

EXAMEN D'ENTRÉE AU CRPFB

Session 2010

DROIT COMMERCIAL ET DES AFFAIRES

Vous êtes le conseil de la SOGECOM, une société civile immobilière spécialisée dans la location de bâtiments industriels. Vous êtes consulté(e) dans le dossier suivant :

La SOGECOM a loué un local de 400 m² à Monsieur Gérald MARCOUSI, tôlier – carrossier de profession. Celui-ci a créé en 2001 un atelier de mécanique automobile, associé à un service dépannage 24h/24h. Il a donc investi dans un camion atelier équipé d'un plateau et a reçu l'agrément pour les dépannages autoroutiers. Parallèlement, il a peu à peu développé une activité de rénovation de voitures anciennes, sa véritable passion. En 2008, il a décidé de se consacrer entièrement à la voiture ancienne et il a cédé à son frère, René, l'activité de dépannage et le camion atelier, pour la somme de 92 000 euros. Depuis l'activité rénovation végète et la SOGECOM a constaté plusieurs retards de paiement de loyers.

La SOGECOM vous fait savoir qu'elle ne souhaite pas reconduire le bail, qui arrive bientôt à échéance, pour les raisons suivantes :

- Le bénéfice des dispositions relatives au bail commercial est réservé aux commerçants ; or, après vérification, M. MARCOUSE n'est pas inscrit au registre du commerce et des sociétés, il ne peut donc bénéficier du droit au renouvellement de son bail.
- La SOGECOM aurait dû être prévenue de la vente conclue en 2008, et elle n'a pas eu l'occasion de s'y opposer.
- Après la vente de l'activité de dépannage qui, elle, était prospère, le frère de M. MARCOUSE, René, est resté dans le même local, utilise la même ligne téléphonique et continue d'entreposer le camion dans le même hangar. Il s'agit d'une sous-location interdite par l'article 7 du bail. René refuse d'ailleurs de régler un quelconque loyer, au motif qu'il n'a pas signé le contrat de bail et que c'est son frère qui est locataire.

La SOGECOM vous demande de vérifier la pertinence de ses arguments.