

EXAMEN DU DIMN

JEUDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2011

14 h 00 à 18 H 00

DROIT DE L'ENTREPRISE

SUJET A

Monsieur Jérôme BLANC, client de votre étude, est un antiquaire réputé, spécialisé dans l'achat et la vente de gravures des XVIIe et XVIIIe siècles.

Il exploite son activité dans des locaux situés en périphérie de Toulouse. Son chiffre d'affaires TTC est de l'ordre de 20.000 euros par mois depuis le début de l'année ; il était de 290.000 euros TTC pour l'année 2010, de 296.000 euros TTC pour l'année 2009 et de 270.000 euros TTC pour l'année 2008.

Monsieur BLANC pense toutefois qu'il pourrait augmenter son chiffre d'affaires s'il pouvait exploiter son activité dans un local situé dans le centre de Toulouse. Cela fait d'ailleurs plusieurs années qu'il prospecte dans les rues situées à proximité des attractions touristiques de Toulouse. Le mois dernier, la chance lui a enfin souri : il a visité un local situé rue des Lois, entre la place du Capitole et la basilique Saint-Sernin. Situé en pleine zone piétonne, ce local dispose d'une belle surface de vitrine et d'un box fermé qui, moyennant quelques aménagements, pourrait servir d'entrepôt.

Monsieur BLANC vous consulte aujourd'hui dans le cadre de son transfert d'activité, et vous fournit les renseignements suivants.

1.- Il s'est marié l'an dernier avec Madame ROZE ; leur mariage a été célébré à la mairie de Muret (Haute-Garonne), sans qu'un contrat de mariage n'ait été établi.

2.- Le magasin d'antiquités que Monsieur BLANC exploite est situé dans un immeuble qui était la propriété personnelle de Monsieur Thomas HOURTE, décédé l'an

dernier laissant son conjoint survivant, légataire pour la totalité de la succession en usufruit, et un enfant âgé de 15 ans.

Le bail a été conclu en votre étude le 15 février 2004 moyennant un loyer trimestriel de 1.000 euros. Il limite la destination du fonds à l'activité de vente de gravures anciennes et contient une clause stipulant que le bail ne pourra être cédé qu'à un successeur dans le même commerce et à condition que la cession ait lieu par acte authentique, en présence du bailleur ou lui dûment appelé.

3.- Monsieur BLANC s'est entendu avec Monsieur POURPRE, fleuriste célibataire, pour lui céder son bail moyennant un prix de cession de 50.000 euros.

Madame veuve HOURTE ne serait pas hostile à ce changement d'activité mais souhaiterait conserver toutes ses garanties à l'égard de Monsieur BLANC pour la durée du bail restant à courir.

4.- La ville de Toulouse s'est dotée d'un droit de préemption pour assurer le maintien d'activités commerciales en centre ville.

5.- Le fonds de commerce de Monsieur BLANC est grevé d'un nantissement au profit de la Société Générale, en garantie d'un prêt souscrit par Monsieur BLANC lors de son installation. A ce jour, il reste dû sur ce prêt, en capital et intérêts, une somme de 6.400 euros.

Chargé de ce dossier, il vous est demandé, après leur avoir expliqué les difficultés juridiques soulevées par l'espèce, d'éclairer Messieurs BLANC et POURPRE sur la cession de bail qu'ils devront régulariser afin de parvenir à la réalisation de leur projet.

Vous présenterez les principales formalités afférentes à l'opération et indiquerez les conditions suspensives qui vous paraissent nécessaires.

En outre, vous répondrez à Monsieur BLANC qui souhaite disposer le plus rapidement possible du prix de cession. En effet, le « pas-de-porte » qu'il doit verser pour ses nouveaux locaux s'élève en effet à 80.000 euros, dont il voudrait s'acquitter pour partie au moyen du prix de cession.

Enfin, vous renseignerez chaque partie sur le coût fiscal de l'opération.

Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1^{er} juin 2011.