

SESSION 2016

UE 1 – INTRODUCTION AU DROIT

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

SESSION 2016

UE 1 - INTRODUCTION AU DROIT

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.

Document remis au candidat : **le sujet comporte 5 pages numérotées de 1/6 à 6/6.**

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 trois dossiers indépendants

	Page
Dossier 1 - Situations pratiques (13 points)	3-4
Dossier 2 - Question (2,5 points)	4
Dossier 3 - Commentaire de document (4,5 points)	4
Annexe 1	5-6

Le sujet comporte l'annexe suivante :

Annexe 1 - Contrat (extraits)

AVERTISSEMENT

Si le texte du sujet, de ses questions ou de ses annexes vous conduit à formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de la (ou les) formuler *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

DOSSIER 1 – SITUATIONS PRATIQUES

Gérard DUBLET, âgé de 55 ans, est propriétaire d'un domaine agricole dans le pays de Saint-Brieuc, qu'il exploite sous forme d'entreprise individuelle depuis vingt ans. Il est marié à Germaine DUBLET, âgée de 52 ans, qui assiste son mari dans l'entreprise familiale.

Le domaine comprend une centaine d'hectares de terrains affectés à la culture de céréales et une quarantaine d'hectares de prairie pour les besoins de l'élevage d'un troupeau de chèvres.

Gérard DUBLET vend ses productions agricoles et laitières à des coopératives et à des intermédiaires qui en assurent la commercialisation auprès de la grande distribution.

Travail à faire

1.1. Justifiez le statut d'agriculteur de Gérard DUBLET.

Rencontrant des difficultés pour rentabiliser son exploitation, il envisage de diversifier ses activités et d'aménager cinq gîtes ruraux pour accueillir des touristes. Germaine DUBLET, grâce à ses talents de cuisinière, utilisera les produits de la ferme pour les régaler à sa table d'hôte.

Travail à faire

1.2. Le statut d'agriculteur de Gérard DUBLET sera-t-il remis en question du fait de cette évolution de l'activité ?

Un règlement européen, récemment adopté, fixe de nouvelles normes d'hygiène pour les cuisines d'établissements recevant du public. La loi française comporte des dispositions contraires à ce règlement en la matière.

Travail à faire

1.3. Auquel de ces textes Gérard DUBLET doit-il se conformer ?

Pour transporter les touristes qu'il accueille dans ses gîtes, Gérard DUBLET a fait l'acquisition d'un minibus. Quelques semaines plus tard, il constate des dysfonctionnements du moteur. Le particulier qui le lui avait vendu, Erwan LEROUX, avait omis de lui préciser que ce véhicule avait été immergé lors d'une inondation.

Travail à faire

1.4. Gérard DUBLET peut-il obtenir la nullité du contrat ?

Pour financer des travaux de rénovation, Gérard DUBLET obtient auprès de sa banque, le Crédit Breton Rural, l'octroi d'un crédit de 200 000 euros. Ce prêt est garanti par un cautionnement consenti en faveur de la banque par son frère Michel, d'une part, et par son fils Norbert, d'autre part.

Quelques mois plus tard, en raison de difficultés financières, Gérard DUBLET se trouve dans l'impossibilité de rembourser ses échéances. La banque envisage de se retourner contre les cautions. Or, Norbert, qui vient de démissionner de son emploi de salarié pour créer une start-up, n'a pour l'instant aucun revenu.

Travail à faire**1.5. La banque est-elle en droit de demander à Michel DUBLET le paiement de la totalité des échéances impayées de l'emprunt contracté par Gérard DUBLET ?**

Les ennuis de Gérard DUBLET ne s'arrêtent pas là. Alors qu'il travaille près du hangar à empiler des petites balles de foin rondes à l'aide d'un engin, il descend pour écarter un obstacle gênant à la main. C'est alors que le malheur arrive : deux balles de foin tombent accidentellement et heurtent une passante, Julie ETCHEA. Cette dernière venait pour visiter un gîte en vue d'une éventuelle location pour les prochaines vacances. Bien que le choc ne soit pas trop violent, Julie ETCHEA subit plusieurs mauvaises fractures qui nécessitent deux interventions chirurgicales. Elle doit cesser son activité professionnelle pendant deux mois.

