

DEUG 2ème

EXAMEN DU 3 JUIN 2003

8 h - 10 h 00

1° - Les conditions requises pour pouvoir bénéficier du statut des baux commerciaux

2° - Commentaire de l'arrêt de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation du 19 mars 2003

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 5 octobre 2001), rendu sur renvoi après cassation (Civ3 7 octobre 1998 n° 1517 D) que Mmes Pilourdault et Escalle ont exploité depuis 1977 un chalet situé sur la commune d'Orcières, destiné à la vente de "casse-croûte" et boissons ; qu'à cette fin, la régie des remontées mécaniques d'Orcières Merlette, aux droits de laquelle se trouve la commune d'Orcières, leur a consenti des contrats successifs intitulés "location saisonnière", puis le 20 mai 1985, pour une durée de 6 ans à compter du 1er novembre 1984, un contrat dénommé "gérance libre de fonds de commerce", enfin le 22 décembre 1990 un contrat de "bail précaire à caractère saisonnier" pour la période du 15 décembre 1990 au 15 avril 1991 ; que le 7 août 1991, la régie des remontées mécaniques a refusé de renouveler le contrat et demandé la remise des clefs ; que Mmes Pilourdault et Escalle l'ont assignée en revendication du bénéfice du statut des baux commerciaux et paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que la commune d'Orcières fait grief à l'arrêt de dire que Mmes Pilourdault et Escalle sont titulaires d'un bail commercial régi par le décret du 30 septembre 1953 depuis le 20 décembre 1978 qui lui est opposable et de la condamner en conséquence à leur payer une indemnité d'éviction d'un certain montant, alors, selon le moyen :

1°/ [- - - - -]

2°/ que la seule immatriculation des locataires au Registre du commerce et des sociétés ne saurait faire présumer leur droit à bénéficier du statut des baux commerciaux, à charge pour le propriétaire de rapporter la preuve contraire ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les articles 1315 du Code civil et L. 145-1 du Code de commerce ;

3°/ que le locataire qui exerce son activité dans l'enceinte d'un autre établissement ne peut prétendre à la propriété commerciale qu'à la condition qu'il dispose d'une clientèle propre prépondérante par rapport à celle attachée à l'activité de l'établissement dans lequel il est installé ; qu'en jugeant en l'espèce que les locataires du Chalet de Rocherousse disposaient d'un bail commercial sans caractériser le fait que Mmes Martin Teissere bénéficiaient d'une clientèle propre prépondérante par rapport à celle de la Régie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ;

4°/ que, en tout état de cause, le contrat entre la Régie et Mmes Martin Teissere le 22 décembre 1990, intitulé "contrat de bail précaire à caractère saisonnier" stipulait expressément que "cette location est faite à titre précaire et à durée limitée. En aucun cas, la société locataire pourra prétendre à un quelconque droit de propriété commerciale" ; qu'en estimant que le bail s'était "renouvelé par tacite reconduction, nonobstant la qualification des conventions", et que le statut des baux commerciaux devait s'appliquer, la cour d'appel a méconnu la loi des parties et a violé l'article 1134 du Code civil ;

[----]

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que Mme Escalle et Mme Pilourdault, régulièrement inscrites au registre du commerce et des sociétés depuis 1978 et 1979, exerçaient dans les lieux loués, dont elles avaient la libre disposition toute l'année, un commerce de vente de "casse-croute" et boissons et qu'elles possédaient, en dehors de la clientèle de la régie des remontées mécaniques, une clientèle propre constituée par les amateurs de ski de fond, les randonneurs, les promeneurs en raquette et les amateurs d'équitation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de rechercher si cette clientèle personnelle, dont elle constatait souverainement l'existence, était prépondérante par rapport à celle de la régie, en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que les preneuses bénéficiaient du statut des baux commerciaux ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

DEUG

2ème année - Droit des affaires Epreuve du 10 septembre 2002 - 16 h à 18 h 00

Le candidat doit traiter ensemble la question théorique et la note de synthèse de l'arrêt.

Question théorique : Le domaine d'application du statut des baux commerciaux

Arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation du 26 janvier 1993

Cass. com. 26 janvier 1993, n° 150 D, Société caraïbe d'hôtellerie et de restauration (SCHR) c/ Lancry.

MM. Bézard, Prés. — Huglo, Rapp. — M^{me} Piniot, Av. gén. —
SCP Desaché et Gatineau et SCP Waquet, Farge et Hazan, Av.

