

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

M. Albert est commerçant et, à ce jour, propriétaire de deux fonds de commerce d'animalerie-jardinerie : le fonds qu'il vient tout juste de créer en implantant l'activité en Belgique et le fonds qu'il a confié à M. Bernard pour son exploitation, en France. En effet, M. Albert ne peut plus momentanément l'exploiter lui-même, devant se consacrer pendant au moins une année au développement de l'activité en Belgique. M. Bernard, à titre informatif inscrit au registre du commerce, a la charge de la gestion du fonds de commerce, organisant librement ses conditions de travail, certes pour le compte d'autrui ; il est directement intéressé aux résultats de l'entreprise, sa rétribution étant proportionnelle au chiffre d'affaires réalisé. Il vient de prendre connaissance d'une situation lui posant problème :

M. Bernard a reçu un appel téléphonique de M. Charles, vétérinaire ; ce dernier se plaint d'une part que, alors qu'il a un contrat de fournitures avec l'animalerie pour une livraison mensuelle d'aliments professionnels pour animaux, cela fait plus de deux mois qu'il n'a pas été livré. Il ne souhaite plus avoir affaire avec l'animalerie. Il précise qu'il entend assigner M. Bernard en justice afin de faire valoir ses droits. D'autre part, il prétend qu'on ne lui a pas payé les dernières consultations faites sur quelques animaux (rappels de vaccinations, soins...) ; il est certain de toutes ces interventions, puisque comme cela est permis et prévenant ses clients par une annonce préalable, il enregistre sur son répondeur les demandes d'intervention faites par sa clientèle. Les impayés s'élèvent à 1600 €. Il précise qu'il vient d'envoyer à M. Bernard une mise en demeure de paiement par lettre simple et au besoin, il n'hésitera pas à assigner M. Bernard devant les tribunaux civils. M. Bernard ne retrouve aucune trace écrite de ces interventions. Il se demande d'abord si M. Charles peut obtenir gain de cause s'il saisissait la justice ? Quel sera le fondement juridique de son action ? Par ailleurs il pense qu'étant donné son statut juridique, la mise en demeure n'est pas valable, comme d'ailleurs les futures assignations en justice : a-t-il raison ? Enfin, il suppose que les enregistrements détenus par M. Charles ne seront pas recevables en justice. Que faut-il penser de tout cela ?

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

La SARL Léon, établie dans l'Est de la France, a l'exclusivité de la production d'un type d'équipement industriel novateur, breveté, pour lequel la marque « Léo » a été déposée. Elle a aussitôt créé un réseau de distribution de son produit, choisissant ses distributeurs en fonction de leur activité et du lieu d'implantation pour l'exercice de leur commerce. Il y a 8 mois, M. Marius a pris en charge l'exploitation d'un fonds de commerce d'équipements industriels, lui permettant de vendre et installer des équipements industriels dans les entreprises. Ce fonds de commerce est la propriété de la société anonyme d'équipements industriels de Toulouse-Sud. M. Marius est le distributeur exclusif de la SARL Léon ; ils sont liés par un contrat définissant une périodicité semestrielle de commande des produits « Léo » et la possibilité, en dehors de ces périodes, pour M. Marius de passer commande quand il en éprouve le besoin en regard de la gestion du fonds. Le contrat précise que tout litige survenant entre les parties sera porté devant le tribunal de commerce de Nancy. Il y a quelques jours, M. Marius a refusé la dernière commande expédiée à grands frais par la SARL Léon. Comme le dirigeant de la SARL a toujours été en contact avec M. Marius pour la passation des différentes commandes, en lui téléphonant, il apprend que ce dernier prétend n'avoir jamais passé commande ; exactement, il lui précise que si habituellement il se fait un honneur de régler en temps et en heure les dettes d'exploitation, n'ayant pas passé une telle commande, et même s'il est le distributeur exclusif de la SARL sur le secteur, il n'entend pas payer cette commande, par ailleurs prétendument établie en dehors de toute période contractuelle obligatoire. La SARL envisage de mettre M. Marius en demeure de payer par lettre simple, et au besoin de l'assigner en justice, ainsi que la société anonyme d'équipements industriels de Toulouse-Sud, devant le tribunal de commerce de Nancy. Pourtant, le dirigeant de la SARL a un doute sur la validité de cette procédure : il entend engager la société anonyme solidairement dans le règlement de la dette d'exploitation du fonds de commerce. Tout ce qu'il sait, à partir de conversations qu'il a eues avec M. Marius, est que ce dernier exploite en toute indépendance cette activité ; notamment il est libre d'organiser son travail et la gestion des affaires, comme par ailleurs il est directement intéressé au chiffre d'affaires, sa rétribution étant établie en conséquence. N'ayant pas eu vraiment le temps d'approfondir ses recherches, il a pu constater que la société anonyme est bien inscrite au registre du commerce et des sociétés et que par ailleurs, M. Marius apparaît dans ce même registre. Par contre, il n'a retrouvé aucune trace de la mise à disposition du fonds de commerce. Il ne sait absolument pas si entre M. Marius et le propriétaire du fonds, est établie une redevance.

