



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 la location gérance

1 La location gérance est prévue par le Code de commerce aux articles :

- A) L145-1 à L145-60
- B) L141-1 à L141-22
- C) L142-1 à L142-5
- D) L144-1 à L144-13**

=> *D : le régime de la location gérance est prévu aux articles L144-1 et suivants du Code de commerce.*

2 La location gérance est :

- A) un contrat de location d'un fonds de commerce**

[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) un contrat de location d'un local commercial

=> A : L144-1 Ccom, contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède, partiellement ou totalement, la location, à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls.

Un contrat portant sur un local commercial est un bail commercial.

3 La location gérance est aussi appelée :

A) la gérance salariée

B) la gérance libre

=> B : l'expression vient de la pratique. Le gérant exploite le fonds de commerce à ses risques et périls, il n'est pas salarié dans la location gérance.

4 Peuvent être donnés en location gérance :

A) **un fonds de commerce de vente de sex toys**

B) une maison de tolérance

C) un débit de boisson sans autorisation administrative

D) une officine de pharmacie

=> A. L'objet du contrat doit être licite. Les officines de pharmacies ne peuvent en aucun cas être données en location gérance, L5125-17 CSP, sauf provisoirement après un décès d'un pharmacien.

5 Un usufruitier peut seul donner à bail son fonds de commerce :

A) faux, il faut l'accord du nu-propriétaire

B) vrai, il peut agir sans le nu propriétaire

=> B : l'usufruitier peut seul donner à bail un fonds de commerce, mais en cas de cessation d'usufruit, le contrat ne sera obligatoire à l'égard du nu-propriétaire que pour le temps restant à courir d'une période de neuf ans.

6 Un indivisaire peut donner seul à bail son fonds de commerce :

A) faux, il faut le consentement des co-indivisaires

B) faux, une majorité des 2/3 suffit

C) vrai, il s'agit d'un acte autorisé par la loi

=> A : le consentement de tous les indivisaires est obligatoire.

7 Un mineur émancipé peut donner en location gérance un fonds de commerce reçu à titre gratuit :

A) faux, il ne peut effectuer d'acte de commerce

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) vrai, la location gérance est un acte civil

=> B.

8 Un époux commun en biens peut donner seul à bail un fonds de commerce :

- A) dans tous les cas
- B) seulement s'il exerce seul dans ce fonds**
- C) même si son conjoint participe à l'activité

=> B : *le conjoint commun en biens exerçant seul peut consentir seul à la location gérance (1425 Cciv). Il ne peut en revanche donner seul à bail son fonds de commerce si son conjoint participe à l'activité « en qualité de conjoint travaillant dans l'entreprise », L121-5 Ccom, à peine de nullité.*

9 L'action en nullité du conjoint en cas de bail d'un fonds de commerce peut être exercée :

- A) dans l'année de l'acte fait sans son consentement
- B) dans les deux ans**
- C) dans les cinq ans

=> B : *L121-5 alinéa 2 Ccom, le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander la nullité dans le délai de deux ans à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir être exercée plus de deux ans après la dissolution de la communauté.*

10 Le propriétaire d'un fonds de commerce ne peut le donner en location gérance qu'après :

- A) deux ans d'exploitation personnelle du fonds**
- B) trois ans d'exploitation personnelle du fonds
- C) sept ans d'exploitation personnelle du fonds

=> A : *le délai de trois ans fait référence aux baux commerciaux, et celui de sept ans est l'ancien délai d'exploitation personnelle avant la réforme de l'article L144-3 Ccom.*

11 En cas de sous location, doit satisfaire à la condition d'exploitation personnelle préalable :

- A) le propriétaire du fonds qui loue son fonds de commerce
- B) le premier gérant qui loue le fonds de commerce du bailleur**

=> B : *com, 18/10/1994 , le premier gérant libre est considéré comme le bailleur auprès du sous locataire.*

12 Le délai d'exploitation personnelle doit obligatoirement précéder la mise en location gérance :

- A) vrai
- B) faux**

=> B ; com, 07/02/1995

13 Peuvent être exonérés du délai d'exploitation personnelle :

- A) les mandataires
- B) les mandataires de justice**
- C) l'État et les collectivités territoriales**
- D) les établissements de crédit**

=> B, C et D : L144-8 et L144-5 Ccom.

