

Note préliminaire :

- Le sujet doit être lu dans son intégralité avant la rédaction des consultations écrites,
- Vous devrez argumenter systématiquement vos réponses par des textes, voire des décisions de jurisprudence,
- Les DEUX consultations sont à traiter.

1° CONSULTATION

Monsieur et Madame SANDANGER, mariés sous le régime de la communauté légale, sont propriétaires d'un ancien hôtel particulier occupé au rez-de-chaussée par la société WINCH, spécialisée dans l'audit immobilier (local de 200 m² pour un loyer mensuel de 5 000 euros). Ils occupent avec leurs enfants les deux seuls étages de l'immeuble. Monsieur SANDANGER est gérant majoritaire d'une société de désamiantage et son épouse exploite à titre individuel une agence de voyages. Des intempéries répétées et la vétusté ayant atteint la solidité de leur bien, les époux SANDANGER se voient contraints d'engager d'importants travaux. Ne pouvant en financer l'intégralité, ils ont sollicité l'un de leurs amis, Monsieur LEHARDI, afin d'obtenir un prêt d'un montant de 100 000 euros.

- 1) Ami, mais connaissant les époux SANDANGER quelque peu dépensiers, Monsieur LEHARDI, soucieux du bon remboursement de son prêt, vous consulte avant de donner son accord.

Il vous demande conseil quant aux sûretés et garanties les plus adaptées à sa situation tout en tenant compte du contrat de location existant sur le rez-de-chaussée, et des craintes sur la pérennité de l'activité professionnelle de ses débiteurs.

- 2) Monsieur LEHARDI vous expose s'être porté caution solidaire, par acte notarié en date du 20 mars 2020, du paiement des loyers de la société ATOUTGAIETE, dirigée par son fils et produisant des spectacles vivants, secteur fortement touché par la crise sanitaire COVID-19. Les loyers ne sont plus payés depuis juin 2020. Monsieur LEHARDI craint que le propriétaire du local ne diligente une procédure en résiliation de bail et que par conséquent, la société ATOUTGAIETE ne fasse l'objet d'une procédure collective.

Il vous demande si ATOUTGAITE peut juridiquement s'opposer à la résiliation du bail ou subsidiairement suspendre l'action.

Il vous demande de l'éclairer sur l'engagement qu'il a donné dans l'acte notarié et les risques encourus.

- 3) Gérant d'une société fabricant des bocalys stériles, la société BOCALYS, Monsieur LEHARDI vous expose que celle-ci, aux termes d'un contrat cadre la liant à la société LE DELICIEUX MET, dont l'activité est le conditionnement de plat cuisinés, bénéficie d'une clause de réserve de propriété prévue dans les conditions générales de vente dudit contrat. La dernière facture adressée à la société LE DELICIEUX MET, pour un montant de 15 000 euros est toujours impayée lorsque Monsieur LEHARDI apprend la mise en redressement judiciaire de son client.

Il vous précise avoir eu la prudence de faire signer, il y a trois mois, en faveur de BOCALYS, un acte de cession de créance à hauteur de 15 000 euros, notifiée à la société GARBIT, client régulier de LE DELICIEUX MET.

A ce titre il a déjà perçu la somme de 2 000 euros.

De quels droits dispose la société BOCALYS en suite de l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire concernant LE DELICIEUX MET ?

2° CONSULTATION

La banque FINANCEMENT DES PROS est inquiète du sort de l'un de ses dossiers. Elle vous expose les éléments qu'elle a pu recueillir :

- Monsieur LEADER, domicilié à PARIS, s'ennuie dans sa vie professionnelle, il a besoin de se lancer un nouveau défi.
- Son voyage en Corse reste pour lui l'un de ses souvenirs les plus mémorables, notamment sa visite dans le refuge d'ORTU DI U PIOBBU, sur le tracé du GR20, où il a découvert chèvres et cochons en liberté et en harmonie avec la nature.
- Ayant vu que le refuge était à vendre, il décide, en Avril 2022, de racheter cette affaire, déménager dans les lieux avec sa famille et créer son entreprise individuelle « TRADITIONS CORSES ». Fier de son idée, il a fait enregistrer la marque.
- Son épouse est enchantée car ils vivront dans le refuge, et ils n'auront plus de trajets domicile-travail, et elle pourra rendre visite, à son gré, au cours de la journée à son époux, qui travaillera dans le local annexe au refuge, récemment aménagé en chèvrerie, laboratoire de transformation alimentaire.
- Fort pressé de débiter sa nouvelle vie, et avant même d'avoir opéré toute démarche pour son début d'activité, Monsieur LEADER décide d'ouvrir un compte bancaire nominatif individuel auprès de la banque INVESTIR qui lui envoie sur le champ son justificatif d'ouverture de compte, et outils de paiement libellés comme suit : « Monsieur LEADER, Refuge d'ORTU DI U PIOBBU 20214 CALENZANA ».
- Monsieur LEADER a souscrit un emprunt au nom de son entreprise individuelle auprès de la banque FINANCEMENT DES PROS pour créer une terrasse panoramique pour organiser des dégustations de groupe, acheter des tables et chaises design, des plaids et coussins pour le confort, et des braseros pour les jours frais. Il a même fait réaliser des tee-shirt et casquettes logotées.
- Il n'a honoré qu'une échéance de l'emprunt souscrit au début de l'été, qui est en souffrance depuis.

La banque FINANCEMENT DES PROS envisage de mandater un Commissaire de Justice.

- 1) Souhaitant récupérer les 250 000 euros dus, elle vous interroge sur l'étendue de son droit de gage et sur la saisissabilité de ces biens.

Quelques semaines plus tard, la banque FINANCEMENT DES PROS apprend que Monsieur LEADER s'était fait des amis parmi les anciens du village et qu'il a aidé son voisin Monsieur SANTONI à développer, en plus de son vin de pays, une bière corse aux châtaignes. Monsieur SANTONI ayant exposé à Monsieur LEADER son inquiétude quant aux questionnaires de santé relatifs à un emprunt d'investissement, notamment au vu de son grand âge, Monsieur LEADER lui a prêté les économies réalisées pendant la pleine saison, pensant rapidement retrouver sa mise de départ. La poignée de main étant l'usage, ils se sont limités à noter le montant du prêt sur papier libre et à se donner rendez-vous en fin de saison.

Lorsque Monsieur LEADER a sollicité son remboursement, il a appris que le patrimoine conséquent de Monsieur SANTONI, investi dans un domaine viticole avec structures d'hébergement, et dans une micro-brasserie, était géré depuis peu par son tuteur.

- 2) La Banque FINANCEMENT DES PROS revient vers vous et vous questionne, cette fois, sur la possibilité de récupérer les sommes à devoir par Monsieur SANTONI à Monsieur LEADER.
