

DIPLÔME DE COMPTABILITÉ ET DE GESTION

UE 1 – FONDAMENTAUX DU DROIT

SESSION 2026

Éléments indicatifs de corrigé

DOSSIER 1 – LA GESTION DU BAIL COMMERCIAL (7 points)

Votre mission : accompagner Thomas LAMBERT dans l'exécution de son bail commercial.

1.1. Vérifier que Thomas LAMBERT appartient à la catégorie professionnelle des commerçants.

Principes juridiques

Est commerçante, toute personne :

- qui réalise des actes de commerce ;
- à titre de profession habituelle (dont elle tire l'essentiel de ses revenus) ;
- de manière indépendante, en son nom personnel et pour son propre compte.

C'est par son activité, en effectuant des actes de commerce répétés et spéculatifs, qu'une personne acquiert la qualité de commerçant.

Application

Monsieur Lambert s'est installé à son compte, à *titre indépendant*, en créant sa propre boutique. Il réalise des actes de commerce à titre de profession habituelle en achetant et revendant des gâteaux et des produits spécialisés. Il tire l'essentiel de ses revenus de cette activité commerciale (à défaut d'autre activité lucrative identifiée).

Monsieur Lambert est donc bien commerçant.

1.2. Qualifier la clause 3.2 du contrat de bail commercial et apprécier sa validité (documents 1 et 2).

Principes juridiques

Une clause résolutoire est la clause qui permet la résolution de plein droit du contrat en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties.

La clause résolutoire pour être valable doit préciser les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution. (*elle doit être écrite, exercée de bonne foi, nécessite une mise en demeure préalable et non valable en cas de force majeure*)

Selon l'arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 2025 (document 2), « la mention, dans la clause résolutoire d'un bail commercial, d'un délai inférieur à un mois après commandement resté infructueux » doit être réputée non écrite.

Application

En l'espèce, l'article 3.2 du bail stipule que le bail sera résilié immédiatement et de plein droit à la seule initiative du bailleur, quinze jours après un commandement de payer le loyer resté infructueux. Il s'agit d'une clause résolutoire.

Cependant ce délai ne peut être inférieur à un mois en application de la jurisprudence précitée.

Par conséquent, la clause résolutoire n'est pas valable.

1.3. À l'aide de vos connaissances et du document 1, indiquer à Thomas LAMBERT si l'activité de yoga pourrait être exercée dans le local loué et, le cas échéant, à quelle condition.

Principes juridiques

En principe, le preneur d'un bail commercial s'engage à respecter le bail et notamment la destination des lieux telle que stipulée au contrat, précisant les activités pouvant être exploitées dans le local. Néanmoins, le preneur peut diversifier son activité, il est alors question de déspecialisation totale ou partielle du bail afin de changer ou d'étendre les activités exercées.

- Une déspecialisation partielle consiste à ajouter une activité connexe ou complémentaire à l'activité initiale. → le preneur (locataire) doit seulement en informer le bailleur.
- Une déspecialisation totale consiste à ajouter une activité totalement différente de celles prévues initialement dans le bail. → le preneur (locataire) doit demander au préalable l'accord du bailleur.

Application

En l'espèce, l'article 1 du bail précise que la location du local commercial est destinée à la vente de pâtisseries, ingrédients, décorations de gâteaux, ouvrages spécialisés et matériel de pâtisserie.

Thomas LAMBERT souhaite étendre ses activités à des ateliers de yoga. Or cette activité n'est pas prévue par le bail qui a été conclu, elle n'est ni connexe, ni complémentaire puisqu'elle n'a aucun rapport avec les activités professionnelles initiales de Thomas LAMBERT.

En conséquence, il s'agit d'une déspecialisation totale et Thomas LAMBERT devra, avant de développer l'activité de yoga, obtenir l'accord écrit de son bailleur.

DOSSIER 2 – LE CONFLIT AVEC UN FOURNISSEUR (7 points)

Votre mission : conseiller Thomas LAMBERT dans la résolution de son litige.

2.1. À partir de vos connaissances et du document 3, présenter la procédure à respecter avant toute action en justice, ainsi que les issues possibles.

Principes juridiques

Avant toute procédure civile, une tentative de recours amiable est obligatoire lorsque le litige porte sur une somme inférieure ou égale à 5 000 € ou en cas de litige de voisinage.

Les recours amiables de règlement des conflits comprennent la conciliation et la médiation ; une personne extérieure au litige (conciliateur ou médiateur) va chercher à trouver une solution amiable en faisant des propositions.

La médiation conventionnelle est un mode alternatif de règlement des différends à l'amiable qui peut être prévu par une clause contractuelle ou convenu entre les parties au moment du litige.

