



**CONCOURS DIRECT**  
**CYCLE SUPÉRIEUR MAGISTRATURE**  
**SESSION SEPTEMBRE 2019**

**ÉPREUVE DE : DROIT COMMERCIAL**

**Durée : 4 h**

**Coef. : 4**

**SUJET : CAS PRATIQUE**

Depuis le début de l'année 2018, Ézéchiel KOKOTAILLE est propriétaire d'un immeuble de 04 étages sis en bordure de lagune. Au nombre de ses locataires, figure le nommé PETICAILLOU Jean qui occupe, en vertu d'un contrat de bail conclu le 15 Mars 2018, renouvelable tous les 02 ans par tacite reconduction, un local au rez-de-chaussée, moyennant un loyer mensuel de 500.000 francs, où il exerce une activité individuelle de boîte nuit dénommée « BELLE LUNE ».

Le 31 Juillet 2018, suite au décès accidentel d'Ezéchiel KOKOTAILLE, Mathieu KOKOTAILLE, son fils unique, lui succède et décide de relancer ses activités. Ainsi à certains locataires, il notifie une augmentation de leurs loyers respectifs.

Mais en ce qui concerne spécialement PETICAILLOU Jean, il lui sert, par voie de commissaire de justice, le 29 Décembre 2018, un congé de 06 mois, aux fins de reprise des lieux en vue de trouver un autre locataire de son choix.

PETICAILLOU Jean qui, avait désormais installé dans les lieux loués un maquis dénommé « LA BAIE DES MACHOIRONS », lui oppose son droit au renouvellement de son bail.

Advenue l'échéance du congé de 06 mois, Mathieu KOKOTAILLE, confronté à d'énormes difficultés financières, accepte de recevoir de PETICAILLOU Jean, une lettre de change tirée sur la société « BRASSERIE DROGBA SA », à hauteur de la somme de 18.000.000 de francs, laquelle correspond à 03 années d'avance sur loyers, pour compter de la date anniversaire de l'échéance de ce bail.

Cependant, présentée au paiement, ladite lettre de change revient impayée. Le commissaire de justice, commis par Mathieu KOKOTAILLE pour le recouvrement de cet effet de commerce, dresse un protêt faute de paiement

en y mentionnant que la société « BRASSERIE DROGBA SA » invoque une compensation entre la créance du maquis dénommé « LA BAIE DES MACHOIRONS » et un crédit fournisseur qu'elle lui a accordé, à due concurrence et demeuré impayé.

**Relevez les différents problèmes de droit que présente ce cas pratique et apportez-y les solutions juridiques appropriées.**

### **PROPOSITION DE CORRIGE**

**Présentation générale (2 points) : Le candidat met un chapeau avant d'aborder chaque partie ;**

**Le candidat écrit avec clarté, sans faute d'orthographe et de grammaire ;**

**La copie de composition est propre et sans rature ni surcharge.**

#### **Observations préliminaires :**

Le contrat de bail conclu entre Ezéchiel KOKOTAILLE et PETICAILLOU Jean et qui a pour objet l'exploitation d'une activité de boîte de nuit, répond aux exigences de l'article 3 alinéa 1 et 2 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial en ce qu'il s'agit d'une prestation de service (activité dansante de la boîte de nuit) et d'achat en vue de la revente de boissons de toutes sortes.

Il s'agit donc d'un contrat de bail commercial.

Ensuite, s'agissant d'une activité individuelle, la boîte de nuit « BELLE LUNE » n'a pas de personnalité juridique de sorte que les actes établis ou émis dans le cadre de cette activité l'ont été par PETICAILLOU Jean à titre personnel en tant que commerçant. **(2 points)**

#### **1<sup>er</sup> PROBLEME DE DROIT**

**En raison du décès du bailleur Ezéchiel KOKOTAILLE le contrat de bail qui le liait à PETICAILLOU Jean est-il rompu ?**

Il résulte de l'article 111 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme relatif au droit commercial que le contrat de bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

Ainsi, le contrat de bail conclu entre Ezéchiel KOKOTAILLE et PETICAILLOU Jean est transmis à Mathieu KOKOTAILLE, qui en est désormais le nouveau bailleur. **(2 points)**

### **2<sup>ème</sup> PROBLEME DE DROIT**

**Mathieu KOKOTAILLE peut-il invoquer à bon droit le fait pour lui de vouloir choisir un autre locataire de son choix, comme motif du congé servi au preneur PETICAILLOU Jean ?**

Suivant l'article 127 1, le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail commercial qu'en se prévalant d'un motif grave et légitime. La gravité du motif ne pouvant résulter de l'inexécution par le preneur d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation en cause.

Aussi, le fait pour Mathieu KOKOTAILLE de vouloir mettre un terme au contrat avec PETICAILLOU Jean pour y installer un locataire de son choix, n'est pas un juste motif pouvant fonder un refus de renouvellement.

En ce cas, la sanction qu'encourt Mathieu KOKOTAILLE dans un tel cas de figure est de devoir s'acquitter entre les mains du preneur PETICAILLOU Jean, d'une indemnité d'éviction. **(2 points)**

### **3<sup>ème</sup> PROBLEME DE DROIT**

**PETICAILLOU Jean peut-il valablement se prévaloir du droit au renouvellement de son bail, alors même qu'il a modifié unilatéralement l'objet de son exploitation en passant de l'activité de boîte de nuit à l'activité de restauration ?**

Il résulte des dispositions de l'article 123 alinéa 1 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, que le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité l'activité prévue, conformément aux stipulations du bail.