Qui doit-il assigner et selon quelles modalités ? A-t-il des chances d'obtenir gain de cause et sur quel fondement de droit ?

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

M. François, commerçant, vient vous demander conseil sur sa situation, ne sachant pas exactement ce qu'il doit ou peut faire : M. François a créé son fonds de commerce de dépôt de pain, viennoiseries, chocolats et sucreries en tous genres. Il exerce ce commerce depuis 5 ans sous l'enseigne (et nom commercial) « Tartines et chocolats ». Il connaît une maladie de plus en plus invalidante, jusqu'à ce qu'il puisse subir une intervention chirurgicale sur la base d'un don d'organe. Dans les jours et mois à venir, il va connaître régulièrement des périodes d'hospitalisation qui vont l'empêcher d'exercer le commerce. Il envisage de confier à un tiers l'exploitation de son fonds de commerce. Exactement, il souhaite rester propriétaire du fonds de commerce ayant besoin d'assurer ses moyens de subsistance. En même temps, en raison de ses absences de plus en plus fréquentes, il sait qu'il ne pourra plus vraiment assumer la responsabilité de ce commerce. D'ailleurs, il souhaite prendre le moins de risque possible, et notamment souhaiterait connaître le régime juridique des dettes d'exploitation restant impayées.

Par ailleurs, à l'époque de la création de son fonds de commerce, M. François a pu bénéficier d'un local installé dans le hall d'entrée d'un grand magasin de bricolage. A cette période, une zone pavillonnaire était en construction ; le magasin de bricolage s'est implanté et a connu un fort développement de ses activités. Comme le local restait inutilisé, M. François a saisi l'occasion de s'implanter, la clientèle étant quelque peu garantie. Il a conclu un bail de 35 mois avec clause de tacite reconduction. Le local n'est pas très grand, mais est suffisant pour y exercer son commerce ; il dispose même d'un accès situé à l'opposé du hall d'entrée du magasin de bricolage. Ce dernier est fermé tous les lundis. M. François ferme sa boutique les lundis après-midi et mardis matin, ces jours étant de moindre affluence. Récemment, il a rencontré M. Gérard, intéressé éventuellement par l'exploitation du fonds de commerce.

Il vous demande de l'aider à choisir, parmi les modalités d'exploitation d'un fonds de commerce dont dispose la loi, celles qui pourrait lui convenir. Il se demande ensuite, en sa situation, et dès l'instant où le fonds sera exploité par un tiers, si l'activité pourra se maintenir en ce lieu, c'est-à-dire d'une part, si le tiers exploitant bénéficie de la « propriété commerciale » et d'autre part, s'il revient à ce tiers d'exercer le droit au renouvellement du bail.

**Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne - EMS**  
**DROIT DES AFFAIRES**  
**L2 Economie et gestion**

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

Monsieur Sébastien, inscrit au répertoire des métiers, est un jeune artisan charcutier-traiteur. Son affaire a très favorablement évolué ses cinq dernières années ; il propose désormais une restauration raffinée et de haute qualité axée essentiellement sur les produits régionaux français, tant en boutique (sise rue du Rendez-vous, Paris 12<sup>ème</sup>) qu'à la livraison à domicile six jours sur sept. Il organise par ailleurs les buffets de réceptions de tous types (fêtes familiales, cocktails et repas d'entreprises). Parmi ses clients, l'association (loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901) « Découvertes gourmandes de nos régions » a pour objet de promouvoir et sauvegarder la richesse comme la diversité des terroirs français. A ce titre, elle organise pour ses adhérents des rendez-vous gastronomiques et culinaires qui leur permettent de découvrir comme de débattre des richesses des régions françaises. Comme les temps sont durs, l'association a dû diversifier ses activités dont elle retire depuis quelques années de substantiels bénéfices : elle a ouvert au public la vente de produits régionaux et comme elle dispose depuis longtemps d'une grande salle, d'une part elle la loue à des personnes qui veulent organiser une fête et d'autre part, sert d'intermédiaire pour l'organisation de la restauration à base de produits régionaux des convives de ces réceptions festives. A cet effet, l'association a conclu avec M. Sébastien un contrat d'approvisionnement. Régulièrement, il lui livre des buffets selon des thèmes gastronomiques déterminés ou plus généraux et complets, ou encore un ensemble de produits régionaux transformés. Lors de la dernière livraison, l'association a refusé une commande prétendant ne pas l'avoir passée. Disposant seulement d'un enregistrement de celle-ci, laissée par la présidente de l'association sur son répondeur téléphonique, M. Sébastien a, en bonne et due forme, mis en demeure l'association de payer le montant correspondant à cette commande d'une valeur de 1 600 euros. Sans réponse favorable à ce jour, il entend assigner l'association en justice pour obtenir le paiement mais il craint de perdre son procès. Que pouvez-vous lui conseiller afin d'obtenir le paiement des sommes réclamées ?

Par ailleurs, il y a dix mois, afin de renforcer l'orientation de son activité vers des produits de très haute qualité, M. Sébastien a cessé son activité de préparation et de livraison à domicile de pizzas qui lui avait permis de se faire connaître des clients. Son fonds d'établissement se composait alors, entre autres éléments, d'un grand four à pizza qu'il a vendu à Monsieur Virgil. Ce dernier s'est installé dans l'arrondissement voisin, aidé de M. Sébastien. Notamment, M. Virgil a pu démarcher la clientèle qu'ils ont évaluée en termes de chiffre d'affaires ; une clientèle habituée à commander des pizzas dont M. Sébastien avait dressé la liste dans l'acte de vente passé sous seing privé. Par le plus grand des hasards, M. Sébastien vient de croiser M. Virgil lequel, furieux, le menace d'une assignation en justice : il lui reproche de lui avoir menti à propos de l'activité de pizzeria qui s'avère aujourd'hui beaucoup moins rentable que ce qu'il pensait. M. Virgil entend obtenir en justice l'annulation de la vente. M. Sébastien ne comprend pas : il n'a vendu à M. Virgil qu'un four. Il vous demande de lui expliquer ce qu'il risque, ainsi que le fondement juridique de l'action en justice de M. Virgil. Ce dernier a-t-il des chances d'obtenir gain de cause ?

**Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne - EMS**  
**DROIT DES AFFAIRES**  
**L2 Economie et gestion**

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

Installés aux abords de Limoges, depuis 8 ans les époux Bœuf sont commerçants. Grossistes en viande bovine, ils pratiquent également avec succès la vente aux particuliers. Ils se trouvent confrontés aux problèmes suivants :

