

## **EXAMEN DU DIMN - SESSION 2013**

**MARDI 3 SEPTEMBRE 2013 de 14 h 00 à 18 h 00**

### **DROIT DE L' ENTREPRISE**

#### **SUJET A (bail commercial)**

M. Richard, contrôleur aérien, célibataire, vient d'acquérir un local commercial neuf dans une copropriété, située dans le centre ville d'Amiens, au 14 rue des Jacobins. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix toutes taxes comprises de 83.720 euros, dont une TVA d'un montant de 13.720 euros.

M. Richard, qui ne souhaite pas se lancer lui-même dans le commerce, envisage de louer ce local. Il vous consulte sur le bail commercial qu'il envisage de consentir et vous interroge sur les points suivants.

- 1.- Pourra-t-il récupérer la TVA qu'il a payée lors de l'acquisition ?
- 2.- A-t-il intérêt à demander un droit d'entrée ou un loyer plus élevé ?
- 3.- Doit-il limiter l'activité commerciale autorisée ?
- 4.- Quelles sont les conditions particulières qu'il convient d'insérer dans l'acte ?
- 5.- La durée du bail doit-elle être impérativement de 9 ans ?
- 6.- Peut-il demander un dépôt de garantie et quelles en seront les conséquences ?
- 7.- Y-a-t-il un inconvénient à louer à une personne morale et quelles précautions faut-il prendre ?

Vous rédigerez enfin une note à l'intention de M. Richard pour lui présenter les intérêts du bail notarié.

***Le présent sujet sera traité conformément à la réglementation en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2013.***