Travail à faire**1.6. Dans quelles conditions Julie ETCHEA peut-elle engager la responsabilité civile de l'agriculteur ?****DOSSIER 2 – QUESTIONS****2.1 Comment définit-on la complicité en matière pénale ?****2.2 Quelles en sont les conséquences ?****DOSSIER 3 – COMMENTAIRE DE DOCUMENT****Travail à faire**

À l'aide de l'annexe 1 et de vos connaissances, répondez aux questions suivantes :

3.1. Quelle est la nature juridique du document présenté en annexe 1. Identifiez et qualifiez les parties.

3.2. Justifiez la date de fin du contrat stipulée à l'article 1^{er} ?

3.3. Dans quelle limite et à quelles dates, le loyer prévu à l'article 9 pourra-t-il être modifié ?

3.4. Qualifiez et précisez l'intérêt de la clause contenue à l'article 15 de ce contrat.

Annexe 1 : Contrat (extraits)

Entre les soussignés,

M. Pierre LAGARDE, né le 04/07/1977 à Nantes, demeurant 109 lotissement Les Pinsons à VILLENEUVE 44560, **D'UNE PART**,

ET

LA SARL « BACCHUS » immatriculée au RCS de Nantes sous le n° 924 803 918, représentée par Mme Margaux BRIAND, demeurant 31 rue du général de Gaulle VILLENEUVE 44560,

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue un local de 25 m2 environ situé 78 avenue de la République sur la commune de VILLENEUVE 44560.

ARTICLE 1^{er}

Ce bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 20 Octobre 2015 pour prendre fin le 19 octobre 2024.

[...]

ARTICLE 4 :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

Destination du commerce :

Le preneur devra utiliser le local loué dans la limite de son objet social, à savoir :

Commerce de détail et de gros de boissons en magasin spécialisé en débit de boissons licence 2, épicerie fine, art de la table, organisation d'évènements.

Entretien et réparations :

Pendant tout le cours du bail, le preneur s'oblige à maintenir :

- L'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien,
- La totalité des équipements et installations en parfait état de fonctionnement,

[...]

ARTICLE 8 :

Ce bail est fait sous les conditions suivantes pour le bailleur.

Travaux du bailleur :

Il est expressément convenu entre les parties que seules les grosses réparations, telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil seront à la charge exclusive du bailleur.

Non-responsabilité du bailleur :

Le bailleur écarte toute responsabilité, vis-à-vis du preneur, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait, le preneur déclare renoncer à toute jurisprudence contraire à cette clause.

- En cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure.

ARTICLE 9 :

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5400,00 €) Hors Taxes.**

[...]

ARTICLE 15 :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision.

Fait à Villeneuve en 2 exemplaires

Le 1^{er} octobre 2015

Signatures

DOSSIER 1 – SITUATIONS PRATIQUES

1.1. Rappel des Faits :

Gérard DUBLET, âgé de 55 ans, est propriétaire d'un domaine agricole dans le pays de Saint-Brieuc, qu'il exploite sous forme d'entreprise individuelle depuis vingt ans. Il est marié à Germaine DUBLET, âgée de 52 ans, qui assiste son mari dans l'entreprise familiale.

Le domaine comprend une centaine d'hectares de terrains affectés à la culture de céréales et une quarantaine d'hectares de prairie pour les besoins de l'élevage d'un troupeau de chèvres.

Gérard DUBLET vend ses productions agricoles et laitières à des coopératives et à des intermédiaires qui en assurent la commercialisation auprès de la grande distribution.

Problème de droit :

Quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier du statut d'agriculteur ?

Règles juridiques applicables :

Est agriculteur celui qui conduit une exploitation agricole. Pour cela, il faut justifier d'un titre de propriété ou d'un autre titre de jouissance sur les biens exploités.

