DIPLÔME DE COMPTABILITÉ ET DE GESTION

UE 1 – FONDAMENTAUX DU DROIT

SESSION 2021

SUJET

Durée de l'épreuve : 3 heures – Coefficient : 1

UE 1 – FONDAMENTAUX DU DROIT

Durée de l'épreuve : 3 heures – Coefficient : 1

Document autorisé :

Aucun document ni aucun matériel n'est autorisé. En conséquence, tout usage d'une calculatrice est INTERDIT et constituerait une fraude.

Document remis au candidat :

Le sujet comporte 12 pages numérotées de 1 / 12 à 12 / 12.

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

Le sujet se présente sous la forme de 4 dossiers indépendants. Les dossiers 1 et 2 sont à traiter obligatoirement ; le candidat traitera au choix l'un des deux dossiers 3 ou 4 (soit le dossier 3, soit le dossier 4).

> **DOSSIER 1 – Le Spa et son extension immobilière**
> **7 points**

> **DOSSIER 2 – Le Spa et son climat social**
> **7 points**

> **DOSSIER 3 (au choix) – Le Spa et la mise en jeu de sa responsabilité**
> **6 points**

> **DOSSIER 4 (au choix) – Le Spa et le droit au bail commercial**
> **6 points**

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1	Acte juridique reçu par l'Office Notarial de Maître LEMOING.
Document 2	Extrait du code du travail.
Document 3	Le recours à la médiation : une opportunité pour régler les différends en droit du travail.
Document 4	Arrêt de la Cour de cassation, civ 2, 29 mars 2018.
Document 5	Extraits du contrat de bail commercial.

AVERTISSEMENT

Si le texte du sujet, de ses questions ou de ses documents vous conduit à formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de la (ou les) mentionner explicitement dans votre copie. Toutes les réponses devront être justifiées.

Il vous est demandé d'apporter un soin particulier à la présentation de votre copie et à la qualité rédactionnelle.

Feedback by la Fée

CONTEXTE GÉNÉRAL

Le Centre de Thalassothérapie Spa Marin de la Grande Baie (ci-après Centre de la Grande Baie) est un établissement renommé créé il y a près d'une centaine d'années, lors de la période de fort développement des stations balnéaires. Il se situe à Perros-Guirec, une petite ville relevant de la préfecture de Saint-Brieuc, dans les Côtes-d'Armor.

L'accès au centre de la Grande Baie est possible pour les clients curistes français et internationaux, notamment grâce à l'aéroport de Brest situé à moins d'une heure de trajet. Racheté et modernisé il y a quelques années, le centre est désormais exploité sous forme de SAS, en tant que filiale d'un groupe international.

Le centre bénéficie d'un regain d'intérêt du grand public pour les soins à l'eau de mer. Il comporte :

- une partie hôtelière dans les étages du bâtiment principal, avec 83 chambres et 9 suites de luxe ;
- une partie dédiée aux soins à l'eau de mer : bassins d'eau de mer chauffée, bassins à jets, cabines individuelles pour soins et massages etc..., situés côté mer, en rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment principal ;
- une partie restauration, avec 2 restaurants (accessibles aux curistes et non curistes).

Nathalie LEGUIDEC, originaire de la région, vient d'être nommée directrice du centre. Elle connaît bien ce secteur d'activité et sait pouvoir compter sur une équipe soudée. Plusieurs difficultés d'ordre juridique se présentent néanmoins à elle. En tant que stagiaire au sein de la direction administrative et financière du Centre de la Grande Baie, vous êtes chargé(e) d'apporter un éclairage juridique sur plusieurs situations indépendantes.

Sauf indication contraire, la méthodologie du cas pratique est exigée.

Feedback by la Fée

DOSSIER 1 – LE SPA ET SON EXTENSION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de sa stratégie de croissance, le centre de la Grande Baie a cherché à plusieurs reprises à s'étendre. Voulant développer une nouvelle branche de soins ayurvédiques (soins d'origine indienne), le centre de thalassothérapie avait prospecté pour acheter de nouvelles parcelles. Il avait notamment été intéressé par un ensemble immobilier comprenant un terrain de 1060 m2 ainsi qu'un bâtiment d'une surface de 321 m2 au sol. Le propriétaire, Loïc DE KERVELEC, s'était engagé à leur vendre l'ensemble pour une somme de 200 000 euros (document 1).

Le 10 janvier, Loïc DE KERVELEC change d'avis et renonce à son projet de vente. Nathalie LEGUIDEC est furieuse et vous demande conseil.

> ***Votre mission : accompagner Nathalie dans la réalisation de ce projet.***

Pour la réaliser, vous devez :

1.1 Qualifier la nature juridique de l'accord présenté dans le document 1.

1.2 Indiquer si Loïc DE KERVELEC peut librement renoncer à son engagement et en préciser les éventuelles conséquences pour lui.

