



*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°2 sur le bail commercial

1 Quelle(s) clause(s) sont valides parmi ces clauses résolutoires ?

- A) il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance, un mois après simple commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas d'un paiement postérieur à l'exécution du délai ci-dessus convenu**
- B) il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas**

d'un paiement postérieur à l'exécution du délai ci-dessus convenu

- C) il est expressément convenu qu'un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas d'un paiement postérieur à l'exécution du délai ci-dessus convenu

=> A et B. *S'il est possible de prévoir une clause résolutoire de plein droit dans la convention, il faut néanmoins respecter les dispositions d'ordre public de l'article L145-41 Ccom. La clause doit en outre viser un ou plusieurs manquements à une obligation contractuelle.*

2 Le loyer du bail commercial doit être :

- A) déterminé obligatoirement
B) **déterminable**

=> B : *il peut être déterminé ou déterminable*

3 La clause recettes est particulièrement employée en pratique :

- A) dans les commerces de vêtements
B) **dans les centres commerciaux**
C) dans les commerces de bouche

=> B : *la clause recettes, qui prend en compte dans la fixation du loyer le chiffre d'affaires du preneur, a été validée par la Cour de cassation, est fréquemment utilisée dans les centres commerciaux.*

4 La clause d'indexation ou clause d'échelle mobile permet :

- A) de prévoir un loyer fixe augmenté de manière variable par les charges pesant sur le preneur
B) de prendre en compte le chiffre d'affaires du preneur dans la fixation du loyer
C) **de faire varier le loyer de manière périodique selon un coefficient prévu au contrat de bail**

=> C : *une telle clause évite en temps normal la révision du loyer selon les procédures du Code de commerce, en recalculant le loyer sur la variation d'un indice choisi par les parties – il peut par exemple s'agir de l'indice INSEE du coût de la construction, ou de tout indice en relation direct avec l'objet du contrat ou l'activité d'une des parties. La loi LME de 2008 a créé un dernier indice, l'indice trimestriel des loyers commerciaux.*

5 La faculté de révision du loyer peut intervenir :

- A) tous les ans
B) tous les deux ans
C) **tous les trois ans**
D) **à certaines occasions**

=> C et D : *en principe, la révision est triennale, L145-38 Ccom, et la demande en révision ne peut*

intervenir que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance. Mais une révision du loyer peut également se présenter lors d'une despécialisation.

6 Le plafonnement des loyers commerciaux signifie que :

- A) le loyer ne peut dépasser ou être inférieur aux loyers du voisinage, sauf en cas de changement des facteurs de commercialité entraînant une variation de moins de 10% de la valeur locative
- B) le loyer ne peut dépasser la variation de l'indice trimestriel qui lui est applicable au jour de la révision
- C) la variation du loyer ne peut excéder celle de l'indice trimestriel, sauf en cas de changement des facteurs de commercialité entraînant une variation de 5% de la valeur locative
- D) la variation du loyer ne peut excéder celle de l'indice trimestriel, sauf en cas de changement des facteurs de commercialité entraînant une variation de 10% de la valeur locative**

=> D : L145-38 Ccom, le plafonnement est double. Hors cas de clauses d'indexation, le loyer commercial est dans un premier temps restreint à la variation de l'indice trimestriel choisi, que cela entraîne une diminution ou une augmentation du loyer, et ne peut excéder ces limites. Une exception se présente : si la valeur locative a été elle-même modifiée de plus de 10% suite à un changement des facteurs de commercialité (hors investissements et plus values du preneur), il n'est plus nécessaire de se limiter à l'indice en question.

7 La procédure de révision légale des loyers ne trouve pas à s'appliquer face :

- A) à une clause d'indexation dans tous les cas
- B) à des locaux dits polyvalents
- C) à des locaux dits monovalents**

=> C : deux exceptions peuvent contrer la révision de droit commun. Les locaux monovalents (ceux n'offrant qu'une seule activité et bénéficiaires d'une clientèle unique, tels que les théâtres, parkings, hôtels...) échappent à la règle du plafonnement et sont révisés en fonction des usages de chaque branche.

Concernant ensuite les clauses d'indexation, il est possible en leur présence de procéder à une révision du loyer dès lors que celui-ci se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédent, et non tous les trois ans.

8 La despécialisation partielle est :

- A) une prérogative d'ordre public**
- B) une faculté à laquelle il peut être fait échec par une clause du bail

=> A : L145-47 Ccom, toute clause tenant à faire échec à la faculté de despécialisation partielle est nulle.