Les activités qu'il peut réaliser sous ce statut sont toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées dans le prolongement de l'acte de production, ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités sont de nature civile.

Les activités qualifiées d'agricoles sont :

- La transformation des produits agricoles
- La commercialisation des produits agricoles
- Des activités agricoles plus atypiques comme le tourisme rural.

Il doit être inscrit au registre de l'agriculture.

Application au cas :

En l'espèce, Gérard Dublet est une personne physique, propriétaire d'une entreprise individuelle et d'hectares de terrains affectés à la culture de céréales, des hectares de prairie pour les besoins de l'élevage d'un troupeau de chèvres. Il a donc la qualité de chef d'exploitation. Il ne spéculer pas sur la main d'œuvre, ni les marchandises.

Il vend ses produits agricoles. Ses activités correspondent bien à la vente de denrées et élevage d'animaux. Il peut bénéficier légitimement du statut d'agriculteur.

1.2. Rappel des Faits :

Rencontrant des difficultés pour rentabiliser son exploitation, il envisage de diversifier ses activités et d'aménager cinq gîtes ruraux pour accueillir des touristes. Germaine DUBLET, grâce à ses talents de cuisinière, utilisera les produits de la ferme pour les régaler à sa table d'hôte.

Problème de droit :

Dans quel cas un agriculteur effectuant des actes de commerce perd-il son statut d'agriculteur ?

Règles juridiques applicables :

Un commerçant est une personne physique ou morale qui effectue des actes de commerce de manière habituelle, à titre professionnel et de manière indépendante. Il exerce son activité en son nom et pour son compte. Il spéculer sur les personnes et les marchandises.

L'agriculteur, lui effectue des actes qui sont en principe de nature civile. Il peut effectuer des actes de

commerce sans perdre son statut si l'activité agricole reste l'activité principale ou si ces actes sont isolés.

L'agriculteur perdrait son statut et devrait opter pour le statut de commerçant, si l'activité commerciale devenait plus importante, en termes de revenus, que l'activité agricole.

Par ailleurs, le conjoint de l'agriculteur doit opter pour l'un des trois statuts (salarié, associé, collaborateur). S'il est collaborateur, en tant que mandataire, il devra l'assister et peut s'engager vis-à-vis des tiers pour les actes de gestion et d'administration. Il est réputé agir pour le compte du chef d'entreprise.

Application au cas :

En l'espèce, Gérard Dublet envisage de diversifier ses activités et d'aménager cinq gîtes ruraux pour accueillir des touristes. Cette activité peut demeurer civile si elle reste secondaire à l'activité principale qui elle est agricole.

Concernant son épouse, elle compte utiliser les produits de la ferme et cuisiner pour les touristes accueillis dans les gîtes. Cette activité peut également rester civile si elle est toujours accessoire et secondaire à l'activité principale.

Dans ces conditions Gérard Dublet peut garder son statut d'agriculteur.

Par contre, si ces deux activités devenaient plus importantes que l'activité agricole alors Gérard Dublet perdrait son statut d'agriculteur et devrait opter pour le statut de commerçant.

1.3. Rappel des Faits :

Un règlement européen, récemment adopté, fixe de nouvelles normes d'hygiène pour les cuisines d'établissements recevant du public. La loi française comporte des dispositions contraires à ce règlement en la matière.

Problème de droit :

Quelle est la règle qui prime entre un texte de droit communautaire et un texte de droit interne ?

Règles juridiques applicables :

La hiérarchie des sources du droit signifie qu'aucune disposition édictée par une source supérieure ne peut être contredite par une source inférieure.

Le principe de primauté du droit européen a pour effet de situer les textes européens au-dessus des sources écrites nationales.

Si une règle européenne est en contradiction avec un texte de droit français, le juge national ne peut appliquer le texte de droit français qui est contraire à la règle européenne.

Le règlement européen est une règle de droit communautaire qui est obligatoire et d'application directe dans chaque état membre. Tout ressortissant d'un pays membre de l'Union européenne peut s'en prévaloir et faire écarter dans son propre pays une règle de droit national contraire à la règle communautaire.

