DIPLÔME DE COMPTABILITÉ ET DE GESTION

UE 1 – FONDAMENTAUX DU DROIT

SESSION 2026

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

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

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 9 pages numérotées de 1 / 9 à 9 / 9.

UE1 – FONDAMENTAUX DU DROIT
Durée de l'épreuve : 3 heures – Coefficient : 1

Le sujet se présente sous la forme de 3 dossiers indépendants.

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

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

DOSSIER 3 – L'ACQUISITION D'UN NOUVEAU LOCAL (6 points)

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Bail commercial conclu par monsieur LAMBERT (extrait)

Document 2 – Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 novembre 2025 (extraits)

Document 3 – Contrat de fournitures de marchandises (extraits)

Document 4 – Documentation juridique (extrait du site HAAS Avocats)

Document 5 – Cour de cassation, chambre civile, 25 septembre 2024 (extraits)

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.

SUJET

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

Après quinze années d'expérience en tant que chef de rayon boulangerie pâtisserie dans un hypermarché, Thomas LAMBERT a décidé de se lancer à son propre compte. Passionné de pâtisserie, il a ouvert une boutique en plein centre-ville de Bordeaux, « Le Palais de la pâtisserie », dédiée à l'univers culinaire. Il commercialise des pâtisseries, des ouvrages spécialisés et du matériel de pâtisserie.

Les gâteaux ne sont pas confectionnés sur place. Thomas LAMBERT s'approvisionne quotidiennement auprès de l'entreprise « Saveurs & Cie ». Cette société lui livre aussi des produits et ingrédients nécessaires à la confection des gâteaux, qu'il revend, sans transformation, à sa clientèle de passionnés de cuisine.

Grâce à la qualité de ses produits et à une communication active sur les réseaux sociaux, Thomas LAMBERT a rapidement fidélisé une clientèle locale et a vu son chiffre d'affaires progresser de manière régulière. Afin de proposer davantage de références, Thomas Lambert aimerait disposer d'une surface de vente plus étendue que le local de 110 m^2 qu'il occupe actuellement.

Dans cette perspective, il a repéré un local voisin de 220 m^2 qui lui conviendrait parfaitement. Contactée, la propriétaire actuelle Martine LUCAS n'est pas vendeuse pour le moment même si elle n'exploite plus le local depuis sa cessation d'activité. Cependant, elle a accepté de signer un pacte de préférence au profit de Thomas LAMBERT.

Les nombreuses interrogations juridiques de Thomas LAMBERT l'amènent à solliciter les conseils de son cabinet d'expertise-comptable, COMPTA+ dans lequel vous réalisez un stage. Votre maître de stage vous demande de préparer des éléments de réponse aux différentes questions soulevées par ce client.

DOSSIER 1 – LA GESTION DU BAIL COMMERCIAL

Thomas LAMBERT envisage de développer son activité en proposant des ateliers de pâtisserie pour les particuliers. Les participants apprendraient à réaliser eux-mêmes des desserts dignes de grands pâtissiers.

Accaparé par ce nouveau projet, Thomas LAMBERT a complètement omis de payer sa dernière échéance de loyer. Il vient de recevoir un commandement de payer de son propriétaire. Celui-ci le menace de résilier le bail de son local commercial, sous quinze jours à défaut de paiement du loyer.

Thomas LAMBERT s'interroge sur les conséquences de son retard de paiement au regard de la clause 3.2. du bail (document 1). Vous êtes sollicité(e) pour répondre à ses questions.

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.

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

Conquise par l'ambiance très apaisante des ateliers de cuisine auxquels elle a participé récemment, une partie de sa clientèle a demandé à Thomas LAMBERT d'animer également des ateliers de yoga.
Il trouve cette idée intéressante, cela lui permettrait de compléter son offre pour répondre aux besoins de sa clientèle. Il se tourne alors vers le cabinet COMPTA+ pour connaître les éventuelles formalités à accomplir.

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.

DOSSIER 2 – LE CONFLIT AVEC UN FOURNISSEUR

« Saveurs & Cie », grossiste en produits alimentaires installé à Toulouse, approvisionne Thomas LAMBERT en beurre, farine et chocolat de qualité. Pour préparer la période des fêtes de fin d'année, Thomas LAMBERT a commandé à « Saveurs & Cie », diverses qualités de chocolat haut de gamme, pour un montant total de 8 800 €.

Thomas LAMBERT est rapidement interpellé par des clients très déçus de la qualité du chocolat à l'aspect blanchi, qui ne fond pas correctement et dont le goût est altéré. Après vérification sur plusieurs échantillons de chocolat, il apparaît que toute la livraison est manifestement défectueuse.