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 1^{re} ch. civ., 22 mars 1991) que M^{me} Lancry a acquis en 1972 un immeuble situé 68, avenue Duparquet à Fort-de-France, que cet immeuble a été détruit en 1975 et reconstruit, que, par acte du 1^{er} octobre 1978, M^{me} Lancry l'a donné à bail à loyer à M. Lancry, que ce dernier a consenti le même jour à la Société caraïbe d'hôtellerie et de restauration (la société) « un bail de fonds de commerce d'hôtel-restaurant » pour une durée de 9 ans expirant le 1^{er} octobre 1987 ; que, le 18 juin 1987, M. Lancry notifiât à la société « son intention de ne pas renouveler le contrat de location-gérance à son expiration » ; que la société a soutenu que le contrat du 1^{er} octobre 1978 devant s'analyser en un bail commercial, elle avait droit au maintien dans les lieux ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt d'avoir jugé que le contrat qu'elle a conclu le 1^{er} octobre 1978 avec M. Lancry constitue un contrat de location-gérance ayant pris fin le 1^{er} octobre 1987 par suite du refus du renouvellement du bail et de lui avoir ordonné de restituer le fonds de commerce litigieux, alors, selon le pourvoi, qu'un fonds de commerce ne survit pas à la disparition de la clientèle qui en constitue l'élément essentiel ; que la cessation de l'exploitation d'un fonds de commerce emporte disparition de sa clientèle qui ne saurait y demeurer artificiellement attachée ; qu'en constatant que le fonds d'hôtel-restaurant n'avait pas été exploité pendant trois années ininterrompues du fait de la réalisation des travaux de reconstruction de l'immeuble, tout en estimant que cette cessation de l'exploitation n'avait pas entraîné la disparition du fonds qui avait conservé son enseigne et auquel la clientèle déjà constituée était demeurée attachée, la cour d'appel a violé l'article 1^{er} de la loi du 17 mars 1909 ;

Mais attendu que l'arrêt constate que la clientèle, malgré l'arrêt de fonctionnement provisoire de l'hôtel-restaurant-bar du fait de la reconstruction de l'immeuble où il était exploité, avait subsisté ; qu'en l'état de cette constatation, elle en a déduit à bon droit que le fonds de commerce n'avait pas disparu ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi.

La note de synthèse de l'arrêt devra être intégrée dans l'une ou l'autre partie de la question théorique. Cette note ne doit pas dépasser cinquante lignes.

N.B. : Aucun document n'est autorisé.

DEUG - 2ème année

(1ère session 2001)

DROIT DES AFFAIRES

1. Rédiger une note de cinquante lignes sur l'arrêt joint (10 points)

Cassation commerciale 13 mars 2001

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SARL Primi, qui exploitait depuis septembre 1991 un fonds de commerce d'assemblage de sandwiches, a, par acte sous seing privé du 25 février 1993, cédé son matériel et son fichier de clientèle pour un prix fixé à 150 000 francs à la SARL La Campauline, société en formation, représentée par M. Bigot, futur gérant de celle-ci, et par M. Sammut, associé ; que la société La Campauline, qui a débuté l'exploitation de cette activité le 1er mars 1993, a cessé celle-ci le 30 avril de la même année ; qu'elle a alors immédiatement assigné la société Primi en annulation de la cession s'analysant comme une vente déguisée de fonds de commerce et a sollicité la restitution du prix de vente ; que, par jugement du 13 mars 1996, le tribunal de commerce de Montpellier a prononcé la nullité de la vente et a condamné la société Primi à restituer le prix de vente contre restitution du fonds de commerce ; que la société Primi a fait appel de cette décision en soulevant l'irrecevabilité de l'action de la société La Campauline, faute d'intérêt à agir en l'absence de reprise des engagements de MM. Bigot et Sammut, et en faisant valoir, d'une part, que la nullité de la vente ne pouvait être prononcée en application de l'article 12 de la loi du 29 juin 1935 et, d'autre part, que le dépérissement du fonds de commerce faisait obstacle à la restitution du prix de vente contre la restitution de ce fonds ;

Et sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 12 de la loi du 29 juin 1935, devenu l'article L. 141-1 du Code de commerce ;

