

**Consultation
Sujet A**

Droit des affaires

Monsieur Jacques CELAIR, veuf, non remarié, est un entrepreneur individuel. Il exploite une affaire florissante de fabrication de moteurs de voitures de sport dans des locaux à usage industriel. Il est seul propriétaire du tout. Il est actuellement âgé de 55 ans. L'entreprise représente l'essentiel de son patrimoine.

Monsieur CELAIR a trois enfants. Seul l'aîné participe à l'entreprise, aujourd'hui en qualité de salarié. Les deux autres y demeurent étrangers.

Son expert-comptable l'encourage, dès à présent, à organiser son patrimoine. Il l'a invité à vous rencontrer pour faire le point.

Il ne s'agit pas de passer la main immédiatement, mais il faut associer progressivement le fils aîné à la gestion de l'entreprise. Dans la perspective de sa retraite, il est prêt à transmettre son patrimoine à l'ensemble de ses enfants, par parts égales, à condition toutefois de s'assurer des revenus complémentaires durables, sans doute sur le foncier.

Vous proposerez à Monsieur CELAIR, d'une part, de mettre en société son activité industrielle et, d'autre part, de régler le sort du foncier, spécialement au travers d'une structure sociétaire. Pour l'activité industrielle, il convient d'orienter Monsieur CELAIR vers la constitution d'une EURL ou d'une SARL de famille en lui exposant l'intérêt de cette structure. Il s'agit d'aboutir à faciliter la transmission de son patrimoine, en veillant à l'optimisation fiscale de ces opérations pour ses enfants, tout en lui maintenant des revenus conséquents. Vous veillerez à la préservation du caractère familial des sociétés et à l'organisation des pouvoirs en leur sein, compte-tenu des objectifs de Monsieur CELAIR.

Vous devez exposer à Monsieur CELAIR l'intérêt de mettre en place les structures sociétaires, puis présenter les différentes étapes de leur constitution. Enfin, vous détaillerez précisément le régime fiscal de l'opération envisagée.

Le sujet sera traité conformément au droit positif au 30 septembre 2011.

**Consultation
Droit des affaires**

Sujet B

Monsieur et Madame ANDRES-PADRILLE sont actuellement seuls associés de la SARL « MINI-JUPE », soumise à l'impôt sur les sociétés, et dont l'objet social et l'activité sont la vente de prêt à porter. Cette activité est exercée dans des locaux loués aux termes d'un bail commercial venant à expiration dans deux ans. A la demande du propriétaire des lieux, les époux ANDRES-PADRILLE se sont portés cautions solidaires de la SARL « MINI-JUPE » preneuse en garantie du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

Le dernier bilan simplifié de la SARL « MINI-JUPE » - en annexe - reprend les comptes courants des associés et, au passif, figure le solde d'un emprunt contracté pour financer la rénovation de la boutique. A l'actif du bilan, les éléments incorporels du fonds de commerce figurent pour 100.000 € ; ceux-ci sont actuellement évalués à 300.000 €, dégageant ainsi une plus value latente de 200.000 €.

Les époux ANDRES-PADRILLE envisagent aujourd'hui de céder leur activité. Vous recevez Monsieur Guy BOL, qui est intéressé par cette acquisition. Ce dernier est marié sous le régime de la communauté légale, mais son épouse entend demeurer étrangère à l'opération, et ne participera pas à la future activité commerciale de son conjoint.

Monsieur BOL vous interroge pour savoir quelle est la solution la plus opportune, tant juridiquement que fiscalement et financièrement, entre acquérir le fonds ou acquérir les parts de la SARL. Les époux ANDRES-PADRILLE sont plutôt favorables à cette seconde solution.

Monsieur BOL sollicite vos explications sur les valorisations différentes proposées par les cédants pour les parts sociales ou pour le fonds de commerce. Il s'inquiète des garanties qui seraient les siennes dans l'hypothèse où un passif nouveau surviendrait, et du vœu exprimé par les cédants d'être relevés de tout engagement de caution qu'ils ont pu donner à titre personnel en garantie de la société.

Vous aurez soin de préciser les intérêts respectifs de chacune des deux solutions pour le cédant et le cessionnaire.

Le sujet sera traité conformément au droit positif au 30 septembre 2011.

Annexe.

SARL « MINI-JUPE »

Bilan simplifié au 31 décembre 2010
(valeurs comptables nettes)

ACTIF	Montants	PASSIF	Montants
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>		<u>CAPITAUX PROPRES</u>	
Immobilisations incorporelles		Capital social (1)	100.000
. Fonds commercial	100.000	Réserve légale	5.000
Immobilisations corporelles		Autres réserves	95.000
. Matériels	80.000	Résultat	70.000
. Agencements	170.000		
		Situation nette - Total I	270.000
Total I	350.000	<u>DETTES FINANCIERES</u>	
<u>ACTIF CIRCULANT</u>		Emprunt	40.000
. Stocks	50.000	Comptes courants d'associés	35.000
. Créances clients	10.000		
. Disponibilités	15.000	Total II	75.000
		<u>DETTES D'EXPLOITATION</u>	
Total II	75.000	Fournisseurs	60.000
		Dettes diverses	20.000
			80.000
		Total III	
Total I + II	425.000	Total I + II + III	425.000

(1) 1000 parts de 100 €.

