



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

1 On peut procéder à la révision judiciaire de la redevance prévue au contrat de location gérance :

- A) quand il y a une variation du 1/10ème de la valeur locative
- B) quand il y a une variation de plus du ¼ de la valeur locative**
- C) quand la redevance varie de plus du ¼ du fait de la clause d'indexation**

=> B et C ; L144-II Ccom

2 La redevance est assujettie à la TVA :

- A) vrai**
- B) faux

=> A : le loyer est stipulé TTC.

3 Le contrat de location gérance :

- A) est personnel aux parties et efficace à sa seule signature
- B) nécessite d'être enregistré à titre de validité
- C) peut être enregistré**

=> C : le contrat de location gérance peut être enregistré, dans le délai d'un mois – en pratique, dans un délai de 15 jours car il doit également faire l'objet d'une insertion dans les 15 jours dans un JAL mentionnant l'enregistrement.

Il s'agit d'une faculté dont l'omission n'est pas sanctionnée de nullité. Le consensualisme s'applique en principe à ce contrat sauf en matière d'engagement d'exclusivité.

4 La preuve du contrat de location gérance se fait :

- A) par un écrit obligatoirement, s'agissant d'un acte juridique
- B) par tous moyens, s'agissant d'un acte de commerce**
- C) par le double original

=> B ; l'écrit et la formalité du double original seraient en revanche requis pour un fonds artisanal.

5 L'enregistrement du contrat de location gérance fait courir :

- A) le délai de 10 jours ouverts aux créanciers du bailleur pour s'opposer à l'opération
- B) le délai de 2 mois ouvert aux créanciers du locataire gérant pour s'opposer à l'opération
- C) le délai de 3 mois ouvert aux créanciers du bailleur pour demander la déchéance du terme des créances**
- D) le délai de 6 mois ouvert aux créanciers du locataire gérant pour demander la mise en jeu de la responsabilité solidaire du bailleur au paiement des dettes du locataire nécessaires à l'exploitation**

=> C et D : L144-6 et L144-7 Ccom.

6 Le droit payé lors de l'enregistrement est :

- A) un droit proportionnel au chiffre d'affaires du fonds
- B) un droit fixe de 125 euros
- C) un droit fixe de 25 euros**

=> C : 739 CGI.

7 Celui qui donne en location gérance :

- A) doit obligatoirement se faire radier au RCS
- B) peut se faire radier du RCS**

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

=> B : le bailleur ne demandera sa radiation au RCS que s'il n'exerçait aucune autre activité ; il demandera sinon une immatriculation modificative.

8 Le locataire gérant :

- A) **doit obligatoirement se faire immatriculer au RCS**
- B) peut se faire immatriculer au RCS

=> A : il s'agit d'une obligation liée à la qualité de commerçant.

9 Le locataire gérant :

- A) peut modifier la destination du fonds
- B) peut recourir à la procédure de déspecialisation
- C) peut adjoindre une simple activité nouvelle

=> aucune des solutions n'est exacte. Le locataire gérant est tenu de respecter la destination du fonds, sans pouvoir recourir à la procédure de déspecialisation prévues dans le statut des baux commerciaux ou adjoindre d'activité supplémentaire. Il n'est pas propriétaire du fonds de commerce qu'il loue.

10 Tous les contrats en cours avant la location gérance sont opposables au locataire gérant :

- A) vrai, comme en matière de baux commerciaux
- B) **faux, il faut une stipulation contractuelle le prévoyant**
- C) vrai, pour les contrats de travail en cours

=> B et C.

11 Corrélativement, le locataire gérant peut obliger les créanciers du bailleur :

- A) vrai
- B) **faux**

=> B.

12 Le locataire gérant peut confier la gestion à un tiers :

- A) vrai
- B) **faux**

=> B : l'exploitation doit être personnelle et ininterrompue.

13 La cession ou la sous location du fonds mis en location gérance :

- A) est dans tous les cas possible, puisque la location gérance est un acte moins lourd que le bail commercial
- B) n'est possible qu'à défaut de clause interdisant ces opérations et avec l'accord du bailleur**
- C) est interdite

=> B.

14 Le propriétaire du fonds de commerce est tenu :

- A) de la garantie des vices cachés**
- B) de la garantie d'éviction**
- C) de toutes les obligations d'un bailleur classique**
- D) seulement des obligations relatives à l'entretien des locaux

=> A, B et C.

