

MISE EN SITUATION

Hélène Chassaigne est salariée depuis huit ans dans une boutique située rue Saint James à Bordeaux. Spécialisé dans la vente de tissus au mètre, le magasin « La Belle Étoffe » a été créé par M. Flamand, il y a près de 40 ans.

La boutique à son origine s'adressait à une clientèle de connaisseurs à la recherche de tissus de grande qualité utilisés, entre autres, dans la haute couture, et intéressait également une clientèle exigeante habituée à du sur-mesure.

Depuis une vingtaine d'année, la ville connaît d'importantes mutations : la réfection du centre-ville, la mise en circulation du tramway, le développement des vélos en libre-service. Ces évolutions ont entraîné la venue d'une nouvelle population plus jeune, plus diplômée et plus soucieuse du respect de l'environnement et des normes éthiques. La demande a évolué et les commerçants du centre-ville doivent en tenir compte.

M. Flamand souhaite prendre sa retraite pour retourner dans sa ville natale, Montpellier, et vendre son commerce à une personne de confiance. Il a pensé à Hélène pour la reprise de son activité. Dans cette optique, il lui fournit un ensemble de documents dont certains ont été reproduits en annexe. Quelques chiffres ont retenu son attention comme :

En euros	2016	2017	2018
CA	210 000	195 000	200 000
Résultat	9 500	5 600	9 000
Immobilisations	4 000	3 500	3 000
Stocks	30 000	32 000	31 500
Créances	4 500	4 000	4 300
Dettes	40 000	41 500	44 500

D'abord peu intéressée par cette reprise, eu égard au manque d'adaptation du magasin à l'évolution de la demande, Hélène a finalement décidé de passer le pas en projetant quelques adaptations. Elle envisage d'adapter ses produits à la nouvelle clientèle bordelaise comme avec des tissus fluides et éco-responsables ainsi qu'avec l'ajout d'une petite activité de vente de bijoux fantaisie.

Ainsi, au terme de sérieuses négociations, elle a finalement acquis le fonds de commerce pour un montant de 90 000 euros. À cette occasion, toutes les formalités administratives et légales ont été réalisées.

DOSSIER I - REPRISE D'UN FONDS DE COMMERCE

Une fois le contrat de cession du fonds de commerce (disponible en Annexe 1) signé, Hélène s'inquiète car les derniers temps, M. Flamand s'occupait peu de la boutique et les dettes se sont accumulées. D'autre part, le stock de tissus de la boutique ne correspond pas à sa nouvelle cible de clientèle plus jeune et plus attirée par des tissus simples et éco-responsables.

TRAVAIL À FAIRE

1. Compte tenu de la composition d'un fonds de commerce, Hélène devra-t-elle assurer le paiement des dettes que M. Flamand avait contractées pour le compte de la boutique ? Est-elle tenue par la reprise du stock de tissus ?
2. À la lecture du contrat de cession, Hélène s'interroge sur la dernière clause, vérifiez sa validité.
3. M. Pontier, dirigeant de la société Toutissus, fournisseur de M. Flamand, lit le 15 janvier 2019 dans le journal local l'annonce de cession du fonds de « La Belle Étoffe ». N'ayant toujours pas été payé, il s'interroge sur le recouvrement de sa dette d'un montant de 5 800 €. Précisez-lui comment il peut s'assurer du remboursement de cette dette.

DOSSIER 2 – APPLICATION D'UN BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial a été renouvelé il y a 4 ans et le loyer révisé l'année dernière. Hélène est surprise de recevoir un courrier en recommandé indiquant une nouvelle augmentation du loyer de 12%, passant ainsi de 1 000 euros hors taxes mensuelles à 1 120 euros hors taxes à compter du mois suivant. Le courrier précise que cette augmentation exceptionnelle est justifiée par la récente réhabilitation du quartier ainsi que par la nouvelle ligne de tramway inaugurée il y a six mois, ce qui a fait nettement augmenter la valeur locative de toutes les boutiques du secteur.

En relisant le bail commercial, il est noté :

« Clause de révision du loyer : En matière de révision du loyer, les parties décident d'appliquer la législation en vigueur. »

TRAVAIL À FAIRE

1. Hélène doit-elle accepter une telle hausse du loyer dès cette année ?

Plus de deux années se sont écoulées depuis la cession du fonds. Hélène s'aperçoit que l'essentiel de son chiffre d'affaires est porté par l'activité de vente de bijoux fantaisie très prisée par la clientèle, en revanche les ventes de tissus sont en net déclin. Elle décide d'abandonner l'activité de vente de tissus pour se concentrer exclusivement sur la vente de bijoux ainsi que sur le développement d'une nouvelle activité de maroquinerie composée de sacs et ceintures répondant à la demande exprimée.