Thomas LAMBERT est mécontent d'autant plus que les dernières livraisons sont encore de piètre qualité. L'image de marque de son magasin est remise en cause par des avis négatifs sur les réseaux sociaux, ce qui a provoqué une baisse de fréquentation de son magasin. Ainsi, il a constaté une baisse de son chiffre d'affaires de l'ordre de 15 % sur les trois derniers mois.

Thomas LAMBERT a contacté dans un premier temps son fournisseur par téléphone, puis par écrit, pour lui faire part de son insatisfaction. Ce dernier atteste de la qualité de ses produits et prétend que ce sont les conditions de stockage mises en œuvre par son client qui ont entraîné une dégradation précoce du stock de chocolat.

Lors de sa participation au dernier salon du chocolat, Thomas LAMBERT a appris que d'autres commerçants subissaient les mêmes désagréments, également liés à la mauvaise qualité des produits de « Saveurs & Cie ».

Aussi, Thomas LAMBERT se demande s'il pourrait agir en justice en réparation de ses préjudices.

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.

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

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

En prévision d'un éventuel procès, Thomas LAMBERT tente de collecter différents éléments de preuve pour établir le défaut de qualité des produits fournis par « Saveurs & Cie ».
À l'occasion de leur toute dernière conversation téléphonique, le fournisseur a fini par reconnaître qu'il avait utilisé des stocks de beurre de cacao périmés en raison de la hausse du prix de la matière première. Thomas LAMBERT a enregistré cette conversation téléphonique à l'insu de son fournisseur. Il pense se servir de cet enregistrement pour établir la responsabilité de son fournisseur.

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

DOSSIER 3 – L'ACQUISITION D'UN NOUVEAU LOCAL

Martine LUCAS, âgée de 74 ans et propriétaire du local commercial voisin de la pâtisserie de Thomas LAMBERT, a été victime d'un accident vasculaire cérébral (AVC) courant décembre 2025. Pendant son hospitalisation, la gravité de son état a conduit le médecin chef du service dans lequel elle séjournait à déposer, en urgence, une demande de mise sous protection judiciaire auprès du juge des contentieux de la protection. Ce dernier a prononcé une mise sous tutelle en février 2026.

Le retour de Martine LUCAS à son domicile est désormais exclu. Un dossier d'admission en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a été déposé. Or, le coût de son séjour en EPHAD rend nécessaire la vente de l'ensemble de ses biens immobiliers.

Lucien DEVAUX, ami de longue date de Martine LUCAS, lui rend visite régulièrement à l'EHPAD. À cette occasion, Martine propose à Lucien de lui vendre son local commercial. Lucien accepte cette proposition.

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

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

Maître ARPAJON, notaire de Martine LUCAS, contacte Thomas LAMBERT pour l'informer de l'existence du projet de vente à Lucien DEVAUX. Thomas LAMBERT est très surpris. Thomas se demande si dans le cadre de cette mise en vente, le pacte de préférence signé avec Martine le 27 novembre 2025 pourrait s'appliquer. En effet, ce document ne comporte ni terme ni durée.

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

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.
La méthodologie du cas pratique n'est pas attendue pour cette question.

BASE DOCUMENTAIRE

Document 1 – Bail commercial conclu par monsieur LAMBERT (extrait)

Entre les soussignés :

Le Bailleur : M. Georges BERNANOS, 14 avenue des Lilas, 33000 Bordeaux.
Le Preneur : M. Thomas LAMBERT, entrepreneur individuel, exerçant sous l'enseigne « Le Palais de la pâtisserie », 2 cours Balguerie Stuttenberg, 33000 Bordeaux.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet du bail

Le bailleur loue au preneur un local de 110 m² à usage commercial destiné à ~~l~~a vente de pâtisseries, ingrédients, décorations de gâteaux, ouvrages spécialisés et matériel de pâtisserie.

Article 2 – Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 ans. Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement dans les conditions prévues par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article 3 – Loyer initial et révision

3.1. Le loyer annuel est fixé à la somme de 24 000 euros, payable par mensualités égales de 2 000 euros à terme échu, le 3 de chaque mois.
3.2. Le présent 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. […]

Document 2 – Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 novembre 2025 (extraits)

Faits et procédure :

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 octobre 2021), le 20 janvier 2015, la société civile immobilière San Marco (la bailleresse), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à Mme [M] (la locataire), lui a délivré une sommation de justifier de la souscription d'une assurance dans le délai d'un mois et de payer des charges, visant la clause résolutoire insérée au bail, laquelle mentionnait un délai de quinze jours.

2. Puis, la bailleresse a assigné la locataire et sollicité le constat de l'acquisition de la clause résolutoire. […]

Réponse de la Cour :

5. La mention, dans la clause résolutoire d'un bail commercial, d'un délai inférieur à un mois après commandement resté infructueux pour que la clause joue, a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-41 du code de commerce en vertu duquel toute clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Une telle clause est donc, par application de l'article L.145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, réputée non écrite en son entier.

6. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :
REJETTE le pourvoi.

Document 3 – Contrat de fournitures de marchandises (extraits)

CONTRAT DE FOURNITURE DE MARCHANDISES

Entre les soussignés :

Le Fournisseur : SAVEURS & CIE, 15, rue de la république, 31000 TOULOUSE,
Le Client : M. Thomas LAMBERT, « Le Palais de la pâtisserie »**,** 2 cours Balguerie Stuttenberg, 33000 Bordeaux.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la fourniture par « Saveurs & Cie » à M. LAMBERT de matières premières destinées à la vente de produits de pâtisserie, à savoir :
- beurre AOP ;
- farine T110 de blé issu de l'agriculture biologique et français ;
- chocolat [origine Équateur, 90 % de cacao].

Article 2 – Commandes et livraisons

2.1. Commandes
« Saveurs & Cie » accusera réception de chaque commande sous 48 heures.

Article 3 – Obligations des parties

3.1. Obligations du fournisseur
Le fournisseur s'engage à fournir des produits conformes aux normes de qualité et aux réglementations en vigueur, à respecter les délais de livraison et informer sans délai en cas de retard ou de rupture de stock, à garantir la traçabilité des produits et fournir les certificats de conformité sur demande.

3.2. Obligations du client
Le client s'engage à payer les factures aux échéances convenues, informer « Saveurs & Cie » de tout changement dans les besoins ou les conditions de livraison, ne pas utiliser les produits fournis à des fins autres que celles prévues au contrat.

Article 4 – Clause de règlement amiable des différends

4.1. Négociation directe : en cas de différend entre les parties, celles-ci s'engagent à tenter un règlement amiable dans un délai de 15 jours à compter de la notification écrite du litige.

4.2. Médiation : si le différend persiste, les parties conviennent de recourir à une médiation avant toute action en justice. Le médiateur sera choisi d'un commun accord ou, à défaut, désigné par le Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris (CMAP). Les frais de médiation seront partagés à parts égales, sauf accord contraire.

4.3. Recours judiciaire : à défaut d'accord à l'issue de la médiation, le litige sera soumis aux tribunaux compétents.

Document 4 – Documentation juridique (extrait du site HAAS Avocats)

La preuve déloyale désormais admise en matière civile

Dans un arrêt en date du 22 décembre 2023, l'Assemblée plénière de la Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence, en censurant la décision de la cour d'appel qui avait écarté des débats des enregistrements clandestins.

Les juges ont, d'une part, rappelé la jurisprudence européenne, qui n'écarte pas de manière systématique les preuves déloyales, mais considère qu'il appartient au juge de mettre en balance les différents droits et intérêts en présence.
Les juges se rapprochent ainsi des décisions antérieurement rendues en matière de preuves illicites, en considérant que le droit à la preuve peut justifier la production d'une preuve obtenue de manière déloyale à la double condition :

- que cette preuve soit indispensable au succès de la prétention de celui qui s'en prévaut ;
- que l'atteinte portée aux droits antinomiques (*opposés*) en présence soit strictement proportionnée au but poursuivi.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier si une preuve déloyale porte atteinte au caractère équitable de la procédure, en mettant en balance le droit à la preuve et le droit auquel il a été porté atteinte afin de s'assurer que cette atteinte n'est pas disproportionnée.

Source : www.haas-avocats.com.

Document 5 – Cour de cassation, chambre civile, 25 septembre 2024 (extraits)

Énoncé du moyen :
5. M. [F] fait grief à l'arrêt de dire que M. et Mme [U] ont exercé le droit de préférence conformément au pacte de préférence du 19 juillet 1990, alors :
« 1°/ que le pacte de préférence qui impose au promettant, au cas où il déciderait d'aliéner le bien, de donner préférence au bénéficiaire du pacte, à un prix prédéterminé dans le contrat, constitue une atteinte au droit de propriété lorsque la durée de cet engagement est excessive, de sorte que la clause instituant un tel pacte doit être annulée ; qu'en énonçant que le pacte de préférence échappait à la prohibition des engagements perpétuels, la cour d'appel a violé les articles 544 et 1134 ancien du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, M. [F] soutenait, dans ses écritures d'appel, que le pacte de préférence litigieux encourait la nullité, car il ne comportait aucun terme ; qu'en énonçant péremptoirement que la durée du pacte de préférence litigieux n'était pas excessive, sans justifier pourquoi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 1134 ancien du code civil. » […]

Réponse de la Cour :
6. Les engagements perpétuels ne sont pas sanctionnés par la nullité du contrat mais chaque contractant peut y mettre fin à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis contractuellement prévu ou, à défaut, un délai raisonnable.

7. Il en résulte qu'en l'absence de résiliation du pacte de préférence, M. et Mme [U] pouvaient exercer leur droit de préférence…