Finalement, après mûre réflexion, Loïc décide de conclure le contrat de vente immobilière avec le centre de la Grande Baie. La signature devant notaire est prévue le 31 mars. Malheureusement, quelques jours avant, Loïc décède dans un tragique accident de voiture. Il laisse un unique héritier, son fils, Yacine, 15 ans. Ce dernier devient alors orphelin, puisque sa mère était déjà décédée quelques années auparavant.

1.3 Précisez si Nathalie LEGUIDEC peut finaliser, pour le compte du centre, la conclusion du contrat avec Yacine, le fils de Loïc DE KERVELEC.

Feedback by la Fée

DOSSIER 2 – LE SPA ET SON CLIMAT SOCIAL

Dans l'attente de la réalisation de ce projet, Nathalie LEGUIDEC reçoit en entretien individuel les différents collaborateurs et salariés du centre, dans le cadre de leur évaluation annuelle. L'un de ces entretiens soulève certaines questions, pour lesquelles Nathalie vous consulte.

Gilles VERON, salarié depuis 12 ans, en charge de l'entretien des bassins et du respect des normes sanitaires, se plaint de ce que de nombreuses heures supplémentaires, effectuées à la demande de son responsable, n'auraient pas été payées, malgré ses demandes répétées. Il est particulièrement remonté et annonce vouloir porter l'affaire devant les tribunaux, pour « ne pas laisser passer ça » et « pour que ça se sache ». Surprise et découvrant cette situation héritée de son prédécesseur, Nathalie préfèrerait trouver une issue amiable.

> ***Votre mission : informer Nathalie sur les règles applicables dans cette situation.***

Pour la réaliser, vous devez :

2.1 Identifier quelle serait la juridiction compétente pour trancher ce litige.

2.2 Préciser quelle serait l'administration de la preuve (charge, objet et mode de preuve) dans cette affaire.

2.3 Indiquer les différentes possibilités offertes aux parties pour résoudre à l'amiable leur différend et en distinguer les effets. Vous vous appuierez sur vos connaissances et sur les documents 2 et 3.

Feedback by la Fée

DOSSIER 3 (AU CHOIX) – LE SPA ET LA MISE EN JEU DE SA RESPONSABILITÉ

Document 4

Au cours de la même semaine, un accident se produit au Centre de la Baie. En effet, Philippe DANGLE, dentiste de 55 ans, souhaitait profiter avec son épouse d'un court séjour dans le centre. Se dirigeant vers le hall d'entrée et l'accueil pour y réserver un séjour, il a emprunté les escaliers qui se situent juste devant le centre. Hélas, la rambarde sur laquelle il prenait appui s'est décrochée, provoquant sa chute. Le choc contre les escaliers ayant été violent, Philippe DANGLE a subi une fracture particulièrement douloureuse du poignet, qui l'empêchera de reprendre le travail avant plusieurs semaines au minimum. Il aura également besoin de rééducation, et risque de garder des séquelles, notamment en termes de perte de mobilité fine. Son épouse s'inquiète aussi pour son moral, craignant qu'il ne puisse plus pratiquer le squash comme il le faisait.

> ***Votre mission : informer Nathalie LEGUIDEC des suites juridiques probables de l'accident.***

Pour la réaliser, ayant pris connaissance du document 4, vous devez :

3.1 Vérifier si Philippe DANGLE remplit les conditions pour exercer une action en justice.

3.2 Déterminer le régime de responsabilité civile applicable dans cette situation, et rechercher si des causes d'exonération pourraient être mobilisées par le Centre de la Baie. Avec quel(s) effet(s) ?

3.3 Énumérer les différents préjudices dont Philippe DANGLE pourrait demander réparation.

Feedback by la Fée

DOSSIER 4 (AU CHOIX) – LE SPA ET LE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Document 5

Souhaitant développer l'activité du Centre de la Baie, Nathalie LEGUIDEC souhaite offrir aux touristes et habitants (curistes ou non) un tout nouveau service de location de matériel sportif de plein-air : planche de surf, kitesurf, paddle, pédalo, ainsi que des vélos avec ou sans assistance électrique. Plusieurs clients se sont d'ailleurs déjà montrés intéressés par cette possibilité. À terme, Nathalie envisage aussi, en cas de succès, de développer encore cette activité en recrutant des moniteurs qualifiés pour proposer des cours et sorties. Pour cela, elle est à la recherche d'un fonds de commerce.

