

Document 3 – Article L145-39 du Code de commerce

Modifié par LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014 - art. 11

En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Document 4 – Cour de cassation, n° 21-25.584 du 30 novembre 2023

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 octobre 2021), le 2 juin 2010, la société Foncière cour carrée (la bailleuse) a donné à bail à la société Grand hôtel Lafayette (la locataire) des locaux commerciaux.

2. L'article 3 du contrat indique que les locaux, objet du bail, sont exclusivement destinés à usage d'hôtel de tourisme et toutes activités accessoires.

(...)

5. ... la bailleuse ... a sollicité ... la résiliation judiciaire du bail et la condamnation de la locataire à s'acquitter de la pénalité contractuelle.

Examen des moyens

(...)

7. La locataire fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail pour non-respect de la destination des locaux loués, alors :

« 1°/ que l'article 3 du contrat de bail stipule que les locaux "sont exclusivement destinés à usage d'hôtel de tourisme et toutes activités accessoires" ; qu'en refusant d'admettre le caractère accessoire de l'activité de restauration exploitée par l'hôtel au motif inopérant que ce service était accessible à une clientèle extérieure à l'hôtel après avoir constaté qu'il représentait moins d'un pour cent du chiffre d'affaires global, qu'il contribuait à développer la

visibilité de l'hôtel, qu'il n'existait pas de cuisine professionnelle mais un office permettant de servir des plats froids ou réchauffés et que la salle de restauration était située dans les parties communes de l'hôtel, ce dont il résultait que l'activité de petite restauration exercée par la société GHLB était accessoire à son activité d'hôtel 4 étoiles, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1728 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, le droit à un procès équitable commande que la personne qui assiste l'huissier instrumentaire lors de l'établissement d'un procès-verbal de constat soit indépendante de la partie requérante ; (...)

3°/ qu'en toute hypothèse, est déloyale la preuve recueillie par un stratagème consistant à faire appel aux services de tiers rémunérés pour une mise en scène, de nature à faire douter de la neutralité de leur comportement ; (...)

Réponse de la Cour

8. En premier lieu, la cour d'appel a relevé que les constats d'huissier (...), dressés après déplacement sur les lieux ou après interrogation du site internet de l'établissement, décrivaient une situation ayant un caractère public (...)

9. En second lieu, appréciant la force probante des pièces produites, elle a souverainement retenu que la locataire avait exploité dans les locaux loués pendant quelques mois une activité de restauration effective, accessible à une clientèle extérieure à l'hôtel, avec publicité en ligne et entrée par une porte distincte de celle de l'entrée de l'hôtel, et qu'elle avait ensuite modifié l'accès au local et cherché à atténuer la visibilité de l'activité.

10. Elle a pu en déduire que l'activité de restauration exercée n'était pas comprise dans la destination contractuelle d'hôtel de tourisme et accessoires, s'agissant d'une véritable activité distincte de nature à attirer une nouvelle clientèle et, sans violer le principe de la loyauté dans l'administration de la preuve, que ce manquement aux clauses du bail, conjugué à d'autres infractions, était suffisamment grave pour entraîner sa résiliation aux torts de la société preneuse.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;