D'une part, un lot de viande d'un montant de 1 700 euros restant impayé, les époux Bœuf viennent de mettre un client en demeure de payer, en bonne et due forme. Ce client est l'association « Manger \*Sain et Local\* en Limousin » régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, sise au centre-ville de Limoges. Son objet est de faire connaître et promouvoir les produits du terroir tout en s'assurant de leur qualité, au bénéfice d'adhérents citadins. Moyennant cotisation, ces derniers peuvent consulter l'intégralité du site Internet de l'association, recevoir des informations, adresses de productions et ventes à la ferme, conseils culinaires, etc. L'association organise également des sorties champêtres, les adhérents profitant des tarifs réservés aux groupes de visiteurs. Plus récemment, le dirigeant de l'association mettant à disposition une machine de conditionnement sous vide a proposé d'acheter en gros la viande bovine de grande qualité ; ainsi, les adhérents profitent de tarifs avantageux. Cette dernière activité permet à l'association de dégager un bénéfice, n'étant pas par ailleurs subventionnée par les pouvoirs publics. Le dirigeant de l'association a refusé de prendre le lot de viande en question, prétendant avoir clairement précisé aux époux Bœuf la suspension des commandes de viande pendant les vacances hivernales des adhérents. Les époux Bœuf n'ont aucune trace de la commande. Cependant, quelques clients fidèles présents dans la boutique ce jour-là sont prêts à témoigner en leur faveur. Les époux bœuf souhaitent ester en justice, la mise en demeure restant infructueuse. Ont-ils des chances d'obtenir gain de cause ? Quel est le régime de la preuve applicable ? Quel est le tribunal compétent pour trancher le litige ?

D'autre part, les époux Bœuf prendront leur retraite dans six mois, souhaitant vendre leur fonds de commerce à leur neveu âgé de quatorze ans et demi. Un ami leur indique que même si la vente du fonds peut effectivement avoir lieu, leur neveu ne pourra ni l'exploiter ni le faire exploiter. Les époux Bœuf, ne comprenant pas le problème, vous demandent de le leur expliquer et les aider à trouver une solution.

**Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne - EMS**  
**DROIT DES AFFAIRES**  
**L2 Economie et gestion**

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

Monsieur Alex exploite un fonds de commerce - agence de services en ligne. Depuis un peu plus de trois ans, il met à la disposition de ses clients les documents officiels ou formulaires administratifs indispensables aux professionnels quant à l'administration de leurs activités, voire conseille ou sert parfois d'intermédiaire à l'égard des administrations. Monsieur Alex est inscrit au registre du commerce. La rentabilité de son commerce reste modeste. Mais il met tout en œuvre pour assurer son développement. Monsieur Bob, qui a exploité précédemment pendant cinq ans ce fonds de commerce qu'il a lui-même créé, avant de le concéder à Monsieur Alex, vient rappeler à ce dernier que, tel qu'il a été convenu entre eux, leur contrat prendra fin dans quelques mois et qu'il ne le renouvellera pas. Monsieur Alex est surpris : il pensait être tranquille quant à son installation dans ce local (sis à Puteaux et bien situé, proche d'un centre administratif) ; en effet, parmi les éléments composant le fonds de commerce qu'il exploite de manière indépendante, se trouve outre du matériel informatique et un fichier clientèle, un droit au bail – commercial. Il a versé à Monsieur Bob pendant ces années une redevance mensuelle relativement élevée pour un tel local. Monsieur Alex évoque aussitôt son droit à indemnisation. Monsieur Bob lui rétorque, qu'étant donnée leur relation contractuelle, il n'a droit à aucune indemnité ; et que par ailleurs, de toute façon, si une demande de renouvellement devait être opérée, lui-même en serait à l'origine, et pour son propre compte à venir, puisqu'il n'est pas propriétaire du local. Quels sont les droits de Monsieur Alex ? Quel est le contrat le liant à Monsieur Bob ?

Loin de se démoraliser, Monsieur Alex envisage quoi qu'il en soit de poursuivre une activité commerciale, dans la même ville ou dans une autre. Une fois ses problèmes résolus, il s'empresse d'acheter à Monsieur Clark un fichier clientèle (cette fois, de particuliers pour des activités de services exclusivement en ligne) d'une valeur de 25 000 € – et un vieil ordinateur, lequel quelque peu obsolète est ramené à une valeur symbolique d'un euro dans l'acte sous seing privé qu'ils passent, dûment daté et signé des parties. Après deux mois d'exploitation de cette activité de services dans un local que lui prête un ami, et alors qu'il est doté de deux ordinateurs quasiment neufs, le faible rendement de cette activité fait douter Monsieur Alex quant au bien-fondé du prix payé, semblant alors excessif. Relisant, l'acte de vente, il relève que rien ne lui a été précisé concernant cette activité ; aucun chiffre d'affaires ni résultat d'exploitation ne figurent à l'acte. Il contacte Monsieur Clark, espérant pouvoir négocier au moins une réduction du prix ; mais ce dernier lui rappelle aussitôt qu'il ne lui a pas cédé un fonds de commerce. Persuadé du contraire, Monsieur Alex se demande quels sont les droits en matière commerciale qu'il peut faire valoir en saisissant la justice ?