9 La despécialisation permet au bailleur de modifier le loyer :

- A) **seulement dans le cas de la despécialisation plénière**
- B) seulement dans le cas de la despécialisation partielle
- C) dans tous les cas de despécialisation

=> A : le bailleur doit dans l'hypothèse d'une despécialisation partielle attendre la fin de la période triennale pour modifier le loyer, si les activités connexes ou complémentaires ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des locaux, L145-47 Ccom.

A l'inverse, dans le cadre d'une despécialisation plénière, la modification du loyer peut intervenir immédiatement. Cela s'explique en partie par le fait que la despécialisation plénière est nécessitée par la conjoncture économique et les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution.

10 La procédure de despécialisation plénière consiste en :

- A) la signification par acte extrajudiciaire au bailleur de la volonté du preneur de modifier l'activité du fonds, suivie d'un délai de deux mois offert au bailleur pour contester la nouvelle activité
- B) **la signification par acte extrajudiciaire au bailleur de la demande d'autorisation de modifier l'activité du fonds, offrant au bailleur un délai de trois mois pour refuser**

=> B : L145-48 Ccom

11 Le preneur a le droit de :

- A) **disposer de son fonds de commerce**
- B) **disposer du bail commercial**

=> A et B. La propriété commerciale permet en principe au preneur de disposer de son bail. En tant que propriétaire du fonds de commerce, il peut également aliéner celui-ci. Il peut toutefois être prévu des restrictions dans le contrat de bail, imposant l'intervention du bailleur à certains actes.

12 Le bailleur doit intervenir à l'acte :

- A) en cas de cession du bail corrélative à la cession du fonds de commerce
- B) **en cas d'existence d'un pacte de préférence au profit du bailleur**
- C) **lorsqu'une clause du bail prévoit l'intervention du bailleur**
- D) en cas de cession du bail tout seul

=> B et C : le preneur peut passer des conventions ne nécessitant pas l'accord du bailleur ; il en va ainsi de la cession du bail corrélative à la cession du fonds de commerce, qui est de droit (L145-16 Ccom) et ne peut se voir opposer de clause contraire. Il est toutefois possible de prévoir certaines clauses restrictives en faveur du bailleur, qui imposent par exemple une forme particulière (acte authentique), un pacte de préférence, l'obligation de faire intervenir le bailleur à l'acte – ce qui dispensera des formalités de la signification.

A l'inverse, le bailleur peut interdire la cession du bail seul, et c'est souvent le cas en pratique, à défaut de son intervention à l'acte.

13 Il est possible de sous louer un local commercial :

- A) faux, le statut d'ordre public du bail commercial l'interdit
- B) faux en principe, mais il est possible d'y déroger contractuellement**
- C) vrai, comme en droit commun du bail
- D) vrai, du moment que les parties s'accordent**

=> B et D : la loi interdit en matière de bail commercial toute sous-location totale ou partielle, L145-31 Ccom. Mais il est tout à fait possible de prévoir par une stipulation au contrat de bail la validité d'une sous location, ou à défaut d'une telle clause, d'obtenir l'accord du bailleur.

14 La cession isolée du bail commercial doit être portée à la connaissance des créanciers par le biais d'une publicité :

- A) vrai
- B) faux**

=> B : lorsque seul le bail est cédé, aucune obligation d'information ne pèse sur les parties. Si la cession du bail dissimule une cession de clientèle en revanche, il s'agit d'une cession de fonds de commerce qui obéit à un formalisme informatif important.

15 Dans l'hypothèse d'une sous location, est apte à demander le renouvellement :

- A) le bailleur
- B) le preneur initial
- C) le sous locataire**

=> C : seul peut en principe demander le renouvellement celui qui exploite effectivement le fonds, autrement dit le sous locataire. Mais il peut exister des cas complexes de sous location partielle où il y aura un cumul de droits au renouvellement au profit du preneur initial et du sous locataire.

16 « Dans le cas où le bailleur serait, à l'échéance du bail susvisé, dans l'impossibilité de poursuivre ses activités sans reprise des locaux donnés à bail, et sur présentation de tous documents comptables justifiant de la gravité de la situation financière du bailleur, le preneur s'oblige à restituer les locaux et à renoncer à son droit au renouvellement tel que prévu par les articles L145-14 et suivants du Code de commerce ». Cette clause est :

- A) valide
- B) illicite**

=> B : les articles L145-14 et L145-15 Ccom prévoient la possibilité d'un refus par le bailleur du renouvellement du bail, mais prohibent les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit au renouvellement. La propriété commerciale est d'ordre public.