Il ressort des faits que le contrat de bail commercial initial qui a lié PETICAILLOU Jean à Ezéchiel KOKOTAILLE de son vivant, avait pour objet l'exploitation d'une activité de boîte de nuit. En ayant unilatéralement décidé de changer son activité afin de mener désormais celle de restauration, PETICAILLOU Jean n'a pas respecté ses obligations de preneur.

En effet, l'article 113 alinéa 1er dudit acte uniforme exige de celui-ci, l'exploitation des locaux donnés à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail.

Dès lors que PETICAILLOU Jean a modifié les termes dudit contrat quant à son objet, celui-ci n'a donc pas droit à voir son bail renouvelé. **(3,5 points)**

#### **4<sup>ème</sup> PROBLEME DE DROIT**

**PETICAILLOU Jean pouvait-il exiger son maintien dans les lieux par lui pris en location en raison de la contestation du motif du congé à lui servi par son bailleur ?**

La lecture combinée des articles 126 et 128 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, amène à dire que le droit dont bénéficie le preneur à un renouvellement de son bail, consiste à seulement exiger **une indemnité d'éviction**, en contrepartie du refus injustifié émanant de son bailleur à ce renouvellement.

Il s'ensuit que le preneur **ne peut exiger de son bailleur, son maintien dans les lieux loués**, dans le cadre d'une contestation par lui du congé servi.

Aussi, à supposer que PETICAILLOU Jean ait eu droit à un renouvellement de son bail commercial, celui-ci ne pouvait exiger de Mathieu KOKOTAILLE, son maintien des années durant dans les lieux qu'il occupe en tant que preneur. **(2,5 points)**

#### **5<sup>ème</sup> PROBLEME DE DROIT**

**Mathieu KOKOTAILLE peut-il continuer à exiger le départ de PETITCAILLOU Jean des lieux par lui pris en location, en dépit de la remise des lettres de change en paiement d'une avance de 03 années de loyers à compter de l'échéance du congé ?**

A l'échéance du congé, lorsque comme en l'espèce, le preneur ne remplit pas les conditions du droit au renouvellement de son bail, le contrat de bail prend fin.

Toutefois, Mathieu KOKOTAILLE en ayant accepté de recevoir de son locataire PETICAILLOU Jean, le paiement anticipé de 03 années de loyers, a d'une part, **implicitement mais**

**nécessairement** renoncé au congé par lui servi auparavant, et d'autre part, accepté de conclure un autre contrat de bail.

En ce qui concerne l'objet dudit contrat, il s'agit de l'exploitation de la nouvelle activité de restauration dénommée « LA BAIE DES MACHOIRONS » et pour le prix convenu du loyer, le montant antérieurement payé en l'occurrence, la somme de 500.000 francs étant donné que l'ancien bail n'a pas connu d'augmentation de loyers. **(2,5 points)**

### **6<sup>ème</sup> PROBLEME DE DROIT**

**Le tiré d'une lettre de change non acceptée par ses soins, peut-il à bon droit opposer au porteur, les exceptions tirées du rapport fondamental et spécialement la compensation de sa dette envers le tireur ?**

En matière cambiaire, la transmission de la lettre de change est soumise au principe de l'inopposabilité au porteur de bonne foi, des exceptions tirées du rapport fondamental, dont peut se prévaloir le tiré, alors surtout lorsque, comme en l'espèce, l'effet de commerce n'a pas été accepté par le tiré.

En ce cas, le tiré non engagé de manière cambiaire, (pour n'avoir pas accepté la lettre de change) n'est qu'un simple cessionnaire de la créance en cause.

Toutefois, pour que l'exception de compensation soulevée par la société BRASSERIE DROGBA SA puisse réellement prospérer, encore faut-il que les conditions légales soient réunies.

Au titre desdites conditions, figure celle suivant laquelle les deux dettes doivent coexister réciproquement entre les parties en cause.

Or, il ressort de l'énoncé des faits, que la Brasserie DROGBA SA affirme être créancière du maquis « LA BAIE DES MACHOIRONS » qui n'est que la dénomination de l'activité commerciale personnelle de PETICAILLOU Jean. Une telle entité pour n'avoir pas de personnalité juridique, se confond donc à son titulaire.

Dès lors, bien que la Brasserie DROGBA SA soit en droit d'invoquer le moyen de droit tiré de la compensation, afin de faire obstacle au recouvrement à son encontre de la lettre de change émise par PETICAILLOU Jean, il n'en demeure pas moins, qu'en

l'espèce, les conditions légales de la compensation ne sont pas réunies, de sorte que la prétention de ladite Brasserie ne peut prospérer. **(3,5 points)**

### CONSIGNES DE CORRECTION

❖ **Pour la notation le point est totalement attribué si**

- **Le Problème est bien posé**
- **La Démarche juridique bien suivie : Texte (Pas obligatoire de préciser les références du texte ou l'article dont les dispositions sont appliquées) et application au cas d'espèce.**
- **La solution bien dégagée**