
Examen du DIMN – Session 2017

Droit commercial

Jeudi 7 septembre 2017

14h – 18h

Sujet A

Vous êtes consulté par M. Valentin ANDREA 50 ans, marié avec Madame Marina ROMA sans contrat, le mariage ayant été célébré à Aix en Provence le 1^{er} juillet 1995. Les deux époux sont de nationalité française.

Il vous explique qu'il a créé en 2001 un fonds de commerce de vente de chaussures et maroquinerie qu'il exploite personnellement à Aix en Provence (13100) dans des locaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété (lot n°6 d'une surface privative de 80m²) qui lui ont été donnés à bail à destination de « vente de chaussure-maroquinerie » le 1^{er} décembre 2000 par Monsieur Jacques MARTIN, époux de Madame Sylvie DURANDIN avec laquelle il était marié depuis le 2 janvier 1968 à Aix en Provence sans contrat de mariage. Ces locaux constituaient un bien propre de Monsieur Martin.

Monsieur MARTIN Jacques est décédé en 2014. Dans le cadre du règlement de la succession madame DURANDIN a opté pour la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession ; en conséquence les locaux appartiennent à ce jour en usufruit à Madame DURANDIN Sylvie et en nue-propriété à Jeremy MARTIN, fils unique des époux MARTIN-DURANDIN.

Jérémy, âgé de 30 ans, est soumis à une mesure d'habilitation générale fixée pour une durée de dix ans par le juge des tutelles d'Aix en Provence le 15 décembre 2016. Mme MARTIN a été habilitée à représenter son fils Jeremy.

L'activité de M. ANDREA consiste à acheter des chaussures et des articles de maroquinerie auprès de grossistes professionnels qu'il revend ensuite dans son commerce où il est assisté par une vendeuse salariée, Fiona PRIMA.

La concurrence dans le secteur de la vente de chaussures étant forte dans le quartier, Monsieur ANDREA souhaiterait à l'occasion du renouvellement de son bail mettre en place une activité complémentaire de vente de prêt à porter pour femme, le bailleur contacté ne semble pas opposé à cette demande.

Il vous est précisé que le loyer actuel est de 15 000€ annuel.

Vous indiquerez à Monsieur ANDREA, sur la recevabilité de ses demandes et les formalités nécessaires pour signer au plus tôt un nouveau bail commercial auprès du notaire des bailleurs