
**EXAMEN D'ACCES AU STAGE PROFESSIONNEL
DE MANDATAIRE JUDICIAIRE
Session 2021**

EPREUVE : DROIT NATIONAL DES ENTREPRISES EN DIFFICULTE

**Durée : 03 h 00
Coefficient : 6**

**Mardi 8 Avril 2021
9 h à 12h**

Il vous est demandé de répondre aux questions posées ci-dessous sans tenir compte des règles issues des ordonnances adoptées pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Gérald a créé avec trois autres personnes, en 2015, la SAS Immo 3000 qui exploite une activité d'agence immobilière. La crise sanitaire n'a fait qu'accentuer les difficultés de cette société. Une procédure de redressement judiciaire a été ouverte, à la demande de l'administration fiscale, par le tribunal de commerce de Cannes, le 15 février 2021 dernier. Dans ce jugement publié au Bodacc le 17 mars 2021, la date de cessation des paiements a été fixée au 1^{er} septembre 2020. Maître Galtier a été désigné en qualité de mandataire judiciaire. Aucun administrateur judiciaire n'a été désigné.

1/ Pour les besoins de son activité, la SAS Immo 3000 a conclu le 1^{er} avril 2020 un contrat de maintenance informatique avec la SARL Securinfo pour une durée d'un an. Ce contrat prévoit que la SAS Immo 3000 doit payer une redevance de 2000 € par mois qui comprend l'entretien du matériel informatique et son dépannage (hors coût des pièces de rechange). La SARL Securinfo, qui reste impayée depuis plusieurs mois de certaines sommes, a déclaré une créance de 18 000 € le 18 février 2021 par lettre recommandée adressée à Maître Galtier. Cette somme englobe 7 mois de redevance et le coût lié à certaines réparations qu'elle a réalisées. La SARL Securinfo réclame également le paiement immédiat de 6 000 €, somme qu'elle estime lui être due après l'ouverture de la procédure collective et enjoint la SAS Immo 3000 de lui régler à l'avenir la redevance prévue au contrat en temps et en heure.

- a. Gérald estime que la déclaration de créance de la SARL Securinfo n'est pas valable car elle n'a pas été faite dans les conditions prescrites par la loi. Qu'en pensez-vous ? (3 points)
- b. Gérald estime qu'il n'a ni à payer les 6 000 € réclamés ni à verser à l'avenir une quelconque somme à la SARL Securinfo car il considère que le contrat qui l'unissait à cette société a pris fin avec l'ouverture du redressement judiciaire. Qu'en pensez-vous ? (3 points)

2/ La SAS Immo 3000 a mis en relation Monsieur et Madame Joubert et Monsieur Perdriau, agriculteur à la retraite, pour la vente d'un terrain. Une promesse de vente a été signée le 1^{er} octobre 2020, et à cette occasion, Monsieur et Madame Joubert ont versé un dépôt de garantie de 10 000 € entre les mains de la SAS Immo 3000. Invités par le notaire à se présenter à son étude pour la signature de l'acte authentique de vente, prévue le 4 janvier 2021, Monsieur et Madame Joubert ont fait savoir que l'opération de construction qu'ils projetaient ne pourrait pas se réaliser (problème d'urbanisme) et qu'ils n'entendaient plus acquérir le terrain. Conformément aux prévisions de la promesse, le couple a demandé à la SAS Immo 3000 la restitution du dépôt de garantie. Pensez-vous que la SAS Immo 3000 doit accéder la demande de Monsieur et Madame Joubert ? (2 points)

3/ La SAS Immo 3000 exploite son activité dans des locaux situés à Cannes, 36 avenue de la Résistance, qui appartiennent à Madame Defond. Le loyer mensuel du bail est fixé à 2500 €. Si la SAS Immo 3000 a pu régler le loyer du mois de septembre, elle n'a pas été en mesure de le payer depuis le mois d'octobre 2020. Hier le dirigeant de la SAS Immo 3000 a reçu un courrier de la part de son bailleur, Madame Defond. Celle-ci réclame le paiement de tous les loyers impayés et porte une menace : « à défaut de paiement sous huitaine, je mettrai en œuvre la clause résolutoire prévue au bail en raison du défaut de paiement des loyers dus pour la période octobre-avril, soit 17 500 € ».

- a. Que pensez-vous de la demande et de la menace de résolution de Madame Defond fondée sur la clause résolutoire ? (3 points)
- b. Pourrait-on envisager que Madame Defond obtienne la résolution du contrat sur un autre fondement ? (2,5 points)

4/ Au regard d'éléments en sa possession (et notamment de la déclaration de créance de la SARL Securinfo), Maître Galtier est convaincu que l'état de cessation des paiements trouve son origine au 1^{er} juillet 2020.

- a. À quelles conditions la date de cessation des paiements pourrait-elle être fixée à cette date ? Que devra prouver Maître Galtier ? (2 points)

Si cette date est retenue, Maître Galtier envisage de demander la nullité d'une donation réalisée par Gérald, à sa fille, le 24 août 2020. Il souhaite également remettre en cause la vente d'un bien immobilier acquis en 2018 au prix de 245 000 € et vendu en 2020 par la SAS Immo 3000 à Magalie, la sœur de Gérald, au prix de 195 000 €.

- b. Sur quel(s) fondement(s) ces actions pourraient-elles s'appuyer ? Ont-elles des chances de prospérer ? (2,5 points)

5/ En 2015, Gérald a créé avec son épouse, Émilie, et leurs deux enfants, Romuald et Ernestine (âgés de 26 et 28 ans) la SCI GERE. La SCI a acquis la propriété d'un immeuble de trois étages. L'appartement du premier étage est occupé par Gérald et Émilie, celui du deuxième par Romuald et le troisième par Ernestine. Cet immeuble est idéalement situé en front de mer et offre à chaque membre de la famille un appartement spacieux (environ 200 m²). Un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 (*L. n° 89-462, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*) a été conclu pour chacun de ces appartements avec la SCI ; un loyer d'un montant de 450€ par mois est stipulé dans chacun des contrats établis.

Le 10 décembre dernier, une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à l'encontre de la SCI GERE. Maître Galtier a été désigné liquidateur judiciaire de cette société. Il souhaite réaliser les appartements au moyen d'une vente de gré à gré. Mais pour obtenir un meilleur prix, il faudrait que ces appartements soient vendus libre de toute occupation. Quel(s) moyen(s) le Livre VI du code de commerce offre au liquidateur pour parvenir à ses fins ? (2 points)