Application au cas :

En l'espèce, le règlement européen concerné fixe de nouvelles normes d'hygiène pour les cuisines d'établissements recevant du public. La loi française comporte des dispositions contraires, elle doit donc être écartée. M. Gérard Dublet devra se conformer au règlement européen, en vertu du principe de primauté du droit communautaire.

1.4. Rappel des Faits :

Pour transporter les touristes qu'il accueille dans ses gîtes, Gérard DUBLET a fait l'acquisition d'un minibus. Quelques semaines plus tard, il constate des dysfonctionnements du moteur. Le particulier qui le lui avait vendu, Erwan LEROUX, avait omis de lui préciser que ce véhicule avait été immergé lors d'une inondation.

Problème de droit :

Dans quelles conditions un contrat peut-il être annulé ?

Règles juridiques applicables :

Quatre conditions doivent être réunies pour qu'un contrat soit valablement formé :

- La capacité juridique de contracter

- L'objet du contrat qui doit être certain, possible et licite
- La cause qui représente le motif qui a conduit la personne à contracter, elle doit être licite et morale
- Le consentement des parties qui doit être libre et éclairé.

Ce dernier ne doit pas être entaché d'un vice du consentement, comme le dol, l'erreur ou la violence qui pourrait conduire à l'annulation du contrat.

Le dol résulte de manœuvres frauduleuses avec intention de nuire, émanant de l'un des contractants et qui ont amené l'autre à donner son consentement. Ces manœuvres doivent avoir été déterminantes pour l'autre partie. Il peut s'agir de déclarations mensongères, tromperies ou omission volontaire, dans ce cas, on parle de réticence dolosive.

Application au cas :

En l'espèce, le vendeur, Erwan Leroux, a omis d'indiquer à Gérard Dublet que le véhicule avait été inondé. Il semble que cette information est déterminante. Gérard Dublet pourrait donc invoquer le dol ou réticence dolosive (vice du consentement) et obtenir la nullité relative du contrat de vente.

1.5. Rappel des Faits :

Pour financer des travaux de rénovation, Gérard DUBLET obtient auprès de sa banque, le Crédit Breton Rural, l'octroi d'un crédit de 200 000 euros. Ce prêt est garanti par un cautionnement consenti en faveur de la banque par son frère Michel, d'une part, et par son fils Norbert, d'autre part.

Quelques mois plus tard, en raison de difficultés financières, Gérard DUBLET se trouve dans l'impossibilité de rembourser ses échéances. La banque envisage de se retourner contre les cautions. Or, Norbert, qui vient de démissionner de son emploi de salarié pour créer une start-up, n'a pour l'instant aucun revenu.

Problème de droit :

En cas de pluralité de cautions, dans quelles mesures un créancier peut-il demander l'intégralité du paiement de la dette à l'une d'entre elles ?

Règles juridiques applicables :

Pour garantir le paiement d'un prêt, le prêteur (créancier) peut demander à l'emprunteur (débiteur) de constituer une garantie de crédit (une sûreté).

Il existe deux catégories de sûretés, les sûretés réelles qui portent sur un bien, et les sûretés personnelles qui sont attachées à une personne.

Le cautionnement est un contrat par lequel une personne appelée caution garantit la dette d'autrui en se soumettant envers le créancier à satisfaire à l'obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même/

La caution doit avoir la capacité civile, et le contrat peut être durée déterminée ou non, pour un montant défini ou non.

Il est possible pour le prêteur de demander d'avoir plusieurs cautions.

On distingue la caution simple et la caution solidaire.

La personne qui s'engage et qui se porte caution simple conserve le bénéfice de division (le paiement sera effectué, pour partie par le débiteur ou une autre caution) et le bénéfice de discussion (la caution peut demander la saisie et vente des biens du débiteur avant d'intervenir).

Dans le cas de caution solidaire, ces deux bénéfices sont supprimés.