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

M. Henri a quelques soucis :

D'une part, il vient d'apprendre que le bail du local dans lequel il exploite le fonds de commerce de production et commercialisation de pompes centrifuges de haute technologie, venant à expiration dans 8 mois ne serait pas renouvelé. De plus, le bailleur, M. Isidore, n'entend verser aucune indemnité d'éviction : il prétend que M. Henri n'est plus établi dans un bail commercial puisque le fonds de commerce a changé de mains sans qu'il n'en soit informé et que, par ailleurs, M. Jules, le propriétaire du fonds n'est plus commerçant. Il ne comprend pas, M. Jules lui a toujours affirmé qu'il n'y aurait aucun problème avec le renouvellement de ce bail. En effet, M. Jules avait conclu un bail commercial sans aucune clause spécifique, il y a un peu plus de 8 ans afin d'occuper le local qui lui a permis d'exploiter lui-même ce fonds, ce, il y a encore 4 mois. Le local est vaste, parfaitement adapté à une production technologique de grande qualité et bien situé géographiquement pour assurer dans de bonnes conditions le transport du produit fini chez le client ; une clientèle certes réduite, mais composée de quelques très grands groupes internationaux. Tombé gravement malade, mais n'ayant pas encore atteint l'âge de la retraite, M. Jules souhaitait faire exploiter le fonds par un tiers expérimenté tout en continuant à en retirer un avantage financier lui permettant de subvenir à ses besoins jusqu'à ce qu'il puisse faire valoir ses droits à pension de retraite. M. Henri, ancien salarié de M. Jules, et avec lequel il a tout appris de la production jusqu'à la commercialisation des pompes, était l'homme de la situation. Le droit au bail figure parmi les éléments composant le fonds de commerce qu'il a pris en charge pour son exploitation, entraînant entre autres choses, que les sommes qu'il doit verser régulièrement à M. Jules sont relativement élevées, d'autant que ce dernier reste toujours intéressé au chiffre d'affaires de l'entreprise. Comme M. Henri était novice en la matière, M. Jules l'a largement assisté ; ils ont ainsi réalisé toutes les formalités qui s'imposaient dès lors, sans en omettre aucune, de façon justement à ce que M. Henri soit à l'abri par la suite de toute contestation ou afin qu'il puisse exercer les droits relatifs à son nouveau statut juridique, bien différent de son statut salarial. En effet, M. Henri sait bien désormais qu'il a la pleine et entière responsabilité de l'affaire, au demeurant très florissante. Ces revenus seront plus conséquents. En son statut juridique, peut-il prétendre à la « propriété commerciale » ? Qui doit exercer le droit au renouvellement du bail et selon quelles modalités ? S'il est nécessaire de faire valoir ce droit en justice, quel serait le tribunal compétent ?

**Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne - EMS**  
**DROIT DES AFFAIRES**  
**L2 Economie et gestion**

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

En février 2016, les frères CAR, Pierre et Paul, ont ensemble fait l'acquisition d'un fonds de commerce de vente de pièces détachées tous véhicules, appartenant à Monsieur COR, alors malade, empêché de ce fait d'exercer ce commerce. Ils sont commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés.

En vue de leur installation, les frères CAR ont trouvé un local (un grand hangar) d'une superficie suffisante pour mener leurs activités, situé à Vitry sur Seine (Val de Marne). Le 1<sup>er</sup> mars 2016, ils ont conclu par écrit avec Monsieur CUR, bailleur, un contrat de bail qu'ils ont établi à titre « commercial », dérogoire pour une durée de 35 mois. Doutant parfois des véritables intentions de Monsieur CUR, et sur les conseils d'un ami, hier les frères CAR, toujours dans les lieux, viennent de confirmer à leur bailleur (de ce fait, préalablement et dûment averti) le renouveau de leur contrat de bail commercial par tacite reconduction. Par ailleurs, souhaitant finaliser leur projet d'entreprise, ils viennent également de lui signifier qu'ils ajoutent à leur première activité, celle d'intermédiaire dans la vente de véhicules neufs importés, ainsi que celle d'entretien des véhicules. Monsieur CUR vient de leur indiquer qu'il n'hésiterait pas à contester en justice leurs affirmations, et les activités adjointes sans son autorisation. Pierre et Paul se posent alors des questions : quel est la véritable nature de ce bail et, en conséquence, quels sont leurs droits ?

