



## **I. ETUDE DE JURISPRUDENCE :**

**Question 1 :** les parties sont

- les époux X preneurs à bail et demandeurs au pourvoi ;
- les époux Y propriétaires des locaux, bailleurs et défendeurs au pourvoi.

**Question 2 :** les faits :

Le 1er juillet 2001 les époux X ont sollicité le renouvellement de leur bail à usage commercial venant à échéance le 1er juillet 2002 auprès des époux Y propriétaires et bailleurs des lieux. Ces derniers ont opposé leur refus en date du 14 septembre 2001, au motif qu'aucun fonds de boulangerie pâtisserie n'était exploité dans les lieux loués conformément à la destination prévue par le bail.

**Question 3 :** la procédure

1er degré : Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Demandeurs : époux X

2ème degré : Cour d'appel de Montpellier le 15 mars 2005

Décision : le refus de renouvellement est justifié.

Cour de cassation le 27 juin 2007

Demandeurs au pourvoi : époux X

Décision : casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier.

Procédure future : il y a renvoi devant une Cour d'appel pour que le litige soit tranché au fond.

**Question 4 :** la décision de la Cour d'appel.

La cour d'appel a accueilli la demande des époux Y. Elle a donc considéré que leur refus de renouvellement du bail était justifié.

Les motifs utilisés par la Cour correspondent aux conclusions des époux Y à savoir que le pain et les pâtisseries étaient produits en un autre lieu. De plus, les locaux n'étaient plus utilisés que comme dépôt-vente. Cette activité ne correspond plus pour la Cour à l'activité initiale du fonds et à l'application du contrat.

**Question 5 :** la décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier aux motifs que ne figurait pas dans le contrat de bail de clause particulière permettant d'exiger que la fabrication soit réalisée sur place et, à ce titre, la Cour d'appel a violé l'art L 145-8 du Code de commerce et l'art 1134 du Code civil.

## **II. CAS PRATIQUE**

**Question 1**

Trois solutions sont possibles.

**Mandat ad'hoc**

Une personne, généralement un mandataire de justice, désigné par autorité judiciaire reçoit mission de contribuer au traitement des difficultés d'une entreprise. L'entreprise n'est pas en état de cessation des paiements.



### **Conciliation**

Elle s'applique à toute personne exerçant une activité commerciale ou artisanale. L'entreprise n'est pas en état de cessation des paiements ou la cessation des paiements est récente (l'entreprise n'est pas en état de cessation des paiements depuis plus de 45 jours).

L'entreprise éprouve une difficulté juridique, économique ou financière avérée ou prévisible.

Le conciliateur est nommé par le président du tribunal.

Le conciliateur a pour mission de favoriser la conclusion entre le débiteur et ses principaux créanciers ainsi que, le cas échéant, ses co-contractants habituels, d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

### **Sauvegarde**

Elle s'applique notamment à toute personne immatriculée au Répertoire des métiers.

Elle concerne des personnes qui rencontrent des difficultés de nature juridique, économique ou financière. L'entreprise n'est pas en mesure de surmonter ces difficultés qui sont de nature à la conduire à la cessation des paiements.

Remarque : le redressement judiciaire et la liquidation judiciaire sont exclus car dans ces deux cas l'entreprise est en cessation des paiements.

### **Question 2**

On distingue deux cas.

#### **Le redressement judiciaire :**

- pendant la période d'observation, l'activité est poursuivie. Cette poursuite permet de maintenir la vie de l'entreprise tant qu'il est procédé à la recherche de solutions et à la présentation d'un plan de redressement. A tout moment de la période d'observation le tribunal peut ordonner la cessation partielle de l'activité voire prononcer la liquidation judiciaire ;
- pendant l'application du plan de redressement l'activité est poursuivie, éventuellement par une autre personne.

#### **La liquidation judiciaire :**

la liquidation judiciaire aboutit à la cessation de l'activité de l'entreprise. Toutefois, si la cession totale ou partielle de l'entreprise est envisageable, ou si l'intérêt public ou celui des créanciers l'exigent, le maintien de l'activité peut être autorisé par le tribunal pour une durée maximale de trois mois (renouvelable une fois).

### **Question 3**

**Nature du contrat :** le contrat passé entre les époux Panneau et la banque est un « contrat de prêt ».

#### **Caractéristiques du contrat :**

- synallagmatique ;
- consensuel puisque le prêt est octroyé par un professionnel du crédit ;
- à durée déterminée ;
- nommé ;
- obligations du prêteur : mettre les fonds à la disposition du client ; obligation de conseil ;
- obligations de l'emprunteur : rembourser le capital et verser les intérêts.

### **Question 4**

La banque peut demander :

- une sûreté réelle portant sur un immeuble : hypothèque ;



- une sûreté réelle portant sur un meuble : gage, nantissement ;
- une sûreté personnelle : caution.

### Question 5

Le conjoint peut avoir le statut de collaborateur s'il exerce une activité professionnelle régulière dans l'entreprise sans percevoir de rémunération et sans avoir la qualité d'associé.

Inscrit au Répertoire des métiers, il est réputé avoir reçu du chef d'entreprise le mandat d'accomplir au nom de ce dernier des actes d'administration pour les besoins de l'entreprise (Code de commerce article L 121-6 alinéa 1er).

Dans les rapports avec les tiers, les actes de gestion et d'administration accomplis pour les besoins de l'entreprise par le conjoint collaborateur sont réputés l'être pour le compte du chef d'entreprise et n'impliquent pas à la charge du conjoint collaborateur une obligation personnelle (Code de commerce article L 121-6 et L 121-7).

Sans contrat de mariage, l'artisan engage ses biens propres et les biens communs des époux.

Au cas d'espèce, Madame PANNEAU a hérité, de son père et après son mariage, d'un immeuble Celui-ci a le statut de bien propre de madame Panneau. En conséquence, il ne peut pas être saisi par les créanciers du fonds artisanal de monsieur Panneau.

### III- QUESTION DE COURS :

On distingue les conditions de fond et de forme.

Les conditions de fond :

- consentement. Il se définit comme la rencontre d'une offre et d'une acceptation. Il existe et est intègre, c'est-à-dire non vicié par l'erreur, le dol et la violence :
  - l'erreur est une croyance fautive portant sur l'un des termes du contrat ; elle ne doit pas être inexcusable,
  - le dol est une tromperie qui a pour effet de provoquer dans l'esprit du co-contractant une erreur qui le détermine à contracter,
  - la violence est une contrainte physique ou morale qui s'exerce sur le co-contractant ou un proche ;
- capacité, c'est l'aptitude d'une personne à être titulaire de droits et à les exercer ;
- objet, c'est ce qui est dû au créancier par le débiteur ;
- cause, c'est la raison pour laquelle on s'engage.

Les conditions de forme :

- en principe, le contrat est formé par l'échange des consentements ;
- un écrit n'est pas nécessaire, sauf exception ;
- publicité éventuelle imposée par la loi.