Attendu que pour prononcer la nullité de la vente du 25 février 1993, la cour d'appel énonce que les mentions du chiffre d'affaires et du résultat relatif aux derniers exercices, prévues en cas de vente de fonds de commerce, ne figurent pas dans le protocole signé entre les parties, et que M. Sammut n'a reçu, avant la signature de celui-ci, que le bilan au 30 novembre 1992 ; qu'elle ajoute, cependant, qu'il résulte

des investigations de l'expert que les chiffres du projet de bilan clos le 30 novembre 1992, qui ont été communiqués aux acquéreurs, ont été confirmés dans le bilan définitif à cette date ; qu'elle relève, néanmoins, que les dirigeants de la société La Campauline ne sont pas des professionnels de la comptabilité et que le montage a été établi par le frère du vendeur, expert-comptable ; qu'elle en déduit, en conséquence, que l'omission des énonciations exigées par la loi a vicié le consentement de l'acquéreur et lui a occasionné un préjudice ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, en quoi l'absence d'indication, dans l'acte constatant la cession du fonds, du chiffre d'affaires réalisé au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation, ou depuis son acquisition, s'il n'avait pas été exploité depuis plus de trois ans, et des bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps, avait vicié le consentement des acquéreurs compte tenu des éléments chiffrés dont ils disposaient, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

2. Présenter en cinquante lignes les intérêts comparés de ces deux opérations :
 - la vente de fonds de commerce
 - la cession des droits sociaux de la société exploitant le fonds de commerce (10 points)

DROIT DES AFFAIRES

1. Rédigez une note de synthèse de cinquante lignes de l'arrêt joint (10 points)

**Cour de cassation, 3^e civ.,
1^{er} avril 1998**

LA COUR : Sur les premier, deuxième et troisième moyens, réunis : - Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Nancy, 1^{re} ch. civ., 17 oct. 1995), que la Société Brasserie et développement patrimoine, venant aux droits de la Sté Interbrew, propriétaire de locaux à usage de café-bar donnés à bail à l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée Driss (EURL Driss), lui a délivré congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes ;

Attendu que la bailleuse fait grief à l'arrêt de dire qu'il n'existe pas de motifs graves et légitimes de refus de renouvellement et qu'elle est tenue de payer une indemnité d'éviction, alors, selon le moyen,

2°) que l'arrêt attaqué ne pouvait valider une extension de commerce interdite par le bail, dès lors que le preneur n'avait pas sollicité l'autorisation de l'exercer dans les conditions prévues par la loi ; que ce faisant, il a violé l'art. 34 du décret du 30 sept. 1953 ;

4°) qu'en retenant l'absence de protestation de la part du bailleur durant l'exploitation alors que la simple tolérance ne pouvait équivaloir à une autorisation tacite, l'arrêt attaqué n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'art. 9 du décret du 30 sept. 1953 ;

6°) que le bail stipulait qu'« aucun étalage ne sera fait en dehors (du fonds de commerce) sur la voie publique » ; qu'en refusant néanmoins de faire application de cette interdiction formellement prévue au bail, au prétexte inopérant que ladite « terrasse » était le prolongement habituel et naturel du commerce en cause, la cour d'appel a violé l'art. 1134 c. civ. ;

7°) que l'arrêt a omis de répondre au chef des conclusions de la Société Brasserie et développement patrimoine soutenant que l'activité du PMU, de caractère civil, était contraire au bail limitant au seul commerce de bar-café, à l'exclusion de tout autre, l'activité du preneur ; que ce faisant, il a privé sa décision de motifs et violé l'art. 455 NCPC » ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel, répondant aux conclusions de la bailleuse et sans dénaturer les clauses du bail, a souverainement apprécié que les manquements commis par l'EURL Driss en exerçant des activités complémentaires non autorisées, n'étaient pas, dans les circonstances de la cause, suffisamment graves pour priver la locataire du droit à renouvellement ;

Attendu, d'autre part, que la Société Brasserie et développement patrimoine ayant demandé que soit déclaré valable le congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes, la cour d'appel, qui a relevé l'absence de tels motifs, n'a fait que tirer les conséquences légales de sa décision en retenant que cette société était tenue de payer une indemnité d'éviction ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs, rejette [...].

DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 (EXTRAITS)

9 (L. n° 60-783 du 30 juill. 1960) « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

« 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison

sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article 4, l'infraction commise par le preneur ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

TITRE VII De la déspécialisation

(L. n° 71-585 du 16 juill. 1971)

34 (L. n° 71-585 du 16 juill. 1971) Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

2. VEUILLEZ REPONDRE EN CINQUANTE LIGNES
A LA QUESTION SUIVANTE ?

QU'EST-CE QU'UN COMMERÇANT ?
(10 points)

(Session juin 2000)

DROIT DES AFFAIRES

1. Rédigez une note de synthèse de cinquante lignes de l'arrêt joint (10 points)
2. En cinquante lignes, veuillez évoquer les droits essentiels des associés dans les sociétés

COUR DE CASSATION

Chambre commerciale
Audience publique du 8 février 2000

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Lyon, 12 juin 1997), que M. Debellis invoquant l'existence d'une société de fait entre lui-même et M. Casafina, a assigné ce dernier en paiement d'une certaine somme représentant le solde qu'il estimait devoir lui être dû, suite à la liquidation de cette société ;

Attendu qu'il reproche à l'arrêt d'avoir décidé qu'il n'avait pas existé de société de fait entre eux, rejeté sa demande en paiement et fait droit à celle de M. Casafina alors, selon le pourvoi, que l'existence d'une société créée de fait suppose des apports, un partage des bénéfices et des pertes et la volonté de s'associer ; qu'après avoir constaté l'existence d'apports en industrie, en ne recherchant pas si l'apparence d'une comptabilité séparée et de factures de sous-traitance ne cachait pas, en réalité, un partage de bénéfices et ne montrait pas une volonté de s'associer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1873 du Code civil ;

Mais attendu que l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés que n'est démontrée ni une volonté de s'associer, ni une volonté de réaliser un partage des bénéfices et que les relations entre les parties n'ont pas eu pour finalité de réaliser des économies ou de partager des bénéfices ou des pertes, mais d'organiser au mieux l'exercice indépendant de leur profession ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

DEUG

2ème année - Droit des affaires

Epreuve du 28 mai 2002 - 17 h à 19 h 00

Le candidat doit traiter ensemble la question théorique et la note de synthèse de l'arrêt.

Question théorique : L'existence et la propriété de la clientèle du fonds de commerce

Arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 27 mars 2002.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 12 juillet 2000), que les consorts Trévisan, propriétaires de locaux à usage commercial donnés à bail ont renouvelé le contrat de location le 19 août 1979 au profit de la société Confort Service qui, le 16 septembre 1986, a souscrit un contrat de franchise avec la société CONFORAMA ; que le 29 mai 1987, les consorts Trévisan ont notifié à la société Confort service un congé avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction ; que les locataires ont assigné leur bailleur pour avoir paiement de l'indemnité d'éviction ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les consorts Trévisan, font grief à l'arrêt de faire droit à la demande d'indemnité d'éviction de la société Confort service alors, selon le moyen :

1°) que, pour qu'un locataire franchisé ait un fonds de commerce en propre, il faut qu'il justifie soit qu'il a une clientèle liée à son activité personnelle indépendamment de son attrait en raison de la marque du franchiseur, soit que l'élément du fonds qu'il apporte, le droit au bail, attire la clientèle de manière telle qu'il prévaut sur la marque ; qu'en se bornant à retenir de manière générale que la société franchisée, disposait sur les éléments constitutifs de son fonds de l'"abusus" ¹, sans rechercher ni apprécier en quoi le franchisé avait une clientèle liée à son activité personnelle, indépendamment de son attrait en raison de la marque du franchiseur, ou en quoi l'élément du fonds qu'il avait apporté, le droit au bail, attirait la clientèle de manière telle qu'il prévalait sur la marque, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret du 30 septembre 1953 ².

¹ "ABUSUS" : droit de disposer de la chose

² Décret n° 53-869 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Titre 1er

Mais attendu qu'ayant relevé, à bon droit, d'une part, que si une clientèle est au plan national attachée à la notoriété de la marque du franchiseur, la clientèle locale n'existe que par le fait des moyens mis en œuvre par le franchisé, parmi lesquels les éléments corporels de son fonds de commerce, matériel et stock, et l'élément incorporel que constitue le bail, que cette clientèle fait elle-même partie du fonds de commerce du franchisé puisque, même si celui-ci n'est pas le propriétaire de la marque et donc l'enseigne mises à sa disposition pendant l'exécution du contrat de franchise, elle est créée par son activité, avec des moyens que, contractant à titre personnel avec ses fournisseurs ou prêteurs de deniers, il met en œuvre à ses risques et périls, d'autre part, que le franchiseur reconnaissait à la société Confort service le droit de disposer des éléments constitutifs de son fonds, la Cour d'appel en a déduit exactement que les preneurs étaient en droit de réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef.

2°) [.....]

La note de synthèse de l'arrêt devra être intégrée dans l'une ou l'autre partie de la question théorique. Cette note ne doit pas dépasser cinquante lignes.

N.B. : Aucun document n'est autorisé.