



CAS PRATIQUE DU CONCOURS GEORGES VEDEL

Prix de la meilleure plaidoirie de la QPC

– 16^e édition (2026) –

La société Zafraprix a développé sur le territoire français un ensemble de commerces de type supermarchés, hypermarchés et commerces de proximité. Elle exploite un commerce de proximité dans le 5^{ème} arrondissement de Paris depuis plus de 10 ans dans un immeuble appartenant à la société Grantoit. Au cours des dix dernières années, la société Zafraprix a réalisé plusieurs travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation commerciale du rez-de-chaussée de l'immeuble qu'elle occupe (construction d'une chambre froide, d'un stand boucherie-charcuterie et d'un espace boulangerie-pâtisserie).

Par acte extrajudiciaire, la société Grantoit a donné congé à la société Zafraprix de son bail commercial en raison de travaux de surélévation de l'immeuble décidés par le bailleur. D'après les pièces fournies en annexe de l'acte extrajudiciaire, ces travaux nécessiteront l'éviction temporaire du preneur du bail commercial installé au rez-de-chaussée. En application de l'article L. 145-21 du Code de commerce, la société Grantoit a donc pris la décision de différer le renouvellement du bail commercial pendant une durée de trois ans et a offert à la société Zafraprix de lui payer une indemnité d'éviction à déterminer, qui sera égale au préjudice subi, sans pouvoir excéder trois ans de loyer en principal.

Ayant contesté en justice le non-renouvellement de son bail, la société Zafraprix se pourvoit en cassation après avoir été déboutée en première et en seconde instance. À cette occasion, elle soulève devant la Cour de cassation une question prioritaire de constitutionnalité à l'encontre des dispositions de l'article L. 145-21 du Code de commerce.

Cet article dispose que « Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer. »

Avocat de la société Zafraprix, vous rédigez, en respectant les exigences de la loi organique du 10 décembre 2009, un mémoire tendant à démontrer l'inconstitutionnalité de l'article L. 145-21 du Code de commerce et, en conséquence, à demander à la Cour de cassation de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

Avocat de la société Grantoit, vous rédigez, en respectant les exigences de la loi organique du 10 décembre 2009, un mémoire tendant à démontrer que l'article L. 145-21 du Code de commerce est conforme à la Constitution et, en conséquence, à demander à la Cour de cassation de ne pas renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

Ce même cas servira de base pour la plaidoirie devant le Conseil constitutionnel.