En matière commerciale, le cautionnement est présumé solidaire alors qu'en matière civile, la solidarité doit être expressément prévue par écrit, sinon le cautionnement est simple.

La caution qui s'acquitte de l'intégralité de la dette, peut exercer un recours contre le débiteur et contre les autres cautions pour paiement de leur part.

Application au cas :

En l'espèce, Michel et Norbert sont tous deux cautions de Gérard Dublet qui est agriculteur et non commerçant. Ce dernier est dans l'impossibilité de rembourser à la banque son prêt. Rien n'est indiqué concernant la nature du cautionnement.

Si le cautionnement est simple, Michel pourra invoquer le bénéfice de division et ne payer qu'une partie de la dette, sinon, si la solidarité est prévue, il devra payer la totalité de la dette et par la suite, exercer un recours contre Gérard Dublet, débiteur défaillant et Norbert, autre caution.

1.6. Rappel des faits :

Les ennuis de Gérard DUBLET ne s'arrêtent pas là. Alors qu'il travaille près du hangar à empiler des petites balles de foin rondes à l'aide d'un engin, il descend pour écarter un obstacle gênant à la main. C'est alors que le malheur arrive : deux balles de foin tombent accidentellement et heurtent une passante, Julie ETCHEA. Cette dernière venait pour visiter un gîte en vue d'une éventuelle location pour les prochaines vacances. Bien que le choc ne soit pas trop violent, Julie ETCHEA subit plusieurs mauvaises fractures qui nécessitent deux interventions chirurgicales. Elle doit cesser son activité professionnelle pendant deux mois.

Problème de droit :

Dans quelles conditions peut-on engager la responsabilité civile délictuelle ou quasi-délictuelle d'une personne ?

Règles juridiques applicables :

On distingue deux types de responsabilité civile :

- la responsabilité contractuelle : elle a pour finalité de réparer la mauvaise exécution ou inexécution d'un contrat
- la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle : elle a pour finalité d'indemniser le préjudice subi par une personne en dehors de tout contrat.

Trois conditions sont nécessaires pour engager la responsabilité civile délictuelle :

- Un fait générateur
- Un dommage
- Un lien de causalité entre les deux.

Ce fait générateur peut être dû à un fait personnel : tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par qui la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Le fait générateur peut aussi être dû par un fait d'autrui et donc, peut entraîner notamment la responsabilité des parents du fait de leurs enfants mineurs, les employeurs du fait de leurs salariés, les artisans du fait de leurs apprentis.

Enfin, le fait générateur peut être dû par le fait d'une chose que l'on a sous sa garde.

Dans ce cas, le gardien (le plus souvent le propriétaire) de la chose sera tenu responsable, s'il est démontré qu'au moment du dommage, il avait bien l'usage, la direction et le contrôle de cette chose. La chose doit également être intervenue dans la réalisation du dommage, elle doit avoir joué un rôle actif.

Le gardien de la chose pourrait s'exonérer en apportant la preuve que la chose n'a pas joué un rôle actif dans le dommage ou par des moyens plus classiques, comme le cas de force majeure, fait d'un tiers ou fait de la victime.

Application au cas :

En l'espèce, Gérard Dublet et Julie Etchea n'était pas liée par un quelconque contrat. La responsabilité contractuelle est donc à exclure.

Gérard Dublet laisse tomber deux balles de foin qui blessent Julie. C'est lui qui en avait l'usage, la direction et le contrôle au moment du dommage. La chose (ici les balles de foin) est bien à l'origine du dommage, Gérard en est bien le gardien. Julie subit bien plusieurs préjudices notamment corporel et moral (fractures, interventions chirurgicales) et financier (arrêt de travail). Le lien de causalité est bien présent, les préjudices sont bien la conséquence de la chute des balles de foin.

Julie Etchea pourra obtenir une indemnisation de la part de Gérard Dublet, sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle du fait des choses.