Elle en a justement repéré un à vendre, voisin du centre et dont le propriétaire, Jean ROUGET, prend sa retraite. Sa localisation est idéale, la clientèle y est fidèle, et le local, bien que de taille moyenne, comporte également une zone de stockage adjacente. Jean ROUGET, passionné par les sports de plein-air, s'est spécialisé dans la location de vélos avec ou sans assistance électrique. Le fonds est exploité dans le cadre d'un bail commercial renouvelé en 2015, le local appartenant à Annick MOREL, qui souhaite en conserver la propriété.

Ravie de cette aubaine, Nathalie LEGUIDEC se tourne vers vous dans le cadre de l'achat du commerce. Elle s'inquiète notamment de la clause figurant à l'article 9 du contrat de bail et reproduite en annexe (document 5).

> ***Votre mission : rassurer Nathalie LEGUIDEC sur son droit au bail dans le cadre de son achat.***

Pour la réaliser, vous devez, en vous appuyant sur vos connaissances et sur le document 5 :

4.1 Identifier les éléments constitutifs du fonds de commerce à vendre.

4.2 Analyser la validité de la clause n° 9 et en déduire si cela remet en question le droit au bail de Nathalie LEGUIDEC.

4.3 Vérifier s'il serait possible de pratiquer dans ce local la location de l'ensemble des matériels plein air, en précisant si besoin les démarches à effectuer pour Nathalie LEGUIDEC.

Feedback by la Fée

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Acte juridique reçu par l'Office Notarial de Maître LEMOING.

L'AN DEUX MILLE VINGT,

LE TREIZE DÉCEMBRE,

À SAINT BRIEUC (Côtes-d'Armor), en l'Office Notarial de Maître LEMOING, titulaire d'un office notarial, dont le siège est à SAINT BRIEUX, 45 rue de Bel Azur, soussigné,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

Monsieur DE KERVELEC Loïc, demeurant à PERROS-GUIREC (22700) 83, avenue de la marine.

[...]

BÉNÉFICIAIRE

S.A.S, Spa MARIN, représentée par Nathalie LEGUIDEC, domiciliée à PERROS-GUIREC (22700), 3 rue des Amandines.

[...]

ARTICLE 1 – DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BÉNÉFICIAIRE déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

[...]

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT confère au BÉNÉFICIAIRE la faculté d'acquérir, les BIENS ci-dessous identifiés.

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le BÉNÉFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

ARTICLE 3 – IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Un ensemble immobilier situé à PERROS-GUIREC (Côtes-d'Armor) 22 700 - 453, avenue du Mortier,

comprenant un terrain de 1060 m2 et un bâtiment (entrepôt aménageable) mesurant 321 m2 au sol,

Figurant ainsi au cadastre : Parcelle 75.

Section N° XS1836.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

[...]

ARTICLE 6 – DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 13 mars 2021, à seize heures.

Feedback by la Fée

[...]

ARTICLE 7 – RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- soit par la levée d'option faite par le BÉNÉFICIAIRE à l'intérieur de ce délai.

- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente. [...]

La levée d'option par le BÉNÉFICIAIRE, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. [...]

[...] ARTICLE 9 – CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

[...] En cas de défaut du PROMETTANT, le BÉNÉFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit.

[...] ARTICLE 10 – PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse. Le bénéficiaire versera à la signature de la promesse, une indemnité d'immobilisation correspondant à 10 % du montant de la vente (20 000 €). Cette indemnité sera déduite du montant total à payer lors de la vente.

[...]

Document 2 – Extrait du code du travail.

Article R1454-10

Le bureau de conciliation et d'orientation entend les explications des parties et s'efforce de les concilier. Un procès-verbal est établi.

En cas de conciliation totale ou partielle, le procès-verbal mentionne la teneur de l'accord intervenu. Il précise, s'il y a lieu, que l'accord a fait l'objet en tout ou partie d'une exécution immédiate devant le bureau de conciliation et d'orientation. À défaut de conciliation totale, les prétentions qui restent contestées et les déclarations faites par les parties sur ces prétentions sont notées au dossier ou au procès-verbal par le greffier sous le contrôle du président.

Feedback by la Fée

Document 3 – Le recours à la médiation : une opportunité pour régler les différends en droit du travail.

Le cadre juridique de la médiation a mis longtemps à se construire depuis son introduction dans notre dispositif législatif par une loi n° 95-125 du 8 février 1995 et son décret d'application n° 96-652 du 22 juillet 1996.

La loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, vient de mettre une touche finale au dispositif, en confirmant la volonté du législateur de développer la culture du règlement amiable des différends, « afin que ne soit porté devant le juge que les affaires les plus contentieuses, pour lesquelles les parties n'ont pu trouver ensemble de solutions amiables et afin d'apaiser autant que possible les échanges entre les parties ».

