



Site juridique généraliste et gratuit
www.juristudiant.com

Contact : Faculté de droit de Nancy, 13 place Carnot, 54000 Nancy.

Article rédigé par [Mathou](#)

mathilde.calcio-gaudino@wanadoo.fr
mathou@juristudiant.com

A titre liminaire, nous vous rappelons que cette fiche n'engage en rien l'association Juristudiant quant aux affirmations incluses ci-après et que pour toute application à votre problème personnel, nous ne pouvons que vous conseiller d'aller voir un avocat spécialiste de la matière ou un notaire.

Ce QCM est fait par des étudiants, pour des étudiants. Pour toute erreur relevée dans ce document, nous vous serions reconnaissants de nous en informer en le signalant soit par mail (en utilisant la page [contact](#)), soit directement sur le [forum Juristudiant](#) .

Réponses rédigées du QCM n°1 sur le bail commercial

1 Le bail commercial est :

- A) **un élément du fonds de commerce**
- B) un élément corporel
- C) un élément de la clientèle
- D) un élément immobilisé

=> A : le fonds de commerce se compose notamment du bail commercial, élément incorporel.

2 La souscription d'un bail commercial par le bailleur est :

- A) un acte d'administration
- B) un acte de disposition**

=> B

3 Le bailleur marié donne à bail commercial :

- A) seul, sans le consentement de son époux
- B) avec le consentement facultatif de son époux
- C) avec le consentement obligatoire de son époux**

=> C : 1425 Cciv, les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal dépendant de la communauté.

4 Une personne sous régime de protection peut donner à bail commercial :

- A) seule, dans tous les cas, du moment qu'elle est propriétaire des locaux
- B) avec l'assistance ou la représentation de son curateur ou tuteur**

=> B : voir Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil

5 Un usufruitier peut donner à bail commercial un local :

- A) seul
- B) avec l'accord du nu propriétaire**
- C) seul avec une autorisation du juge**

=> B et C : l'usufruitier doit en principe obtenir l'accord du nu propriétaire pour donner à bail un local commercial, 595 Cciv. Il lui est toutefois possible, à défaut d'accord du nu propriétaire, d'être autorisé en justice à passer cet acte (alinéa 4).

6 Des co-indivisaires peuvent donner à bail un local commercial :

- A) à la majorité des deux tiers des droits indivis
- B) à l'unanimité**

=> B : 815-3-4° Cciv, les baux à usage agricole, commercial, industriel ou à usage artisanal doivent être conclus et renouvelés à l'unanimité.

7 Peut être preneur à bail commercial :

- A) un artisan immatriculé au répertoire des métiers
- B) un commerçant immatriculé au RCS
- C) un établissement d'enseignement
- D) un artiste

=> toutes les réponses sont justes, L145-1 Ccom

8 Peut être preneur à bail commercial :

- A) un industriel immatriculé au RCS
- B) un instituteur
- C) un médecin
- D) une association

=> A et C. Une association ne peut être preneur que si elle a pour activité l'enseignement.

9 Peut être preneur à bail commercial :

- A) un franchisé
- B) une collectivité territoriale
- C) un commerçant radié

=> A (Civ 3, 27 mars 2002) et B.

10 Peut être preneur à bail commercial :

- A) un co-preneur non immatriculé
- B) un co-indivisaire non exploitant du fonds
- C) un co-indivisaire exploitant le fonds

=> A, B et C, L145-1-III Ccom.

11 Un professionnel libéral peut se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux :

- A) pour certaines parties seulement
- B) pour la totalité du statut
- C) faux, il dispose du statut de l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 qui est d'ordre public et qui s'applique exclusivement de toute autre disposition

=> B : l'application volontaire du statut est alors totale, mais la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser que l'immatriculation au RCS n'était pas dans ce cas une condition impérative du droit au renouvellement (civ 3, 9/02/2005).

12 Un terrain nu peut faire l'objet d'un bail commercial :

- A) vrai
- B) faux**

=> B : le local loué doit être clos, couvert et permettre l'accueil de la clientèle. Un terrain nu ne peut faire l'objet d'un bail commercial sauf si le preneur construit dessus.

13 Une construction mobile est donnée à bail commercial :

- A) vrai
- B) faux**

=> B : même remarque que précédemment.

14 Un local mixte peut faire l'objet d'un bail commercial :

- A) vrai**
- B) faux

=> A. Un bail commercial peut englober le local commercial proprement dit et le local d'habitation ; c'est également le cas des locaux accessoires dont la privation risquerait de compromettre l'exploitation du fonds. Les locaux accessoires simplement utiles ne peuvent prétendre à ce statut.

