

**Examen du DIMN – Session 2015**

**Droit des entreprises**

Vendredi 4 septembre 2015

14h – 18h

**Deux sujets au choix**

**Sujet A**

Monsieur Guillaume WILAIRE est propriétaire d'une petite maison de ville, élevée sur deux niveaux, située dans le centre ville de Sète. C'est une maison dont il a hérité de ses parents et à laquelle il est très attaché.

Au décès de ses parents, Monsieur WILAIRE résidait à l'étranger pour des raisons professionnelles. Ne pouvant s'occuper de la maison, il l'avait donnée en location à Monsieur Grégory PAIQUE qui y exploite à titre individuel un commerce de vente de produits italiens et restauration. Le bail a été conclu par acte notarié en date du 24 février 1989, régulièrement renouvelé depuis.

Monsieur WILAIRE vous expose que son locataire, âgé de 66 ans, lui a fait connaître son intention de prendre une retraite bien méritée et avoir signé un avant-contrat de cession de bail commercial avec Madame Audrey HEYPE, épouse BEURNE, jeune diplômée de l'Ecole des Beaux-Arts. Cette dernière serait surtout intéressée par l'emplacement et la disposition des locaux commerciaux dans lesquels elle souhaiterait y installer un studio de photographie. La cession aurait lieu moyennant le prix de 45.000 euros.

Monsieur WILAIRE vous consulte car il est aujourd'hui lui-même en retraite et se dit qu'il pourrait profiter de la cessation d'activité de Monsieur PAIQUE pour reprendre la maison. Son projet n'est pas totalement défini : cette reprise pourrait être faite à son profit ou en vue de donner la maison à son fils qui y fixerait sa résidence secondaire.

Il se demande également, s'il acceptait le projet de Madame BEURNE, quels seraient ses droits et notamment s'il lui serait possible de majorer le montant du loyer.

Vous renseignerez Monsieur WILAIRE le plus précisément possible sur les conditions, modalités et conséquences tant civiles que fiscales de ces trois options.

A cet effet, il vous est précisé que :

1.- Monsieur WILAIRE comme Madame BEURNE sont mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts.

2.- Monsieur PAIQUE est marié sous le régime de la séparation de biens.

3.- Le bail limite la destination du fonds à l'activité de vente de produits italiens et de restauration. Il 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.

4.- La maison est située dans une zone de linéaire commercial et la commune de Sète s'est dotée d'un droit de préemption pour assurer le maintien d'activités commerciales en centre ville.

***Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2015.***