

MASTER 2

Droit Notarial

UE1 Droit commercial notarial (Cours de M. Combret)

12 mars 2015

9h - 12h

Code de commerce et code civil autorisés.

MASTER2 DROIT NOTARIAL

Epreuve de droit commercial

Session mars 2015

(Code de commerce et Code civil autorisés)

SUJET

Vous êtes notaire stagiaire et le notaire qui vous emploie vous demande de recevoir à sa place des clients envisageant diverses opérations en matière de fonds de commerce.

Il vous précise qu'ils ne sont pas des juristes avertis et que les explications que vous leur fournirez devront être claires, précises et pratiques.

Mettez vous en situation et vous présenterez votre devoir comme un exposé que vous feriez dans votre bureau à vos clients. Votre volonté est qu'ils vous quittent en fin de rendez-vous en ayant reçu et compris les réponses à leurs préoccupations.

Vous recevez donc ensemble Paul et Germaine COSTES ainsi que Géraud MASBOU et Laetitia LOUBIERE.

Mme COSTES vous explique qu'elle a exploité jusqu'à présent une officine de pharmacie à CARMAUX (Tarn). Elle l'avait acquise en 1975 quelques semaines avant son mariage mais l'acte d'acquisition n'est pas en votre étude. Après son mariage sous le régime de la communauté légale actuelle, elle a acquis un immeuble et y a transféré son officine.

Aucun bail n'a jamais été établi et aucun loyer n'est comptabilisé dans le bilan de l'entreprise.

Face aux difficultés économiques de son secteur professionnel, elle a adhéré il y a 3 ans à une chaîne de vente de produits de parapharmacie et signé un contrat de 5 ans ferme. Ce contrat dispose qu'en cas de cession de l'officine, l'acquéreur devra s'engager à reprendre le contrat et à solliciter son agrément par la chaîne. A défaut, une sanction financière lourde serait dû par le cédant.

Mme COSTES projette de céder son officine à M. MASBOU, pharmacien assistant, pour une somme de sept cent mille euros payable comptant s'appliquant aux éléments incorporels pour 680.000 euros et au mobilier et matériel pour 20.000 euros. Son acquéreur est jeune et peu argenté et elle envisage de lui consentir un crédit sur le stock estimé à 100.000 euros payable en 10 trimestrialités de 10.000 euros.

Le prix du fonds sera payé avec un emprunt qui devrait être consenti par le CREDIT AGRICOLE NORD MIDI PYRENEES.

M. MASBOU vous indique qu'il a conclu en 2011 un pacte civil de solidarité avec Melle LOUBIERE mais il n'arrive pas à retrouver le contrat.

Parallèlement, M. Paul COSTES avait créé dans un local voisin de la pharmacie et situé dans le même immeuble un fonds artisanal de prothésiste dentaire qui intéresserait Melle LOUBIERE laquelle possède les diplômes nécessaires. Malheureusement, elle n'a pas les moyens de financer actuellement un achat et M. COSTES est prêt à lui consentir une location gérance pour 3 ans assortie d'une promesse unilatérale de vente du fonds au terme de la location gérance selon des conditions d'ores et déjà arrêtées. Il vous précise que, pas plus que son épouse, il n'a conclu de bail pour le local.

Enfin, Géraud et Laetitia vous indiquent qu'ils tiennent chacun de leur côté à rester totalement indépendants.

Les questions qui vous sont posées par les clients sont les suivantes :

- Y a-t-il des difficultés pratiques au niveau de la conclusion des divers contrats nécessaires que ce soit sur le plan de la capacité ou encore des formalités ou divers actes à établir ?
- Quelles seront les pièces, actes et documents dont vous aurez besoin pour chacun des actes à établir ?
- En l'absence de bail pour les murs, que conseillez-vous pour protéger d'un côté l'acquéreur et de l'autre le locataire gérant ?
- Quelles sont soit les démarches que les clients doivent effectuer personnellement soit celles que vous réaliserez en leur nom pour parvenir à la réalisation de la vente ?
- Quelles sont les garanties que vous conseillerez d'un côté pour garantir le paiement du stock, de l'autre pour garantir un maximum de sécurité pour le loueur de fonds dans la location gérance ?
- Quelles sont les formalités à accomplir sur le plan du RCS et du répertoire des métiers ?
- Quelles sont les garanties que la Banque devrait solliciter ? Et qu'en sera-t-il de la coordination entre ces garanties et celles en faveur du stock ?