



INFN

Institut national des formations notariales

Examen du DMN – Session 2019

ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ

Droit de l'entreprise

5 septembre 2019 - 14h à 18h

Les étudiants traiteront l'un des deux sujets au choix.

Sujet 1

Les époux TRAVES se sont mariés le 9 juillet 1998 à Lyon sans contrat de mariage. Monsieur TRAVES a créé en 2000 un fonds de commerce de vente de matériel téléphonique et informatique. Cette activité est exploitée, à titre individuel, dans des locaux qu'il occupe en vertu d'un bail commercial, tous commerces, consenti en 2000 et régulièrement renouvelé depuis. Le loyer est fixé actuellement à 5000 euros par mois.

Le contrat de bail contient une clause prévoyant que "*la cession du droit au bail par le preneur est soumise à l'autorisation préalable et écrite du bailleur*".

Trois salariés ont été recrutés en CDI.

Monsieur TRAVES envisage de céder le fonds de commerce. Le chiffre d'affaires mensuel est d'environ 120 000€ hors taxe.

Monsieur et Madame PRADO, mariés sans contrat en 2014, seraient d'accord pour acquérir le fonds. Les parties ont fixé un prix de cession de 500 000€, s'appliquant aux éléments incorporels pour 300 000€, au matériel pour 100 000€ et aux marchandises pour 100 000€.

Les acquéreurs souhaiteraient obtenir du propriétaire des murs une réduction du loyer pour le ramener à 4000€ mensuels.

Monsieur PRADO vous informe que son épouse actuellement au chômage et inscrite à pôle emploi envisage de participer à l'activité commerciale

Pour financer l'acquisition du fonds, les époux PRADO emprunteront 350 000€ auprès d'un établissement bancaire. La banque, ne doutant pas de la rentabilité de l'investissement, a déjà donné son accord de principe, elle n'exige que des garanties portant sur le fonds de commerce.

Cette acquisition se fera à titre individuel.

- 1- Vous envisagerez les éléments juridiques fondamentaux pour la préparation du projet de cession.
- 2- Vous analyserez les incidences fiscales de l'opération.
- 3- Vous conseillerez monsieur PRADO sur le statut le mieux adapté à son épouse.

Sujet 2

Lors d'un rendez-vous de demande de renseignements, Monsieur Jakkal vous informe qu'il souhaite se porter acquéreur d'une affaire de restauration, ayant pour activité « restaurant, brasserie, café, pizzeria, salon de thé », connue sous l'enseigne « LA COUPE », et pour laquelle la venderesse, Madame Richi, est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY.

Il s'agit d'une adresse prisée du quartier du « vieux Chambéry » : située au cœur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, l'affaire bénéficie d'une belle terrasse sur la rue passante, et quelques vingt salariés travaillent sur place.

Il vous indique que la venderesse, Madame Richi, aurait acquis cette affaire entre 2005 et 2007, sans pouvoir vous indiquer exactement l'année. Il vous précise à cet égard que Madame Richi lui a raconté qu'elle s'est fâchée avec son époux, avec lequel elle s'est mariée sans contrat en 2006, et c'est la raison pour laquelle elle cède cette affaire dans laquelle Monsieur Richi l'aide ponctuellement.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR), s'appliquant aux éléments incorporels pour DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR), et au matériel pour UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR). Lequel prix sera payé de la manière suivante : comptant à concurrence d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR), et à terme à concurrence de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR). La fraction payable à terme sera exigible dans les cinq années suivant la cession.

À ce sujet, les parties souhaiteraient convenir que cette fraction payable à terme sera révisée en fonction soit du résultat réalisé par Monsieur Jakkal durant les quatre prochains exercices, soit en vertu d'un indice.

Monsieur Jakkal vous apporte d'ailleurs le bilan comptable de l'année précédente sur lequel il s'est fondé pour déterminer le prix de vente avec Madame Richi.

Sur le sujet, Monsieur Jakkal affirme que le résultat de ce restaurant reconnu est encore meilleur depuis deux ans ; en effet, Madame Richi s'est avérée être une redoutable communicante sur la toile. Elle a fait développer deux sites internet : le premier présente le restaurant sous son meilleur jour et permet de réserver en ligne, et le second constitue une plateforme autonome de livraison de repas à domicile (provenant de ce restaurant et de restaurants concurrents) avec commande en ligne. À l'origine, Monsieur Jakkal voulait acheter uniquement ce « site internet » qui se finance par encaissement de commissions.

Mais Madame Richi lui aurait déclaré qu'il n'est pas possible de vendre seulement un site internet.

Au sujet du bilan comptable toujours, Monsieur Jakkal s'inquiète des affirmations de Madame Richi : elle aurait affirmé vouloir installer un nouveau « commerce de bouche » dans le quartier. Compte tenu de la notoriété de Madame Richi, il craint que cela l'empêche de réaliser de bonnes années, d'autant que l'avocat de cette dernière lui aurait indiqué qu'il ne fallait surtout pas prévoir de clause sur le sujet dans l'avant-contrat.

Avant de partir, Monsieur Jakkal vous donne une copie du bail stipulant que « toutes les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux sont à la charge du preneur, de même que les impôts, notamment la contribution économique territoriale ».

Enfin, sur le seuil de la porte il vous précise que Madame Richi souhaite que l'opération se déroule vite de sorte à percevoir la partie du prix payable comptant dans trois mois au plus tard.

Au regard de ces faits exposés par votre client, après avoir qualifié l'opération et mentionné le régime juridique applicable à celle-ci (en quelques lignes maximum), vous indiquerez sur une note libre que vous laisserez dans le dossier, savoir :

1/ Quelles sont les conséquences pour l'opération envisagée, de la discorde entre Mme Richi et son époux ?

2/ Est-ce que les modalités de paiement et de révision envisagées par M. Jakkal et Mme Richi sont réalisables ? Le cas échéant, quelles garanties M. Jakkal peut fournir à la venderesse quant à la partie du prix payable à terme ?

3/ Quels sont les mentions et visas que doit comporter la promesse de vente ; et quelles seraient les sanctions en cas d'omission ou d'erreur dans ces mentions ?

4/ Si les sites internet doivent faire l'objet d'une attention particulière, et s'il est possible d'acheter le site internet « de repas à domicile » séparément ?

5/ Si M. Jakkal doit s'inquiéter de la réinstallation future de Mme Richi, et ce que vous pouvez conseiller sur ce point ?

6/ Ce qu'induisent les faits suivants : périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, clause du bail relative à l'article 606, la terrasse sur la rue passante et la présence d'une vingtaine de salariés ?

7/ La fiscalité de l'opération elle-même pour M. Jakkal, et pour Mme Richi ?

8/ Les principales formalités à effectuer préalablement à la vente, et postérieurement à celle-ci ; et si possible, la procédure à suivre pour que Mme Richi reçoive le prix le plus rapidement possible après la vente ?