La médiation est un dispositif nouveau qui a mis du temps à s'insérer dans un cadre juridique clair mais qui constitue le mode de règlement alternatif des litiges le plus efficace et le plus facile à mettre en œuvre.

Le cadre législatif et règlementaire existe et il appartient maintenant aux salariés, aux entreprises, à leurs directions des ressources humaines et juridiques, aux avocats et aux magistrats de se l'approprier, pour permettre de limiter les conflits en droit du travail, afin de ne réserver au juge que les litiges qui requièrent l'application ou l'interprétation d'une règle de droit.

La médiation a pleinement vocation à s'appliquer à tous les conflits qui nécessitent de dénouer des relations humaines complexes et de favoriser le dialogue social.

Source : « Les Échos Exécutives », 11 décembre 2019

Document 4 – Arrêt de la Cour de cassation, civ 2, 29 mars 2018.

POUR LE DOSSIER 3

[...]

Sur le second moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 10 janvier 2017), que, victime d'une agression, M. Y... a saisi une commission d'indemnisation des victimes d'infractions d'une demande en réparation de son préjudice corporel ;

Attendu que le Fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions fait grief à l'arrêt d'allouer à M. Y... une certaine somme en réparation de son préjudice corporel, alors, selon le moyen, que le préjudice d'agrément est constitué par l'impossibilité pour la victime de continuer à pratiquer régulièrement une activité spécifique sportive ou de loisir ; qu'en retenant, en l'espèce, que M. Y... subissait un préjudice d'agrément pour avoir été stoppé dans sa progression en compétition des sports nautiques qu'il pratiquait avant l'agression, tout en constatant qu'il en poursuivait régulièrement la pratique, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

Mais attendu que le préjudice d'agrément est constitué par l'impossibilité pour la victime de continuer à pratiquer régulièrement une activité spécifique sportive ou de loisirs ; que ce poste de préjudice inclut la limitation de la pratique antérieure ;

Qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, qu'avant l'agression M. Y... pratiquait, en compétition, un grand nombre d'activités sportives et de loisirs nautiques et que, depuis les faits, qui l'avaient stoppé dans sa progression, la poursuite, en compétition, de ces activités ne pouvait plus se faire avec la même intensité, son état physique l'y autorisant seulement de façon modérée et ne lui permettant plus de viser les podiums, et relevé que les conditions dans lesquelles il continuait à s'y livrer obéissaient désormais à un but essentiellement thérapeutique, c'est à juste titre que la cour d'appel lui a accordé une indemnité au titre d'un préjudice d'agrément ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen annexé qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;(...)

Feedback by la Fée

Document 5 – Extraits du contrat de bail commercial.

POUR LE DOSSIER 4

BAIL COMMERCIAL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1- Le(s) bailleur(s)

Madame Annick MOREL, née le 30/07/1947 à Guingamp (22 200), retraitée, demeurant 31 rue des Petits Champs, 35000 RENNES,

Désigné(e) ci-après le « Bailleur »,

Et, d'autre part,

2- Le preneur

Monsieur Jean ROUGET, né le 30/08/1965 à Loudéac (22 600), commerçant, demeurant 16 avenue du général de Gaulle, 22730 TREGASTEL ;

Immatriculé au RCS de Saint-Brieuc sous le numéro 652 983 341

Désigné ci-après le « Preneur »,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Bailleur propose à la location un local commercial situé rue du Casino 22 700 PERROS-GUIREC. Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions. Par la présente, le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après. Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le présent bail porte sur les locaux (ci-après : « les Lieux Loués ») dépendant d'un immeuble sis 24 boulevard du Casino à 22700 PERROS-GUIREC, comprenant : un local principal de plain-pied sur rez-de-chaussée et donnant sur rue.

[…]

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

ARTICLE 2 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives.

La durée du bail commence à courir le 24/05/2015 et se termine au terme de la durée susvisée.

Toutefois le preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception (…).

[…]

Feedback by la Fée

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer exclusivement les activités suivantes :

Boutique et entrepôt de location de cycles à l'exclusion de toute autre activité. Le preneur peut toutefois ajouter des activités connexes et accessoires, à condition d'en aviser le bailleur. Toute adjonction d'autres activités ne sera possible que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L145-55 du Code de commerce (...).

ARTICLE 4 – FIXATION ET EXIGIBILITÉ DU LOYER

[...]

ARTICLE 9 – CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra, que ce soit à titre gratuit ou non, sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail. Le Preneur s'interdit expressément toute cession du présent bail, (...).

Toute cession intervenue en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

[...]

ARTICLE 10 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter toutes les charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyer et du complément de dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet durant ce délai, et expriment la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause.

[...]

Feedback by la Fée