DOSSIER 2 – QUESTIONS

2.1 Comment définit-on la complicité en matière pénale ?

Le complice est la personne qui n'accomplit pas personnellement l'infraction mais qui sciemment, en facilite la préparation ou la commission par aide, assistance.

Est également complice la personne qui par don, promesse, menace, ordre, abus d'autorité ou de pouvoir aura provoqué à une infraction ou donnée des instructions pour la commettre.

Il faut donc qu'il y ait eu aide, assistance, provocation ou instruction.

Elle suppose la présence de trois éléments : un fait principal punissable (crime ou délit), un acte matériel de complicité, une intention (le complice doit avoir eu conscience de l'aide qu'il apporte à la réalisation de l'infraction).

2.2 Quelles en sont les conséquences ?

Le complice encourt les mêmes peines que l'auteur lui-même ou les co-auteurs d'une infraction. Le juge peut être moins sévère à son égard.

DOSSIER 3 – COMMENTAIRE DE DOCUMENT

À l'aide de l'annexe 1 et de vos connaissances, répondez aux questions suivantes :

3.1. Quelle est la nature juridique du document présenté en annexe 1. Identifiez et qualifiez les parties.

Le document présenté en annexe 1 est un contrat de bail commercial conclu entre un bailleur, propriétaire d'un bien immobilier et un locataire, commerçant qui exploite un fonds de commerce.

Dans notre document, le bailleur est M. Lagarde, propriétaire du local, et le locataire, la SARL Bacchus, personne morale.

L'objet du contrat de bail commercial porte sur un local de 25 m² environ situé 78 avenue de la République à Villeneuve 44560.

3.2. Justifiez la date de fin du contrat stipulée à l'article 1^{er} ?

Un bail commercial doit être consenti pour une durée minimale de 9 ans, avec tacite reconduction. Il ne peut cesser que l'effet d'un congé. Cette durée minimale de 9 ans reconductible tacitement a pour finalité de protéger le locataire contre une éviction non justifiée du propriétaire. Le locataire peut résilier le contrat sans motif à l'expiration d'une période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception, et tout en respectant un délai de préavis de 6 mois avant le terme de la période triennale.

En l'espèce, le bail démarre le 20 Octobre 2015 et prend fin le 19 Octobre 2024, soit 9 ans. Le contrat est donc bien soumis à la réglementation des baux commerciaux.

3.3. Dans quelle limite et à quelles dates, le loyer prévu à l'article 9 pourra-t-il être modifié ?

Le loyer d'un bail commercial initial est fixé d'un commun accord entre les parties qui s'entendent librement sur le montant et les modalités de paiement.

Ce loyer peut être révisé tous les 3 ans ou en vertu de ce qu'ont prévu les parties dans le contrat.

En cas de révision de loyer, celui-ci est plafonné à l'indice des loyers commerciaux ou du coût de la construction.

Le dé plafonnement est possible en cas de modification matérielle des facteurs de commercialité, à condition que cette modification entraîne une augmentation significative de la valeur locative du local loué.

En l'espèce, rien n'est prévu contractuellement pour la révision du loyer donc la réglementation légale de révision pourra s'appliquer à ce contrat de bail.

3.4. Qualifiez et précisez l'intérêt de la clause contenue à l'article 15 de ce contrat.

La clause résolutoire prévoit qu'en cas de manquement à une obligation contractuelle de l'une des parties, le contrat sera résolu ou résilié de plein droit.

Cette clause permet de mettre fin au contrat selon des modalités fixées par les parties. Il est inutile de prouver une faute. Le recours au juge peut ainsi être évité. Dans certains cas, le législateur est intervenu pour interdire ces clauses ou en limiter la portée, afin d'éviter que la partie la plus forte n'impose à la partie la plus faible, une résolution disproportionnée.

En l'espèce, cette clause peut être valable et à défaut de paiement du loyer et après ordre de le faire dans un délai de 1 mois, le contrat de bail commercial sera résilié de plein droit et ne produira plus d'effet à l'avenir. Le bailleur M. Lagarde pourra donc expulser la SARL Bacchus, locataire sans passer devant le juge.