

VOIE PROFESSIONNELLE – EXAMEN DE SORTIE**ACTE****JEUDI 10 DECEMBRE 2009****13 H 00 – 18 H 00****1^{ER} SUJET.****Droit des Affaires.**

Henri Zotto est décédé ab intestat en janvier 2009 des suites d'une intoxication alimentaire. Il laisse un conjoint survivant, Marie et deux enfants, dont un mineur. Le défunt exploitait dans le boulonnais un bar-restaurant « *Le beurre salé*, » dépendant de la communauté des époux. Peu de temps avant le décès d'Henri, un congé avait été régulièrement délivré par le bailleur du local avec offre de renouvellement moyennant un loyer manifestement supérieur au jeu de l'indice. Le principe du renouvellement a été accepté par le preneur, mais pas le montant du loyer demandé.

Marie Zotto poursuit actuellement l'exploitation du bar-restaurant, mais l'affaire ne marche plus très bien. Elle a donc été ravie d'être contactée par un candidat acquéreur allemand - Helmut Haerd - qui envisage de s'installer comme restaurateur en France. Il souhaite acquérir ce fonds, mais pose la condition qu'une partie du prix soit payable à terme, au 1^{er} janvier 2012, le surplus étant financé par une banque française. Par ailleurs, le candidat acquéreur demande que le cuisinier qui travaille actuellement pour « *Le beurre salé* » soit licencié avant la cession, car il entend exercer lui-même cette fonction. Marie Zotto, qui est d'accord sur les conditions proposées, a préparé, à partir d'un modèle trouvé sur Internet, un document arrêtant les grandes lignes de leur projet.

Elle vous montre une copie de ce document et vous demande votre avis.

Vous ferez une analyse synthétique de l'acte reproduit ci-dessous.

Puis vous préciserez les éléments suivants :

- capacité des vendeurs et du candidat acquéreur ;
- situation du bail en cours de renouvellement ;
- licenciement du cuisinier ;
- clause de non-concurrence ;
- prix avec paiement partiel à terme ;
- garanties ;
- mentions obligatoires.

Enfin vous proposerez une nouvelle rédaction des clauses suivantes : situation du bail, clause de non concurrence, prix et garanties de paiement, déclarations fiscales.

Acte établi entre Marie Zotto et Helmut Haerd :

« Entre les soussignés,

Marie Zotto

Ci-après désigné le « vendeur »,

d'une part,

Et

Helmut Haerd,

Ci-après désigné l'« acquéreur »,

d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes, le vendeur vend, cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

Article 1 - Désignation

Un fonds de commerce de bar-restaurant « *Le beurre salé.* »

Article 1 ter - Énonciation du droit au bail

Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce présentement cédé résulte d'un acte notarié. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.

Article 2 - Origine de propriété

2.1 - Du fonds de commerce

Le vendeur déclare :

Que le fonds de commerce ci-dessus désigné lui appartient pour avoir été reçu dans la succession de son époux prédécédé.

Article 3 - Propriété - Jouissance

L'acquéreur sera propriétaire du fonds de commerce ci-dessus désigné à compter du jour de la réitération de l'acte définitif en la forme authentique et en aura la jouissance à compter de ce même jour.

Il aura donc le droit de prendre le titre de successeur du vendeur à compter de ladite date.

Article 4 - Charges et conditions

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

4.1 - L'acquéreur est tenu :

1. De prendre le fonds de commerce avec le matériel et les ustensiles le garnissant, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit ;
2. D'acquitter à partir de son entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le fonds présentement vendu pourra être assujetti, le tout de manière que le vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ; la taxe professionnelle sera supportée *prorata temporis* ;
3. De payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites y compris le cas échéant, le coût des significations à faire aux propriétaires en vertu de l'article 1690 du Code civil, sauf la mainlevée éventuelle des gages et nantissements concernant le fonds vendu qui sera supportée par le vendeur qui s'y engage ;
4. De faire son affaire personnelle et prendre à son compte les commandes et marchés passés par le vendeur ; la liste limitative de ces commandes et marchés figure en annexe ;

5. Conformément à l'article L. 121-10, alinéa 2, du Code des assurances, de résilier les polices d'assurances en cours concernant le fonds vendu, l'acquéreur désirant s'assurer à une compagnie de son choix ; de continuer néanmoins les abonnements au gaz, à l'eau, à l'électricité, au téléphone, d'acquitter les primes correspondantes et de faire à ses frais tous transferts et avenants ;

6. De satisfaire à toutes les charges de ville et de police, dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;

7. D'exécuter au lieu et place du vendeur à partir de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail susénoncé et de payer exactement les loyers de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le cédant ;

4.2 - Le vendeur est tenu :

1. De garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années ;

2. De mettre à la disposition de l'acquéreur, pendant les trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des trois dernières années.

4.3 - Le vendeur déclare :

1. Satisfaire à ce jour à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité, notamment sur l'hygiène, le sanitaire et la sécurité-incendie et électricité, concernant le fonds vendu, en sorte que l'acquéreur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet ;

2. Avoir obtenu, s'agissant des contrats commerciaux, l'accord des tiers cédés conformément aux lettres ci-annexées, en ce qui concerne les contrats de fourniture de marchandises et ce en raison de l'effet relatif des conventions prévu par l'article 1165 du Code civil ;

3. Que les biens corporels ou incorporels cédés sont de libre disposition, que rien ne s'oppose à leur cession ;

4. Qu'aucun des éléments composant le matériel cédé ne lui a été prêté, loué, ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit.

Article 5 - Interdiction de se rétablir - Clause de non-concurrence

Le vendeur s'interdit à compter de ce jour de tenir, créer, s'intéresser directement ou indirectement par l'intermédiaire de toutes sociétés, groupements, entreprises, ou membres de son groupe familial, à un fonds de commerce de même nature que celui vendu ce jour, à peine de dommages et intérêts envers l'acquéreur. Le vendeur s'oblige à faire respecter cette obligation de non-concurrence à tout successeur ou ayant droit total ou partiel.

Article 6 - Prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 150 000 €

(Date, lieu et signature)

(Suivent les annexes) »

Le sujet sera traité conformément au droit positif en vigueur au 1^{er} juin 2009.

.....