14 Peuvent être exonérés du délai d'exploitation personnelle :

- A) les enfants du propriétaire du fonds
- B) les héritiers du propriétaire du fonds**
- C) les enfants gratifiés d'une donation-partage**
- D) les enfants gratifiés d'une donation simple

=> B et C : L144-5 Ccom.

15 Peut être exonéré du délai d'exploitation personnelle :

- E) l'époux du propriétaire pendant le mariage
- F) l'époux du propriétaire qui s'est vu attribuer le fonds à la dissolution du régime matrimonial et qui a participé pendant deux ans à son exploitation**
- G) le concubin qui a participé à l'exploitation pendant deux ans
- H) le partenaire de pacs qui a participé à l'exploitation pendant deux ans

=> F : L144-5-7° Ccom.

16 Les personnes faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou hospitalisées en raison de troubles mentaux :

- A) sont exonérées du délai d'exploitation personnelle**
- B) ne sont pas exonérées du délai d'exploitation personnelle : elles doivent avoir récupéré leur pleine capacité pour exercer le commerce

=> A : L144-5-4°, à la condition qu'elles aient été propriétaires du fonds de commerce avant la mesure de protection ou l'hospitalisation

17 Il est possible d'obtenir du juge une exonération ou une réduction du délai d'exploitation personnelle :

- A) vrai**

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) faux

=> A : L144-4 Ccom, une ordonnance du président du TGI peut réduire ou supprimer le délai, à condition que l'autorisation soit antérieure à la conclusion du contrat. L'autorisation sera accordée par exemple lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds, pour des raisons de santé, etc...

18 Le défaut de respect de la condition du délai d'exploitation est sanctionné par :

A) l'inopposabilité du contrat de location gérance aux tiers

B) la nullité du contrat, absolue

C) la nullité relative du contrat

D) la déchéance de la propriété commerciale

=> B et D : L144-10 Ccom, la nullité du contrat est absolue ; elle s'accompagne de la déchéance du droit au renouvellement du bail commercial, donc de la propriété commerciale.

19 Le locataire gérant peut être :

A) un commerçant

B) un consommateur

C) un mineur

D) un notaire

=> A : L144-2 Ccom, le locataire doit être obligatoirement un commerçant ; à ce titre, sont exclus de la fonction les mineurs, les non commerçants et les membres de professions interdisant d'exercer le commerce.

20 Un pompiste peut être locataire gérant :

A) vrai

B) faux

=> A : les pompistes tentent de réclamer l'application du statut des baux commerciaux afin de bénéficier de l'indemnité d'éviction, mais l'existence préalable d'une clientèle de la compagnie pétrolière empêche la qualification d'un fonds de commerce propre à eux.

21 Le contrat de location gérance porte :

A) sur un fonds de commerce

B) sur un fonds artisanal

C) sur un fonds libéral

=> A et B, L144-1 Ccom. La solution serait susceptible de changer avec la création du fonds libéral.

22 L'apport en jouissance d'un fonds de commerce est soumis au régime de la location gérance :

- A) vrai, la société est le locataire gérant
- B) faux, seules les règles propres au droit des sociétés s'appliquent**

=> B : com, 03/12/1991.

23 La clientèle :

- A) doit exister avant la signature du contrat**
- B) est formée après la signature du contrat

=> A : *s'agissant de la location d'un fonds de commerce dont l'un des éléments constitutifs est une clientèle, cette dernière doit exister avant la signature du contrat. A défaut, la situation est constitutive d'un bail commercial et non d'une location gérance.*

24 La durée du contrat de location gérance est en principe de :

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

=> D : *aucune durée n'est imposée par la loi, contrairement aux baux commerciaux. Le plus souvent, en pratique, les parties prévoient une durée d'un à trois ans. Il faut en outre signaler une limite : la location gérance ne peut pas dépasser la durée du bail commercial, s'il y en a un.*

25 Il est possible d'indexer la redevance du locataire gérant :

- A) vrai, comme en matière de bail commercial**
- B) faux, elle est fixée uniquement en fonction des résultats

=> A : *la redevance doit être certaine et équilibrée ; elle peut être fixée en fonction du chiffre d'affaires mais cela ne constitue pas une obligation. Une clause de révision ou d'indexation peut être stipulée.*

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