Entre temps, souhaitant recentrer leur activité de vente de pièces détachées exclusivement sur les véhicules légers toutes marques, les frères CAR ont vendu en bonne et due forme à Monsieur CER une partie de leur fonds de commerce (activité correspondant à la vente des pièces détachées deux roues et véhicules lourds). En accord avec ses vendeurs, M. CER s'est installé également à Vitry sur Seine mais s'est très vite rendu compte que Monsieur COR, à cette même période, a repris une activité de vente de pièces détachées deux roues et véhicules lourds dans la ville limitrophe de Thiais (Val de Marne). Il a vérifié qu'il s'agit bien du vendeur du fonds de commerce exploité par les frères CAR. En relisant son propre contrat de vente, il prend connaissance d'une clause stipulant que « Pour faire valoir ce que de droit : Monsieur COR, vendeur du fonds de commerce de pièces détachées tous véhicules s'engage à ne pas rétablir un commerce semblable pendant trois ans dans la ville de Vitry sur Seine et toute ville limitrophe. Cette clause bénéficie aux acquéreurs comme aux sous-acquéreurs de la totalité ou d'une partie de ce fonds de commerce ». Quel(s) droit(s) M. CER peut-il faire valoir en justice ?

**Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne - EMS**  
**DROIT DES AFFAIRES**  
**L2 Economie et gestion**

**INTERROGATION ECRITE**

Semaine du 1er au 5 avril 2019

**SUJET** : Traitez le **cas pratique** ci-dessous selon la méthodologie appliquée en TD.

Monsieur ONE, inscrit au registre du commerce et des sociétés, exploite depuis bientôt trois ans une épicerie générale située dans le premier arrondissement de Paris ; il est propriétaire de ce fonds de commerce d'alimentation avec service de livraison à domicile (à partir de commandes passées sur internet). Toutes les boulangeries étant fermées le lundi dans le quartier, il a conclu un contrat avec Monsieur TWO, boulanger-pâtissier sis à Créteil (Val-de-Marne), inscrit au répertoire des métiers ; ce dernier lui livre, tous les lundis matin, pains, viennoiseries et quelques pâtisseries que M. ONE revend à sa clientèle et autres habitués. M. ONE vient justement de relire leur contrat stipulant que tout litige entre les parties doit être porté devant les juridictions de Créteil. En effet, M. TWO s'apprête à l'assigner devant les juridictions civiles de Créteil en raison d'un impayé, après l'avoir dûment mis en demeure de payer. S'il devait reconnaître qu'il doit de l'argent à M. TWO, il préférerait que cela se passe devant le tribunal de commerce de Paris. A-t-il des chances d'obtenir gain de cause ?

Par ailleurs, dès son installation, M. ONE a conclu un bail commercial d'une durée de neuf ans. Dans quelques mois, en vue de développer son activité commerciale, M. ONE envisage d'adjoindre à son épicerie, et au profit de sa clientèle, une activité de service « relais » de proximité permettant le retrait de colis, l'échange et surtout la livraison d'articles de la VPC (vente par correspondance) et de l'e-commerce. Dans le quartier, son bailleur a la réputation d'être « procédurier » ; aussi, M. ONE fait-il une relecture de son contrat de bail, recherchant si ce dernier contient une quelconque stipulation s'opposant à cette modification d'activité. A cette occasion, il prend connaissance d'une clause précisant que le loyer sera ajusté automatiquement, pour chaque période de révision, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail sur la base de l'indice du même trimestre et précisant dans son dernier paragraphe : « la présente clause ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base précédant la révision ». Il se trouve qu'une révision pourrait justement intervenir dans quelques mois. Le bailleur peut-il s'opposer au développement des activités commerciales de M. ONE et quel sera le régime juridique de la révision du loyer ?