

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL

SESSION 2010

Durée : 4 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé : Aucun

Documents à rendre avec la copie : Aucun

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 6 pages, numérotées de 1/6 à 6/6

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 : "Code du commerce (extraits) et code de la construction et de l'habitation (extraits)" page 4
- ANNEXE 2 : "Arrêt Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, 31 janvier 2007".. pages 5 et 6

PREMIÈRE PARTIE : TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (14 POINTS)

A - CAS PRATIQUE (8 points)

Monsieur Raphaël souhaite créer une activité liée au développement informatique : vente de matériel et de logiciels, réparation et maintenance, service d'assistance à domicile, cours d'informatique...

Le financement de cette création d'entreprise sera assuré pour partie par l'emploi d'une somme mise à disposition par mademoiselle Violaine qui partage sa vie depuis 15 ans. Celle-ci s'interroge sur la forme que pourrait prendre cette mise à disposition.

Monsieur Raphaël prévoit d'installer son activité dans une partie de l'appartement qu'il loue actuellement à usage de résidence principale, au sein d'une copropriété située avenue FOCH à Paris 16^e.

Toujours célibataire à 52 ans, il est co-titulaire du bail avec mademoiselle Violaine. Cette dernière, qui exerce la profession de professeur de chant, ne veut pas participer à l'activité envisagée.

En vous aidant de l'annexe 1 et de vos connaissances, vous renseignerez monsieur Raphaël sur les modalités juridiques de l'opération projetée en répondant aux questions suivantes selon la méthodologie du cas pratique :

1. Sous quelle forme monsieur Raphaël devrait-il exercer son activité ?
2. Quelles qualifications juridiques peuvent être envisagées concernant la mise à disposition de fonds par mademoiselle Violaine ? Laquelle d'entre elles peut être conseillée ?
3. Monsieur Raphaël pourra-t-il exercer son activité dans sa résidence actuelle ?

B - ANALYSE D'UNE DÉCISION DE JUSTICE (6 points)

À partir des annexes 1 et 2 et de vos connaissances :

Analysez la décision de la Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile du 31 janvier 2007.

DEUXIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (6 POINTS)

Dans le cadre d'un développement structuré, vous traiterez le sujet suivant :

La protection du patrimoine des personnes vulnérables.

ANNEXE I

CODE DU COMMERCE (extraits)

Article L.145-28 :

Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue (...)

Article L.123-11-1 :

Toute personne morale est autorisée à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires.

Lorsque la personne morale est soumise à des dispositions législatives ou stipulations contractuelles mentionnées à l'alinéa précédent, son représentant légal peut en installer le siège à son domicile, pour une durée ne pouvant ni excéder cinq ans à compter de la création de celle-ci, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (extraits)

Article L.631-7 :

Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts de Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Article L.631-7-1 :

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivré, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble (...)

Article L. 631-7-2 :

(...) le préfet peut autoriser, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial.

ANNEXE II

Arrêt Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, 31 janvier 2007

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 23 août 2005), que par acte notarié du 1^{er} septembre 1999, Mme X..., aux droits de laquelle se trouvent les conjoints X..., a vendu un immeuble à la société Capesterre ; que la société Aux Jardins de France, preneur à bail de divers locaux commerciaux, les a assignés en nullité de la vente pour violation du pacte de préférence stipulé dans le contrat de bail et a demandé le transfert de propriété à son profit ;

Sur le premier et le deuxième moyens réunis :

Attendu que la société Aux Jardins de France fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en annulation de la vente et en substitution d'acquéreur et de ne lui allouer que des dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1/ que le droit de préférence prévu au profit du preneur par une clause du contrat de bail subsiste tant que celui-ci est légitimement maintenu dans les lieux à défaut de paiement de l'indemnité d'éviction ;

Qu'ayant constaté que la société Capesterre, tiers acquéreur, avait eu connaissance du pacte de préférence et que, depuis une décision de justice de la cour de cassation du 16 juin 1999, le droit de préférence conserve sa pleine efficacité tant que le preneur est maintenu dans les lieux, la cour d'appel ne pouvait exclure la collusion¹ frauduleuse de l'acquéreur avec le vendeur du seul fait de la mention dans l'acte notarié du congé délivré ; qu'ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles L. 145-28 du code de commerce et 1134 du code civil ;

2/ que la cour d'appel ne pouvait affirmer que la preuve de la collusion frauduleuse entre la société Capesterre et Mme X... n'était pas rapportée, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée par les conclusions de Jardins de France, si les circonstances précisément énumérées (congé donné le 21 janvier 1999 sans précision de l'intention de vendre, liens unissant le vendeur au tiers acquéreur, déclaration d'intention d'aliéner adressée dès le 26 mai 1999, vraisemblance qu'un acte sous seing privé avait précédé l'acte de vente du 1^{er} septembre 1999 mentionnant que le bail avait d'ores et déjà été remis au tiers acquéreur) ne caractérisaient pas « un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes » démontrant d'une part que le congé avait été donné dans le seul but d'anéantir le pacte de préférence, et d'autre part que l'effet ainsi désiré ne s'étant pas produit, les parties à la vente étaient passées outre, en fraude des droits de la SA Aux Jardins de France, qu'ainsi, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions en violation de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

3/ que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel ;

Que le bailleur qui s'engage, aux termes d'un pacte de préférence, à ne vendre qu'au preneur, ne peut revenir sur cet engagement irrévocable dont l'exécution, dans l'hypothèse où il décide de vendre son bien, dépend de la seule volonté du bénéficiaire ; qu'en refusant à celui-ci la

¹ collusion : entente secrète en vue de tromper ou de causer un préjudice.

possibilité de se substituer au tiers acquéreur avec lequel le vendeur a finalement contracté, la cour d'appel a violé les articles 1134, alinéas 1 et 2 du code civil ;

4/ que l'exécution de l'engagement irrévocable du bailleur de ne vendre son bien qu'au preneur ne peut être paralysée par la négligence du bailleur à transmettre son offre de prix au titulaire du droit de préférence ; qu'en déniaut au bénéficiaire le droit de se voir substituer au tiers acquéreur au motif que l'expression de sa volonté d'acquérir avait été faite à une époque à laquelle le vendeur n'avait formulé aucune proposition de vente ni offre de prix, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants en violation de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Mais attendu que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'ayant souverainement retenu qu'il n'existait aucune preuve de ce que la société Capesterre aurait eu connaissance de l'intention de la société Aux Jardins de France de faire usage de son droit de préférence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à une éventuelle levée de l'option par le bénéficiaire du pacte, que la violation du droit de préférence ne pouvait être sanctionnée que par l'allocation de dommages-intérêts ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Aux Jardins de France aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société aux Jardins de France à payer 2 000 euros à la société Capesterre et aux consorts X..., ensemble ; rejette la demande de la société Aux Jardins de France ;

Ainsi fait et jugé par la cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un janvier deux mille sept.