**ACTE
Sujet A**

Droit immobilier

Les époux Zinedine et Janette PASSESSOIR-PAFFIN sont communs en biens. Ils ont constitué entre eux, suivant acte authentique en date du 15 juin 2000, une société civile immobilière par apports en numéraire d'un montant total de 1.500 €, rémunérés au moyen de 75 parts sociales de 10 € au profit de chacun d'eux. La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés. Suivant acte authentique en date du 15 septembre 2000, la société civile immobilière s'est portée acquéreur d'un ensemble immobilier à usage industriel. Cette acquisition a été payée comptant, quittancée dans l'acte, et financée pour partie au moyen d'un apport en compte courant d'associé et pour le surplus au moyen de deniers d'emprunt, entièrement soldé à ce jour. Cet ensemble industriel est composé de locaux construits et achevés le 17 août 2000, en vertu d'un permis de construire délivré en juin 1999. Afin de faire face à l'accroissement de l'activité, le site a fait l'objet d'une addition de constructions sur une superficie de cinq ares au sol ayant fait l'objet d'un permis de construire et d'une déclaration d'achèvement de travaux en mairie en juillet 2009.

Par ailleurs, la société civile immobilière a donné à bail commercial à la société d'exploitation de l'activité en cause, la totalité de l'ensemble immobilier suivant acte authentique en date du 15 septembre 2002. Aux termes de ce bail, la société civile immobilière a opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Le gérant de la société a souscrit une déclaration d'option sur simple lettre adressée au service de fiscalité des entreprises du ressort du siège social à laquelle était jointe une copie du bail et cette option a été prise pour une durée de 9 ans expirant le 31 décembre 2011. Suivant acte authentique en date du 1er août 2009, un avenant au bail a été conclu afin de majorer le loyer toujours soumis à TVA.

Aujourd'hui, la SCI envisage de céder l'ensemble immobilier loué. Un candidat acquéreur a été trouvé. Celui-ci est disposé à offrir une somme de 2.000.000 € nets vendeur pour devenir propriétaire de cet ensemble immobilier qui lui serait vendu par la société civile immobilière.

Dès lors, si la vente portait sur l'ensemble immobilier, l'acquéreur financerait son acquisition de la manière suivante :

- à concurrence de 200.000 €, de ses deniers personnels ;
- et, à concurrence du surplus soit 1.800.000 €, à savoir : la moitié, soit 900.000 €, au moyen de deniers d'emprunt consenti par un établissement prêteur pour une durée de quinze ans, ce prêt devant être garanti par une sûreté immobilière venant en premier rang couvrant le montant en principal et les intérêts stipulés ; l'autre moitié, soit 900.000 €, à terme dans un délai de trois ans sans intérêt, la société exigeant une sûreté immobilière appropriée garantissant ce paiement atermoyé.

L'acquéreur vous indique qu'à l'issue du délai de trois ans, il financera la fraction du prix payable à terme au moyen d'un emprunt bancaire. L'établissement prêteur exige cependant une sûreté immobilière prenant rang à la date de l'acquisition de l'immeuble immédiatement après l'inscription prise au profit du premier établissement.

En vue de la préparation de la rédaction de l'acte d'acquisition, vous voudrez bien :

- préciser les formalités antérieures à la vente, ainsi que les documents nécessaires à la régularisation de l'acte ;
- rédiger la clause prix compte tenu du régime fiscal applicable à la vente, la convention relative au rang des sûretés, la déclaration pour l'administration fiscale ;
- éclairer le gérant de la société vendeuse sur les conséquences de la vente de l'immeuble au regard de l'impôt de plus-value ;
- préciser l'incidence de la vente du bâtiment au regard de la TVA antérieurement déduite par la société civile immobilière.

Enfin, vous envisagerez le régime applicable à la garantie du nouveau prêteur, lequel financera le paiement de la partie du prix payable à terme.

L'acte sera régularisé avant le 1^{er} février 2012.

Le sujet sera traité conformément au droit positif au 30 septembre 2011.

ACTE
Sujet B

Droit immobilier

Monsieur Denis DOUILLET, célibataire, est propriétaire d'un immeuble de rapport. Cet immeuble lui a été attribué, sous le premier lot d'une donation-partage consentie en juin 2010 par ses parents à sa sœur et à lui-même, leurs deux seuls enfants. Aux termes de cet acte, les donateurs ont fait réserve expresse de l'action révocatoire, du droit de retour et ont interdit aux donataires de vendre ou d'hypothéquer le bien sans leur accord. En outre, les donataires se sont mutuellement consenti un pacte de préférence applicable à la cession totale ou partielle de leur lot. Toutes les parties à la donation-partage sont en vie et leurs relations sont excellentes.

Le bâtiment a été édifié en 2003. A ce jour, l'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété.

L'immeuble attribué à Monsieur DOUILLET comprend :

- au rez-de-chaussée : un local commercial loué ;
- au premier étage : un appartement qu'il occupe ;
- au second étage : deux appartements, l'un loué en meublé à un étudiant, par acte sous seing privé du 1^{er} septembre 2011, l'autre loué vide, à usage d'habitation.

Pour financer des travaux de toiture et de ravalement indispensables, Monsieur DOUILLET envisage de vendre les deux appartements du second étage.

Il a trouvé deux candidats acquéreurs. Le premier souhaite acquérir l'appartement loué en meublé pour y loger le plus rapidement son fils, étudiant en art. Le second envisage l'acquisition de l'appartement loué vide, afin de réaliser un investissement locatif, mais le locataire actuel, dont le bail date du 5 janvier 2011, serait également intéressé par cette acquisition.

Après avoir analysé les problèmes soulevés par le cas, vous indiquerez les formalités et les actes préalables à ces deux ventes. Vous rédigerez spécialement pour chacune de ces ventes :

- la désignation des biens ;
- l'intervention des personnes dont le concours à l'acte est nécessaire ;
- s'il y a lieu, le paragraphe relatif à d'éventuels droits de préemption ou de priorité ;
- les déclarations fiscales.

Le sujet sera traité conformément au droit positif au 30 septembre 2011.