17 L'immatriculation au RCS est une condition obligatoire de l'exercice du droit au renouvellement :

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) vrai
- B) faux

=> A et B : vrai lorsque le demandeur au renouvellement est un commerçant, faux lorsqu'il est artisan.

18 Le renouvellement est subordonné :

- A) au respect du dépôt d'un congé six mois avant l'échéance
- B) au respect d'une exploitation effective du fonds pendant 2 années avant le congé
- C) à un congé avec offre de renouvellement émanant du bailleur
- D) à une demande de renouvellement émanant du preneur

=> A, C et D ; le renouvellement ne peut être demandé que si certaines conditions sont réunies : congé donné six mois avant l'échéance, absence de minorité du bailleur, même identité du demandeur et du propriétaire du fonds de commerce, et respect d'une condition d'exploitation effective et antérieure du fonds d'une durée de 3 ans, et non 2. Cette dernière condition souffre toutefois de dispense (L145-8 Ccom). La demande de renouvellement peut émaner de l'une ou l'autre des parties.

19 Le juge compétent en matière de refus de renouvellement du bail commercial est :

- A) le juge du tribunal de commerce
- B) le juge du tribunal d'instance
- C) le juge du tribunal de grande instance

=> C : plus précisément, les litiges relatifs aux loyers relèveront de la compétence du président du TGI, les autres litiges étant présentés devant le TGI (R 145-23 Ccom).

20 Le refus de renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction est :

- A) définitif, le bailleur ne peut se rétracter même s'il regrette sa décision
- B) susceptible de faire l'objet d'un droit de repentir dans un délai court

=> B : L145-58 Ccom, le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail. Cette faculté de repentir ne peut toutefois s'exercer que si le preneur se trouve encore dans le local et qu'il n'a pas encore acquis un autre local. Elle s'exerce principalement lorsque le bailleur estime que l'indemnité d'éviction est trop lourde.

21 L'indemnité d'éviction compense :

- A) le préjudice causé par le défaut de renouvellement
- B) la mauvaise foi du bailleur résultant de la non-poursuite de la location

C) les frais de déménagement, de mutation versés par le preneur

=> A et C : L145-14 Ccom, l'indemnisation est égale à la valeur marchande du fonds de commerce, qui se détermine selon les usages de la profession, augmentée des divers frais de réinstallation que le preneur doit avancer.

22 Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail et le versement de l'indemnité d'éviction :

- A) oui, toujours
- B) oui, lorsqu'il a des motifs graves et légitimes**
- C) non, c'est un droit fondamental du preneur
- D) non, il ne peut même pas invoquer les cas de reprises pour habiter

=> B : le Code de commerce prévoit plusieurs cas de refus sans indemnité.

L'article L145-22 Ccom prévoit ainsi un refus pour reprise de la partie d'habitation, dans le cas des locaux mixtes, à la condition que la reprise se fasse au profit du bailleur, de son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ET que ceux-ci ne disposent pas d'une habitation correspondant à leurs besoins normaux. L'occupation doit en outre durer au minimum six ans. A défaut, le preneur évincé a droit à une indemnité d'éviction.

Il est également possible au bailleur d'offrir un local équivalent au locataire, lorsqu'il y a refus de renouvellement du bail en raison d'une reprise pour construire (L145-18 Ccom).

Enfin, le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction peut être justifié par l'existence de motifs graves et légitimes à l'encontre du preneur. L'article L145-17 Ccom apporte une précision dans deux cas : en cas d'inexécution d'une obligation ou de cessation d'exploitation sans raison sérieuse et légitime, le bailleur ne peut invoquer les motifs graves que si l'infraction se poursuit plus d'un mois après mise en demeure du locataire de cesser.

23 En cas d'ouverture d'une procédure collective, le bail commercial :

- A) se poursuit de plein droit**
- B) peut ne pas être poursuivi dans certains cas**
- C) est immédiatement résilié pour ne pas obérer davantage la situation du preneur

=> A et B : L145-45 Ccom, Le redressement et la liquidation judiciaires n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

24 La période d'observation d'une procédure collective est :

- A) un motif grave et légitime d'inexécution du bail ôtant tout droit au renouvellement
- B) un motif légitime d'inexploitation conservant le droit au renouvellement**

=> B : Civ 3, 12/07/2000, la période d'observation constitue un motif légitime d'inexploitation, qui permet au preneur de demander le bénéfice du renouvellement du bail commercial. En revanche, l'inexploitation ultérieure à cette période d'observation constitue un motif grave et légitime de non renouvellement.

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