(Pour pouvoir s'appliquer, la clause de médiation doit être stipulée par écrit et suffisamment claire et apparente dans le contrat.)

À l'issue de la médiation, le médiateur établit un accord *(un procès-verbal écrit, signé par les parties, qui fait état du résultat obtenu).*

- L'accord *(total ou partiel)* peut être homologué par le juge à la demande de l'une des parties, ce qui lui confère force exécutoire *(autorise le recours à l'exécution forcée).*
- Le constat d'échec *(total ou partiel)* autorise les parties à saisir la juridiction compétente.

La saisine directe du tribunal en présence d'une clause de médiation serait déclarée irrecevable par le juge (exception d'irrecevabilité).

Application

Le contrat prévoit en son article 4 que pour être recevable, une action judiciaire devra être précédée d'une négociation directe entre les parties, à l'amiable, dans un délai de 15 jours à compter de la notification écrite du litige. En cas d'échec de la négociation directe, les parties devront avoir recours à une médiation avant toute action judiciaire.

Thomas Lambert a porté sa réclamation oralement et par écrit à son fournisseur « Saveurs et Cie » mais aucun accord n'est envisageable, le fournisseur rejetant la faute sur son client.

Thomas LAMBERT peut donc demander une médiation pour tenter de trouver une résolution amiable conformément aux termes du contrat.

Il ne pourra intenter une action en justice qu'en cas d'échec de ce préalable de médiation.

2.2. Déterminer le tribunal compétent si Thomas LAMBERT assignait son fournisseur en justice.

Principes juridiques

- La compétence matérielle détermine le type de juridiction selon la nature du litige, la qualité des parties, le montant en jeu et le niveau de recours.
Le tribunal de commerce est matériellement compétent pour juger les litiges entre commerçants, *(artisans, sociétés commerciales ou relatifs aux actes de commerce).*

- La compétence territoriale détermine le « lieu » de la juridiction. En principe, il s'agit de la juridiction située dans le ressort du domicile du défendeur. Par exception, en matière contractuelle, la compétence retenue pourra être choisie par le demandeur : ressort du domicile du défendeur, du lieu de livraison ou de réalisation de la prestation.

Application

En l'espèce, le conflit oppose Thomas Lambert, commerçant installé à Bordeaux, demandeur, à son fournisseur « Saveurs & Cie », société commerciale localisée à Toulouse, défenderesse.

Le tribunal de commerce est donc compétent.

Thomas LAMBERT a le choix d'assigner son fournisseur devant le tribunal de commerce de Toulouse, lieu du défendeur, ou devant le tribunal de commerce de Bordeaux, lieu de la livraison, cette dernière possibilité étant la plus pertinente pour lui (*puisque'il est domicilié à Bordeaux*).

2.3. Vérifier si les conditions de la responsabilité civile de « Saveurs & Cie » sont réunies.

Principes juridiques

La responsabilité civile peut être engagée sur le terrain contractuel ou extracontractuel. Elle peut être reconnue à trois conditions cumulatives :

- le fait générateur : s'agissant de la responsabilité contractuelle, il s'agit de l'absence d'exécution, du retard et/ou de l'exécution défectueuse d'une obligation contractuelle ;
- le dommage réparable correspond au préjudice subi par le créancier de l'obligation contractuelle ;
- un lien de causalité direct et certain entre le fait générateur et le dommage.

Application

En l'espèce, le fournisseur « Saveurs et Cie » n'a pas livré le chocolat conformément à la qualité requise. Cette exécution défectueuse du contrat d'approvisionnement est le fait générateur des dommages subis.

Thomas LAMBERT subit différents dommages : un lot de chocolats à remplacer, la dégradation de l'image de marque de la boutique « Le Palais de la pâtisserie » et une baisse de chiffre d'affaires.

Il y a bien un lien de causalité direct et certain entre le fait générateur et les dommages, puisque la défectuosité de l'approvisionnement est directement à l'origine des préjudices causés à Thomas LAMBERT.

Par ailleurs, Thomas LAMBERT et « Saveurs & Cie » sont liés par un contrat donc les conditions de la responsabilité civile (*contractuelle*) du fournisseur sont bien réunies.

2.4. À partir de vos connaissances et du document 4, apprécier la recevabilité du moyen de preuve évoqué par Thomas LAMBERT.

Principes juridiques

La preuve entre commerçants peut être apportée par tous moyens. Elle doit en principe être obtenue de manière loyale.

Néanmoins, la cour de cassation, par un arrêt (de revirement de jurisprudence) du 22 décembre 2023 (document 4) admet la recevabilité d'une preuve obtenue de façon déloyale à condition que cette production soit indispensable au succès de la prétention et que l'atteinte portée aux droits particuliers soit strictement proportionnée au but recherché.

