



Service des formations professionnalisées

Licence

JURISTE D'ENTREPRISE

UE2 Biens de l'entreprise
(Cours de M. Théron)

11 janvier 2017

9h30 - 11h

Le code de commerce et le code civil sont autorisés.

Année universitaire 2016-2017

Session 1

UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98
www.ut-capitole.fr

Consigne : Résoudre le cas pratique ci-dessous en considérant que la loi Pinel est applicable.

Les époux Leclerc, mariés sous le régime de la communauté légale, vivent à Montpellier depuis plus de 20 ans. Madame Leclerc est enseignante au collège Verlaine à Carnon tandis que Monsieur Leclerc est commerçant au sein d'une petite galerie marchande d'une grande surface. Le fonds de commerce est exploité par le truchement d'un bail concédé pour 12 ans par monsieur Auchan. Monsieur Leclerc aimerait obtenir le renouvellement de ce dernier qui arrive aujourd'hui à terme ; peu important qu'il n'ait pas pu exploiter son fonds de commerce durant les quatre dernières années en raison d'une longue maladie. Monsieur Auchan ne souhaite aucunement renouveler le bail de Monsieur Leclerc pour plusieurs raisons. En premier lieu, le bail contient une clause conférant au bailleur la possibilité de refuser purement et simplement le renouvellement. En deuxième lieu, monsieur Auchan estime que Monsieur Leclerc ne dispose pas de clientèle propre puisque son commerce est obligé de fermer ses portes tous les jours à 19h30 conformément aux directives de la grande surface. En troisième lieu, l'absence d'exploitation – ayant au passage conduit au non-paiement du loyer pendant 3 mois – pendant plus de 3 ans est un motif suffisant pour refuser un tel renouvellement. Monsieur Leclerc ne l'entend pas ainsi, de telle manière qu'il souhaite à titre principal obtenir le renouvellement et, à défaut, l'indemnisation du préjudice économique qu'il subira si le renouvellement n'avait pas lieu.