TRAVAIL À FAIRE

2. Hélène peut-elle librement prendre cette décision ? Cela peut-il avoir des conséquences sur le montant du loyer ?

DOSSIER 3 – ÉTUDE D'UN CONTRAT

Hélène adore les voyages en totale autonomie et part souvent découvrir les différentes régions de France et d'Europe. Après avoir consacré ces dernières années au développement de son magasin, elle souhaite maintenant pouvoir renouer avec les plaisirs du tourisme en toute liberté. Elle décide d'acquérir un camping-car d'occasion en excellent état, modèle Trigano, pour un montant de 24 000 €.

TRAVAIL À FAIRE

1. Dans le cadre de l'achat du camping-car, caractérisez les protections dont bénéficie Hélène contre les défauts qui pourraient affecter le camping-car.
2. En lisant l'article 5 du le contrat de vente (en **Annexe 3**), Hélène est surprise de devoir payer elle-même l'expert que le vendeur choisirait. Elle se demande, au vu d'une décision du TGI de Bordeaux (voir **Annexe 4**), si cette clause ne pourrait pas être annulée. Qu'en pensez-vous ?

DOSSIER DOCUMENTAIRE

Le dossier documentaire ci-dessous se compose de 4 annexes indépendantes.

Annexe 1 : Extrait du contrat de cession du fonds de commerce**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

Monsieur Louis FLAMAND
Domicilié, 8 chemin des Hortensias – 33000 BORDEAUX
Né le 24 mars 1957 à MONTPELLIER (34), de nationalité française,
Marié en date du 12 juillet 1979 sous le régime de la séparation des biens avec Madame Marie-Paule MARLIER

Ci-après dénommé « LE VENDEUR »
D'une part

Et

Madame Hélène CHASSAIGNE, domiciliée 14 rue du moulin – 33000 BORDEAUX,
Née le 12 avril 1984 à TOULOUSE (31), de nationalité française,
Mariée en date du 18 juin 2006 sous le régime de la séparation des biens avec Monsieur Erwan VIERS

Ci-après dénommée « l'acquéreur »
D'autre part,

Il est rappelé ce qui suit :

Le fonds de commerce, objet des présentes, est la propriété exclusive de M. Flamand, vendeur, pour l'avoir créé lui-même.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I. OBJET DU CONTRAT

Toutes les conditions suspensives ayant été levées, le vendeur cède, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

II. DÉSIGNATION DU FONDS

M. Flamand, propriétaire, cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, à madame Hélène Chassaigne, le fonds de commerce de La Belle Étoffe, fonds de vente de tissus au mètre, sis à 34, rue Saint James 33100 Bordeaux, pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 123132123556, et comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit au bail des locaux sis à 34 rue Saint James dans lesquels le fonds est exploité, ce pour le temps restant à courir,
- le mobilier et le matériel servant à l'exploitation du fonds, tels qu'ils figurent dans l'inventaire annexé aux présentes.

L'acquéreur indique qu'il souhaite ajouter une activité de vente de bijoux fantaisie.

III. JOUISSANCE

Hélène Chassaigne, acquéreur, déclare bien connaître le fonds, objet des présentes, tel qu'il apparaît dans son état actuel et reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents comptables et autres établissant sa valeur.

L'acquéreur susnommé aura la propriété du fonds de commerce à compter du 04 Janvier 2019.

IV. JOUISSANCE D'UN LOCAL

La cession comprend également le droit au bail des locaux où le fonds est exploité et donné à location par Monsieur VIRALESSE, propriétaire des locaux. Le bail commercial a été établi par acte authentique auprès de Me LEVAL le 07 avril 2006, pour une durée de 9 ans, renouvelé le 07 avril 2015. Les locaux loués ainsi mis à disposition du fonds dénommé « La Belle Étoffe » comprennent une surface de vente de 150 mètres carrés ainsi qu'une réserve de 50 mètres carrés, pour un montant mensuel de loyer de 1 200 euros, ainsi que de 980 euros de charges annuelles et un dépôt de garantie de 2 400 euros.