

BTS NOTARIAT

DROIT GÉNÉRAL ET DROIT NOTARIAL – U4

SESSION 2015

Durée : 4 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé : 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.

BTS NOTARIAT		SESSION 2015
Droit général et droit notarial – U4	Code : NTE4DRO	Page 1/6

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 :

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 9 avril 2014 page 5

Annexe 2 :

Extrait de l'article L145-46-1 du code du commerce créé par la loi Pinel du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. page 6

PREMIÈRE PARTIE – TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (13 POINTS)

A – CAS PRATIQUE (7 points)

Monsieur Jacques MARQUIS, âgé de 62 ans est marié avec Mme Michelle LEDUC (60 ans), retraitée. Le mariage a été célébré le 10 juillet 1974 sans contrat préalable. Ils ont deux enfants : François, 40 ans et Romain, 39 ans.

Jacques MARQUIS exploite un fonds de commerce de vente et maintenance informatique multimédia qu'il a créé sous forme d'entreprise individuelle il y a 20 ans. Son entreprise est en expansion. Il emploie actuellement dix personnes dont son fils François et son petit fils Clément, 18 ans (fils unique de Romain).

Jacques a l'intention, dans un délai de cinq ans, de prendre sa retraite et s'interroge sur la transmission de son entreprise à François et Clément. Ces derniers, très actifs dans l'exploitation de l'entreprise, seraient d'accord pour poursuivre eux-mêmes plus tard l'activité et disposent chacun de fonds qu'ils sont prêts à investir dans l'entreprise. Cependant, François souhaiterait limiter les risques financiers liés à sa participation au sein de l'entreprise. Jacques se demande si une forme sociétaire ne serait pas plus adaptée à son projet.

L'épouse de Jacques approuve le projet de son mari car ainsi, elle pourra profiter davantage de ses belles années de retraite à ses côtés dans la maison acquise en 1999, financée au moyen d'un prêt aujourd'hui totalement remboursé. Michelle et Jacques souhaitent qu'en cas de décès de l'un d'entre eux, le survivant conserve la pleine propriété de la maison.

À partir de vos connaissances et de l'annexe 1, et en respectant la méthodologie de résolution du cas pratique, vous répondrez aux questions suivantes :

- 1- Présenter les avantages de la transformation de l'entreprise actuelle en société.
- 2- Préciser quelles seraient les formes de société les plus adaptées à la situation.
- 3- Si une société devait être constituée, le consentement de Madame MARQUIS serait-il requis pour l'apport du fonds de commerce à la société ?
- 4- Par quels moyens le couple peut-il assurer au survivant la pleine propriété de la maison ?

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

À partir des annexes 1 et 2 et de vos connaissances, répondre aux questions suivantes :

- 1- Analyser l'arrêt proposé en annexe 1 en respectant la méthodologie.
- 2- En quoi la clause instituant un droit de préférence au profit du preneur d'un local commercial limite-t-elle les droits du bailleur ?
- 3- L'application de la loi Pinel aurait-elle modifié les droits du bailleur en l'espèce ?

DEUXIÈME PARTIE – DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (7 POINTS)

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

Partenaire de PACS, conjoint : des droits patrimoniaux identiques ?

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 février 2013), que la société Laboratoire Fuca devenue Laboratoire Hépatoum a pris à bail des locaux commerciaux situés dans un immeuble appartenant à M. et Mme X... ; que le bail contenait une clause dite de droit de préemption suivant laquelle le bailleur accorderait un tel droit au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet du bail et lui fournirait à cette occasion une copie de l'offre d'achat qui lui serait faite pour les locaux ; que l'immeuble a été vendu en son intégralité à la société Brenor (la SCI) ; que la société Laboratoire Hépatoum, soutenant que cette vente avait eu lieu en fraude de son droit de préemption, a assigné M. et Mme X... et M. Z..., à titre personnel et en sa qualité de dirigeant de la SCI, aux fins d'annulation de la vente ;

Attendu que la société Laboratoire Hépatoum fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de bail prévoyait que « le bailleur accordera un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet de la présente promesse de bail » ; qu'il résultait de cette clause claire et précise que les bailleurs s'étaient engagés à proposer la vente de leur local commercial, par priorité à tout autre, à leur locataire ; qu'il n'était pas stipulé que le droit de préemption n'avait vocation à recevoir application que dans l'hypothèse où seraient seuls vendus les locaux, objet du bail, à l'exclusion des autres ; qu'en conséquence, en décidant que le droit de préférence ne devait pas recevoir application motif pris de ce que « l'objet de la vente et celui du droit de préemption au profit du preneur à bail (étaient) différents » quand le contrat ne prévoyait pas cette distinction, la cour d'appel a dénaturé le bail commercial du 24 janvier 1997 et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation d'un contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, 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 ; que la fraude n'est donc pas requise pour obtenir la nullité de la vente et la substitution de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'acquéreur avait eu « connaissance » de la clause de préférence et « de la revendication (...) par la société Laboratoire Hépatoum de son droit de préférence », la cour d'appel a subordonné l'annulation de la vente à « la démonstration d'une fraude qui n'est aucunement établie » ; qu'en statuant de la sorte, elle a derechef violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Laboratoire Hépatoum entendait exercer son droit de préemption sur les seuls locaux objet du bail et retenu que l'application de la clause litigieuse ne saurait conduire à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire, sans dénaturer, que la demande devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Annexe 2 : Extrait de l'article L145-46-1 du code du commerce créé par la loi Pinel du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. .../...

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

.../...

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

N-B :

Conformément au 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables à toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014.