

MASTER 1

JURISTE D'ENTREPRISE

UE1 Contrats d'affaires I & II
(Cours de Mme Torricelli-Chrifi et Mme
Sabathier)

15 décembre 2016

14h - 17h

Le code civil et le code du commerce sont autorisés.

Vous traiterez les deux sujets :

➤ le sujet n° 1 (Madame Torricelli-Chrifi)

ET

➤ le sujet n° 2 (Madame Sabathier)

sur des copies séparées en indiquant le sujet traité.

sujet n° 1 (Madame Torricelli-Chrifi)

Manon souhaite acquérir un bateau de plaisance. Elle rencontre Paul qui veut justement vendre le sien au prix de 25 000 €. Manon est très intéressée, cependant, elle n'est pas prête à se décider aujourd'hui et souhaiterait un délai pour réfléchir. Les potentiels acquéreurs se faisant rares, Paul lui propose alors de signer un acte sous seing privé par lequel elle accepte de bénéficier d'une option. De son côté, Paul s'engage dans l'acte à conclure avec elle la vente du bateau, si elle optait, au prix de 25 000 €. L'acte est signé le 10 novembre 2016. Le délai prévu est de 15 jours. Le 20 novembre, Manon se décide à acheter. Elle va trouver Paul pour lui annoncer la bonne nouvelle. Celui-ci lui rétorque que le temps passant, son cousin s'est porté acquéreur pour un prix de 30 000 €, ce qu'il a accepté le 19 novembre.

Furieuse, Manon souhaite poursuivre Paul en justice.

- *En ces quelques jours, elle avait fait de nombreux projets pour cette nouvelle acquisition, en particulier transformer le bateau en restaurant. Elle souhaite donc entrer en possession dudit bateau le plus vite possible.*

- *Excédée par la situation, et s'estimant dans son droit, elle est prête à demander une indemnisation. Elle avait déjà passé quelques contrats pour monter son activité de restauration.*

- *Cependant, Paul ne souhaite pas se laisser faire : il a découvert le projet secret de Manon. Sous couvert de son activité de restauration, Manon comptait transformer la partie inférieure du bateau en atelier de contrefaçon de sacs à main.*

- Question bonus : *Paul est prêt à renoncer à agir contre Manon si elle enterre la hache de guerre (en effet, son cousin ne souhaite plus acheter).*

sujet n° 2 (Madame Sabathier)

M. Baker a racheté en 2007 une entreprise d'impression numérique de cinq salariés, ayant essentiellement une clientèle de particuliers. Il loue des locaux de 5000 m² en région toulousaine par un contrat de bail commercial signé le 20 décembre 2007 avec M. Brunch.

1. La convention de bail indique que l'activité consiste en travaux d'impression numérique à partir de fichiers informatiques et la confection d'albums et documents imprimés pour une clientèle de particuliers. M. Baker envisage d'étendre son activité à l'impression de brochures commerciales pour les sociétés. Quelles sont les règles à respecter ? (4 pts)
2. Il vous interroge sur les caractéristiques de cette convention soumise au statut des baux commerciaux au regard de la durée du contrat car il souhaiterait pouvoir continuer à louer les mêmes locaux (2 pts). Quelle est l'incidence d'une modification d'activité sur le prix du bail renouvelé ? (3 pts)
3. M. Baker souhaiterait sous-louer une partie des locaux dans lesquels il exploite son entreprise pour rationaliser ses coûts. Il a trouvé une entreprise intéressée mais souhaiterait se passer de l'accord de M. Brunch. Est-ce possible ? Quelles pourraient être les conséquences dans le cas contraire ? (4 pts)
4. Le terme du bail approche et M. Baker n'a pas demandé de prolongation du contrat. Le bailleur quant à lui n'a pas envoyé de congé. Que se passe-t-il si la situation reste la même au terme du contrat ? (2 pts).
5. Finalement, M. Brunch a accepté le principe du renouvellement. Mais, de toute façon, M. Baker envisage de céder à son tour cette entreprise. Il s'inquiète d'une clause du contrat de bail qui indique que tout successeur dans le commerce devra justifier de sa solvabilité. Vous donnerez votre sentiment sur la valeur d'une telle clause si le contrat de bail était reconduit et soumis au statut des baux commerciaux (2pts). M. Baker a constaté qu'une clause le rend garant du paiement des loyers qui ne seraient pas payés par son successeur au contrat de bail. Cette clause l'inquiète. Pouvez-vous le rassurer ? (3 points).