

**Durée de l'épreuve : 3 heures**

**Le sujet comporte : 3 pages**

⇒ Aucun document ni aucun matériel n'est autorisé.  
En conséquence, tout usage d'une calculatrice est **INTERDIT**.

⇒ Il vous est demandé de vérifier que le sujet est complet dès sa mise à votre disposition.

**Ce sujet se présente sous la forme suivante :**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <b>I. ÉTUDE DE SITUATION PRATIQUE :</b> | <b>8 points</b> |
| <b>II. COMMENTAIRE DE DOCUMENT :</b>    | <b>8 points</b> |
| <b>III. QUESTION DE COURS :</b>         | <b>4 points</b> |

**SUJET**

---

### **I. ÉTUDE DE SITUATION PRATIQUE :**

1) Monsieur ILAPEUR est entrepreneur individuel commerçant et exploite son propre magasin de vêtements. Malheureusement, depuis quelques mois, il éprouve de grandes difficultés financières mais il n'en est pas encore au point de ne plus pouvoir payer ses créanciers ou son personnel. Cependant, Monsieur ILAPEUR est inquiet car il craint de ne pas pouvoir surmonter seul ses difficultés financières.

Il prend donc rendez-vous avec vous, compte tenu de vos connaissances juridiques, afin de bénéficier de vos précieux conseils. En effet, il souhaiterait savoir quelle procédure de traitement judiciaire des entreprises en difficultés pourrait l'aider à surmonter ses récents ennuis financiers, afin de poursuivre plus sereinement son activité.

#### **Que pouvez-vous conseiller à Monsieur ILAPEUR ?**

2) Par ailleurs, Monsieur ILAPEUR a remarqué qu'un de ses employés, Monsieur FILOU, s'était récemment servi sur les fonds propres de son magasin pour financer son voyage de noces aux Bahamas avec sa toute nouvelle épouse. Monsieur ILAPEUR, bien qu'ayant pris conscience après coup des malversations de son employé, n'a pas fait de remarques à Monsieur FILOU, n'a pris aucune sanction à son encontre et n'a rien signalé aux autorités.

Mais aujourd'hui, Monsieur ILAPEUR redoute d'être considéré comme complice du vol commis par Monsieur FILOU.

#### **Que pouvez-vous répondre à Monsieur ILAPEUR ?**

## **II. COMMENTAIRE DE DOCUMENT :**

**Répondez à chacune des huit questions posées à la suite du document reproduit ci-après ; en expliquant vos réponses.**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 novembre 2017 (extraits)**

*« Sur le moyen unique :*

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 17 mai 2016), que, le 14 février 2008, la société Compagnie foncière Alpha, qui avait consenti le 1er février 1999 à la société Chouchou un bail commercial, lui a délivré un congé avec offre de renouvellement et indemnité d'éviction ; qu'après l'avoir mise en demeure, le 4 janvier 2013, d'avoir à exploiter les lieux conformément à la destination du bail, elle a, le 18 mars 2013, rétracté son offre en raison d'un motif grave et légitime tenant à la violation de la destination des lieux prévue au contrat ; que, le 19 avril 2013, elle l'a assignée en validité du refus de renouvellement ;*

*Attendu que la société Chouchou fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :*

*1°/ que le point de départ du délai de prescription applicable à l'action que le bailleur, qui a délivré au preneur un congé avec offre de renouvellement, qui a rétracté cette offre de renouvellement conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce, et qui entend, pour valider le congé qu'il a délivré et pour éviter en outre de devoir payer l'indemnité d'éviction, se prévaloir d'un motif grave et légitime de refus de renouvellement, est la date de la délivrance du congé ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du Code de commerce ;*

*2°/ que, dans le cas où le délai de prescription commence de courir à compter du jour où une partie a eu connaissance d'un événement, il convient d'assimiler le jour où cette partie aurait dû avoir connaissance de cet événement au jour où elle en a eu effectivement connaissance ; qu'en énonçant que « le point de départ de ce délai [celui que prévoit l'article L. 145-60 du Code de commerce] est le jour où le bailleur qui refuse le renouvellement découvre le motif grave et légitime qui fonde son refus », sans retenir la date à laquelle un bailleur prudent et diligent qui refuse le renouvellement aurait dû découvrir le motif grave et légitime qui fonde son refus, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du Code de commerce, ensemble l'article 2225 du Code civil ;*

*Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que le délai de prescription de l'action en rétractation de l'offre de renouvellement du bail pour motif grave et légitime court à compter du jour où le bailleur a eu connaissance de l'infraction qui fonde son refus et relevé, souverainement, que la bailleuse avait découvert l'exercice d'activités non autorisées par le bail le 7 mars 2012, la cour d'appel en a exactement déduit que l'action n'était pas prescrite ;*

*D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;*

**PAR CES MOTIFS :**

**REJETTE le pourvoi. »**

---

**Pour information, afin d'aider à la compréhension du document à commenter :**

**Article L. 145-57 C. com. :**

*« Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état*

de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail. »

**Article L. 145-60 C. com. :**

« Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans. »

**Article 2225 C. civ. :**

« L'action en responsabilité dirigée contre les personnes ayant représenté ou assisté les parties en justice, y compris à raison de la perte ou de la destruction des pièces qui leur ont été confiées, se prescrit par cinq ans à compter de la fin de leur mission. »

---

**Questions :**

1/ Quelle est la juridiction qui rend la décision reproduite dans le sujet ? Quand cette décision est-elle rendue ?

2/ Quelles sont les parties au litige (demanderesse, défenderesse) à ce stade de la procédure ?

3/ Quels sont les faits à l'origine du litige ?

4/ Quelle est la décision attaquée devant la juridiction qui rend la décision reproduite dans le sujet ? (Par quelle juridiction a-t-elle été rendue ? Quand ? En faveur de qui cette juridiction s'est-elle prononcée ?)

5/ Quel est le raisonnement mené par la juridiction dont la décision est attaquée devant la juridiction dont la décision est reproduite dans le sujet ?

6/ D'après vos connaissances juridiques, quelles sont les situations où le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial sans avoir à verser d'indemnité d'éviction ?

7/ Dans quel sens statue la juridiction qui rend la décision reproduite dans le sujet ? (Qui l'emporte ? Quels sont les arguments retenus par la juridiction ?)

8/ Que décide la juridiction, qui rend la décision reproduite dans le sujet, quant à la suite du procès et cela est-il conforme au droit procédural en vigueur ?

**III. QUESTION DE COURS :**

Concernant la charge de la preuve, quel est le rôle actuel des présomptions légales et quelles sont-elles ?