Application

En l'espèce, Thomas Lambert doit apporter la preuve que le chocolat présente un défaut de qualité pour engager la responsabilité de son fournisseur. Pour cela, Thomas LAMBERT a enregistré une conversation téléphonique avec son fournisseur à son insu, dans laquelle il admet l'utilisation de produits périmés. Ce dernier procédé est obtenu de manière déloyale mais, en l'absence d'autres moyens de preuve, le juge pourrait admettre la recevabilité de cet enregistrement.

Votre mission : conseiller un client en matière de vente immobilière.

3.1. Préciser si Martine LUCAS peut vendre seule son local à Lucien DEVAUX.

Principes juridiques

La tutelle est la mesure de protection des majeurs la plus contraignante, dans laquelle la personne doit être représentée de manière continue par un tuteur (*désigné au sein de la famille ou non*).

Le majeur sous tutelle ne dispose donc pas d'une pleine capacité d'exercice de ses droits.

Le tuteur est chargé de réaliser la plupart des actes à la place du majeur incapable. La personne sous tutelle devra ainsi être représentée pour tous les actes de disposition la concernant.

Un acte de disposition est un acte « qui engage le patrimoine de la personne protégée, par une modification importante de son contenu, ... » (*article 2 décret n°2008-1484 du 22 décembre 2008*).

En raison de la gravité de ces actes, le tuteur ne peut accomplir d'actes de disposition qu'après autorisation du conseil de famille ou, à défaut, du juge des contentieux de la protection.

Application

La vente d'un bien immobilier consiste en la sortie du bien immobilier du patrimoine d'une personne. Ainsi, la vente d'un bien immobilier constitue une modification importante du contenu du patrimoine de la personne protégée. Cette vente constitue donc un acte de disposition.

Martine LUCAS fait l'objet depuis début 2026 d'une mesure de tutelle.

En conséquence, la cession immobilière étant un acte de disposition, la vente du local ne pourra être réalisée par Martine LUCAS seule car la vente ne sera valide que si elle est accomplie par le tuteur après autorisation du conseil de famille ou du juge des contentieux de la protection.

3.2. Présenter l'intérêt de ce pacte de préférence pour Thomas LAMBERT et apprécier sa validité à l'aide du document 5.

Principes juridiques

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter ». (*Article 1123 du Code civil*).

Le pacte offre à son bénéficiaire une priorité d'achat (« *un droit de préférence* ») dans l'hypothèse où le propriétaire viendrait à vendre son bien. Tant que le propriétaire de la chose ne souhaite pas vendre, le pacte de préférence ne produit pas de véritables effets. En revanche, lorsque le propriétaire décide de vendre, il doit d'abord proposer l'acquisition du bien au bénéficiaire du pacte.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 25 septembre 2024 (document 5) a précisé qu'un pacte de préférence qui ne comporte pas de date de fin (« *absence de terme* ») constitue un engagement perpétuel qui n'est pas sanctionné par la nullité mais par le fait que chaque contractant peut y mettre un terme en respectant un délai de préavis (*principe juridique applicable à tout engagement à durée indéterminée*). En l'absence de résiliation du pacte de préférence, ce dernier s'applique et doit être respecté.

Application

En l'espèce, Thomas LAMBERT a signé avec Martine LUCAS, le 27 novembre 2025, un pacte de préférence portant sur un local commercial.

Le pacte donne à Thomas LAMBERT, le droit de se porter acquéreur du local en priorité, avant tout autre acquéreur.

Le pacte signé par Thomas LAMBERT ne contient pas de terme explicite (*ou de durée permettant d'en déterminer le terme*). Il s'agit donc d'un engagement à durée indéterminée.

Ce pacte n'est pas nul. Il est valable tant qu'aucune des parties ne l'a dénoncé.

En l'absence de résiliation, ce pacte s'applique à la situation et doit être respecté.

3.3. Indiquer les conséquences d'une éventuelle vente du local à un tiers malgré l'existence du pacte de préférence conclu au profit de Thomas LAMBERT.

En cas de violation du pacte de préférence, lorsque le vendeur vend le bien visé par le pacte à un tiers autre que le bénéficiaire de ce pacte, la loi (*article 1123 du code civil*) distingue entre deux hypothèses :

- si « le tiers acheteur connaissait l'existence du pacte de préférence et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut agir en nullité et demander au juge à être substitué au tiers » (*de mauvaise foi*) dans le contrat de vente ;
- dans les autres cas, le contrat de vente au tiers acheteur (*de bonne foi*) reste valable. Le bénéficiaire du pacte peut seulement agir en responsabilité (*civile contractuelle*) pour faute contre le vendeur et demander réparation du préjudice subi.