15 La durée du bail commercial est de :

- A) 3 ans
- B) 6 ans
- C) 9 ans**
- D) libre

=> C : L145-4 Ccom, la durée du contrat ne saurait être inférieure à 9 ans. Les délais de 3 et 6 ans correspondent aux dates auxquelles il est possible de résilier unilatéralement le contrat au profit du preneur. Le bail commercial est appelé en pratique « bail 3-6-9 » pour cette raison.

16 Il est possible de conclure un bail commercial d'une durée différente de celle de la durée légale :

- A) dans tous les cas, du moment que le bailleur et le preneur s'entendent
- B) dans le cas des baux saisonniers**
- C) dans le cas des conventions d'occupation précaire**
- D) dans le cas des baux de longue durée**

=> B, C, D, L145-3 et L145-5 Ccom

17 La convention d'occupation précaire :

- A) peut être conclue pour une durée inférieure à deux ans, mais bascule automatiquement à l'issue du délai initial dans le droit commun du bail commercial
- B) peut être conclue pour une durée inférieure à deux ans, même si la convention est renouvelée à plusieurs reprises, du moment que la durée de chaque convention n'excède pas deux ans
- C) peut être conclue pour une durée inférieure à deux ans, même si la convention est renouvelée à plusieurs reprises, du moment que la durée de la totalité des renouvellements n'excède pas deux ans**

=> C : la loi LME d'août 2008 est venue apporter des précisions sur le renouvellement des conventions d'occupation précaire successives avec le même preneur

18 Un bail commercial de plus de douze ans :

- A) doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques**
- B) peut faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques

=> A : la publication est obligatoire du fait de la nature réelle du droit, les perceptions fiscales portant sur 0,715% du montant cumulé des loyers.

19 Le preneur a une faculté de résiliation unilatérale du bail :

- A) semestrielle
- B) annuelle
- C) triennale**

=> C : L145-4 Ccom, faculté discrétionnaire qui doit être exercée au moins six mois avant l'échéance dans les conditions de l'article L145-9 Ccom. Mais il est également offert au preneur ayant demandé à faire usage de ses droits à la retraite ou bénéficiant d'une pension d'invalidité de donner congé à tout moment dans ces formes, L145-4-4° Ccom.

20 Il est possible de modifier ou diminuer le délai prévu par la loi pour exercer la faculté de résiliation :

- A) faux, ce délai est d'ordre public
- B) vrai, ce délai n'est pas d'ordre public**

=> B

21 Un bail commercial dont on a laissé passer l'échéance :

- A) recommence pour une durée indéterminée**
- B) recommence pour une période de trois ans
- C) recommence pour une période de neuf ans

Association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901, publiée au journal officiel du 10 avril 2004 et déclarée en préfecture de Nancy

=> A : le bail recommence pour une durée indéterminée, et il peut donc y être mis fin à n'importe quel moment, ce qui est moins protecteur pour le preneur.

22 Le pas de porte est :

- A) l'indemnité versée au preneur afin de permettre au nouveau preneur de prendre sa place
- B) l'indemnité versée au bailleur afin de compenser son obligation pour lui de renouveler le bail**
- C) l'indemnité versée au bailleur afin de compléter un loyer bas

=> B et C : le pas de porte représente un droit d'entrée. Sa nature peut être soit celle d'une véritable indemnité, destinée à compenser le préjudice du bailleur obligé de supporter le renouvellement du bail (auquel cas le pas de porte est exonéré d'imposition), soit celle d'un supplément de loyers ou sur-loyer, imposable, à prendre en compte dans la fixation du nouveau loyer en cas de renouvellement. Cette deuxième possibilité permet alors au bailleur de proposer un local à loyer relativement faible contrebalancé par un pas de porte important.

23 Le dépôt de garantie est l'autre appellation du pas de porte :

- A) vrai, c'est une terminologie issue de la pratique
- B) faux, le dépôt de garantie a une autre nature et fonction**

=> B : le dépôt de garantie constitue une somme remise au bailleur au début du bail, afin de garantir l'éventuelle inexécution de ses obligations par le preneur.

24 Un état des lieux n'est pas obligatoire :

- A) vrai**
- B) faux

=>A : à défaut d'état des lieux d'entrée, comme en droit commun, les locaux sont présumés avoir été donnés en bon état.

Envie d'en discuter ? <http://forum.juristudiant.com/>