

# Examen CDJ 13 octobre 2022

## Cas pratique n ° 1

Monsieur PIERRE Noël et son épouse Madame NICOLAS Béatrice se sont mariés en 2005, sous le régime de la séparation de biens. Elle est institutrice et lui médecin généraliste. Ils habitent une maison acquise en 2001 par Monsieur PIERRE.

En janvier 2018, Monsieur PIERRE a acheté un véhicule MERCEDES Coupé, financé pour l'essentiel au moyen d'un crédit que l'intéressé a contracté seul auprès de la DIAC. La somme empruntée est de 60.000 euros, remboursable en 60 mensualités de 1.000 euros, outre un TAEG de 9,24 %.

Monsieur PIERRE a un gros défaut, il joue au casino. Au début de l'année 2022, il a subi de grosses pertes au jeu dont il n'a pas parlé à son épouse, et pour continuer à assurer les dépenses du quotidien, il n'a pas réglé, pendant tout le premier trimestre, les mensualités de son crédit automobile.

Monsieur PIERRE a finalement réussi à reprendre les règlements à partir d'avril 2022, mais en mai 2022, il a reçu une mise en demeure de la DIAC, lui réclamant le versement des mensualités impayées.

Monsieur PIERRE a alors émis un chèque de 3.000 euros, mais compte tenu de ses difficultés financières, le chèque est demeuré impayé.

Le 15 juin 2022, il a été signifié à Monsieur PIERRE un commandement de payer valant saisie immobilière à la requête de la DIAC, pour paiement de la somme de 3.300 euros ; cette somme apparaît à l'acte globalement, sur une seule ligne et en une seule et unique mention dénommée « principal, intérêts et frais. Ce commandement a été dénoncé à Madame PIERRE le 16 juin 2022.

Monsieur PIERRE a tenté de discuter avec le service juridique de la DIAC en plaidant sa bonne foi mais cela n'a manifestement servi à rien ; un huissier de justice est venu dresser le procès-verbal de description des lieux et lui a confirmé que le commandement de payer avait été publié le 20 juillet 2022.

Le 13 septembre 2022, il a été signifié à Monsieur PIERRE une assignation pour l'audience d'orientation du 15 novembre 2022.

Vous n'êtes pas l'huissier de justice qui a délivré le commandement de payer, mais un ami des époux PIERRE qui viennent vous interroger sur la procédure. La maison va-t-elle être vendue ? Vont-ils être expulsés ?

**Renseignez les époux PIERRE de manière détaillée sur leurs droits dans cette procédure et sur tous les moyens de défense envisageables.**

## Cas n ° 2

Le gérant de votre cliente, la Société MOTORSTELLAR, vous explique que son fonds de commerce principal de vente de motos de grosse cylindrée customisées et personnalisées, se situe dans une grande artère commerciale du centre de Paris depuis 1990 (ses autres points de vente de motos, de série celles-là, se situant dans deux zones commerciales de la banlieue parisienne), précisant qu'il est bénéficiaire, pour le fonds du centre de la capitale, d'un bail commercial consenti par les consorts AGOSTINI.

Votre interlocuteur vous confie que pour ce fonds de commerce du centre-ville, d'un caractère exceptionnel, et qui est un peu toute sa vie, il a procédé à de coûteux aménagements intérieurs (notamment un show-room de 1000 m<sup>2</sup> construit en amphithéâtre par création d'un plancher montant, pour que toutes les motos soient visibles d'un seul coup d'œil), mais aussi, grâce à l'octroi d'une concession « de trottoir » par la municipalité, extérieurs (il a ainsi pu installer une estrade en acier forgé de 10 mètres de long, sur deux mètres de hauteur, lui permettant d'exposer ses cinq plus beaux modèles customisés à la vue du public).

Afin que les prestations de ce fonds de commerce soient également haut de gamme, la société MOTORSTELLAR emploie six salariés à temps plein en CDI depuis son ouverture en 1990, ce qui lui a permis, pendant plus de vingt ans, de dégager un chiffre d'affaires de 2 millions d'euros par an.

Malheureusement, l'activité de vente de motos de luxe étant assez fluctuante et tributaire de la conjoncture économique, la Société MOTORSTELLAR a été mise en redressement judiciaire le 4 décembre 2017, et, par décision du 30 novembre 2018, le Tribunal de Commerce a arrêté un plan de redressement par continuation de l'activité, et a imposé un remboursement du passif sur six années. Les consorts AGOSTINI, titulaires d'une créance locative élevée, ont dûment déclaré celle-ci au mandataire désigné dans la procédure.

Or, au motif que depuis juin 2020, la Société MOTORSTELLAR ne réglait plus régulièrement ses loyers, les consorts AGOSTINI lui ont fait signifier, le 3 septembre 2020, un commandement de payer visant la clause résolutoire (fondé sur l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989), pour qu'elle s'acquitte sans délai de la somme de 40.555 euros arrêtée au 1<sup>er</sup> août 2020. La somme réclamée n'ayant pas été payée, les consorts AGOSTINI, après avoir vainement essayé de négocier contractuellement un rééchelonnement de la dette, ont, par acte du 10 février 2022, assigné la Société MOTORSTELLAR devant le juge des référés du tribunal judiciaire, aux fins, principalement, de constat de défaut de paiement et de toutes conséquences de droit.

Votre client, complètement désorienté, n'avait pas constitué avocat, si bien que la Société MOTORSTELLAR n'était ni présente ni représentée devant le juge des référés.

Ainsi, par ordonnance réputée contradictoire du 19 septembre 2022, le juge des référés du Tribunal Judiciaire a, notamment, constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion de la société MOTORSTELLAR, condamné cette dernière à payer aux Consorts AGOSTINI une provision de 30.000 euros à valoir sur les loyers et charges impayés, et la somme de 20.000 euros au titre d'une indemnité d'occupation.

Votre client est catastrophé par cette décision, alors que depuis septembre 2020 il vous dit avoir procédé à un certain nombre de règlements, notamment la somme de 20.000 euros réglée en mars 2022 grâce à la continuation de son activité.

**Il vous demande conseil : est-il possible de décider d'une stratégie procédurale dès aujourd'hui, pour « calmer le jeu » et se retourner un peu ? Que faire selon vous, et avec quelles chances de succès ?**