15 A l'instar de la législation en matière de baux commerciaux, le locataire gérant :

- A) est tenu de présenter ses comptes, chiffres d'affaires et bénéfices au bailleur
- B) au contraire, n'a pas à présenter ses comptes**
- C) ne présente ses comptes que si une stipulation au contrat le prévoit**

=> B et C.

16 La location gérance confère un droit au renouvellement :

- A) si le locataire gérant a respecté la destination du fonds et a bien rempli ses obligations
- B) si la durée de la location gérance excède 9 ans
- C) en aucun cas**

=> C : le locataire gérant ne bénéficie que d'un droit de jouissance des locaux, il n'a aucun droit au renouvellement. Peuvent néanmoins lui être opposées les clauses du bail commercial consenti au profit du propriétaire du fonds de commerce.

17 Le nantissement du fonds de commerce ressort des pouvoirs du locataire gérant :

- A) vrai, puisqu'il exploite personnellement le fonds
- B) faux, ce pouvoir revient au bailleur**

=> B : seul le propriétaire du fonds peut effectuer des actes de disposition sur celui-ci, le nantissement étant l'un de ces actes.

18 En cas de vente du fonds de commerce au cours de la location gérance :

- A) le locataire gérant peut exploiter jusqu'à la fin de la durée initialement prévue
- B) la location gérance prend fin de plein droit**
- C) la location gérance peut continuer sur accord de l'acquéreur**

=> *B et C : il est possible de stipuler dans le contrat de location gérance que la vente du fonds aura pour conséquence la fin de la location gérance, ou que le vendeur s'engagera à obtenir de l'acquéreur l'engagement de poursuivre le contrat de location gérance.*

19 Le locataire gérant est seul responsable des dettes :

- A) contractées dès la signature de l'acte de location gérance
- B) contractées avant la signature de l'acte de location gérance
- C) contractées au bout de 6 mois après la signature de l'acte de location gérance

=> *aucune de ces solutions n'est juste. Le locataire gérant est seul responsable des dettes contractées plus de six mois après la publication de l'acte de location gérance rendant ce dernier opposable.*

20 La durée de la solidarité fiscale entre le bailleur et le locataire gérant :

- A) est de 6 mois à compter de la publication de l'acte de location gérance
- B) est de 3 mois à compter de la publication de l'acte de location gérance
- C) est calculée sur la durée de la location gérance**

=> *C : 1684-3 CGI. Cette solidarité n'est toutefois exigée que pour les impôts directs et assimilés : TVA, taxe professionnelle, taxe d'apprentissage...*

21 Le contrat de location gérance prend fin :

- A) par l'arrivée du terme du contrat**
- B) par la vente du fonds**
- C) par la destruction du fonds**
- D) par la résiliation**

=> *A, B, C, D.*

22 Le décès ou l'incapacité du bailleur entraîne la fin du contrat de location gérance :

- A) vrai
- B) faux**

=> *B : le contrat de location gérance n'a aucun caractère personnel vis-à-vis du bailleur. Il faut une clause contraire pour que son décès ou une incapacité soudaine mettent fin au contrat.*

23 Le décès du locataire gérant n'a aucune conséquence sur le contrat de location gérance :

- A) vrai, ses héritiers reprennent le contrat
- B) faux, cela entraîne la fin du contrat**

=> B : *le contrat est en effet intuitu personae, le décès ou l'incapacité du locataire gérant entraîne sa résiliation*

24 Le locataire gérant peut en fin de contrat conserver :

- A) le fonds, puisqu'il l'a exploité comme un propriétaire
- B) le matériel
- C) les marchandises**
- D) le local

=> C : *il peut être stipulé que le locataire conservera les marchandises. Il est tenu pour le reste de restituer au propriétaire le fonds, le matériel et les locaux.*

25 Le propriétaire du fonds doit verser au locataire gérant en fin de bail une indemnité :

- A) s'il est à la fois propriétaire du fonds et de l'immeuble
- B) s'il est à la fois propriétaire du fonds et de l'immeuble et que le bail porte sur les deux**
- C) si le locataire gérant a généré une importante plus value

=> B : *L145-46 Ccom ; cette indemnité correspond au profit tiré de la plus value du fonds ou à la valeur locative de l'immeuble amélioré par le locataire*

26 La fin du contrat de location gérance est signalée :

- A) par un avis dans un JAL**
- B) par la radiation au RCS du locataire gérant
- C) par la signification aux créanciers du locataire gérant afin qu'ils fassent opposition

=> A ; *la sanction du défaut de publication consiste simplement en le maintien de la responsabilité solidaire fiscale et en l'inopposabilité aux tiers de la cessation de la location gérance.*

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