

CHAPITRE 10

QCM

Réponse unique

1. **Quelle est la nature juridique du fonds de commerce ?**
 - b. Un bien meuble incorporel.
2. **Depuis la loi du 19 juillet 2019, le contenu de l'acte de cession du fonds de commerce :**
 - b. N'est plus soumis à des mentions obligatoires à peine de nullité.
3. **Le nantissement du fonds de commerce donne au créancier :**
 - b. Le droit de préférence sur le prix en cas de réalisation.
4. **La déspécialisation simple du bail commercial permet au locataire :**
 - b. D'ajouter des activités connexes ou complémentaires.
5. **Le loyer d'un bail commercial est désormais révisé selon :**
 - b. L'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Plusieurs réponses possibles

6. **Le fonds de commerce comprend :**
 - a. La clientèle.
 - c. Le droit au bail.
7. **Pour bénéficier du droit au renouvellement du bail commercial, le locataire doit :**
 - a. Être propriétaire du fonds exploité dans les lieux.
 - b. Être immatriculé au RCS ou au RNE.
 - c. Avoir exploité le fonds pendant au moins trois ans.
8. **La publicité de la cession du fonds de commerce a pour effet :**
 - a. De rendre la cession opposable aux tiers.
 - b. De déclencher le délai d'opposition des créanciers.
9. **En cas de location-gérance, avant la publication du contrat :**
 - a. Le loueur reste solidairement responsable des dettes du gérant.
 - b. Les créanciers peuvent s'opposer à la location.
10. **La déspécialisation plénière suppose :**
 - a. L'accord du bailleur ou une autorisation judiciaire.
 - b. La compatibilité de la nouvelle activité avec l'immeuble.
 - c. La dénonciation de la demande aux créanciers inscrits.

Réponse à justifier

11. **Pourquoi le fonds de commerce ne peut-il pas faire l'objet d'une hypothèque ?**
 - b. Parce qu'il est un bien meuble incorporel.

L'hypothèque porte sur les immeubles. Le fonds de commerce est un bien meuble.

12. **La publicité de la cession du fonds de commerce au BODACC est nécessaire :**
 - a. Pour informer les créanciers et faire courir le délai d'opposition.

La cession du fonds peut mettre en péril les droits des créanciers. L'opposition, si elle est justifiée, permet d'imposer au débiteur la constitution de garanties au profit des créanciers, voir

le remboursement immédiat des créances.

13. Dans le cadre du bail commercial, la déspécialisation plénière requiert :

b. L'accord du bailleur ou du juge.

La destination des lieux est un élément essentiel du bail commercial. La déspécialisation (changement d'activité) peut avoir une incidence sur le paiement des loyers notamment mais également sur le bien lui-même.

14. En cas de refus de renouvellement du bail sans motif légitime, le bailleur doit :

b. Une indemnité d'éviction couvrant le préjudice du locataire.

La fin du bail peut causer un préjudice important au locataire gérant. En effet, cela peut conduire à une cessation, au moins temporaire, de l'activité.

15. Le créancier nanti sur un fonds de commerce bénéficie :

b. D'un droit de préférence.

Le nantissement constitue une sûreté destinée à garantir au créancier le remboursement de sa créance. Il bénéficie donc d'un droit de paiement prioritaire sur le prix du fond.

Exercices

EXERCICE 1

Droit applicable

Le fonds de commerce est cessible et sa cession est soumise à des mesures de publicité afin d'être opposable aux tiers. Il faut notamment une annonce légale dans un journal d'annonces légales et une publication au BODACC. C'est cette publication au BODACC qui fait courir le délai d'opposition des créanciers du vendeur. Ceux-ci disposent alors d'un délai de dix jours pour former opposition au paiement du prix. L'opposition bloque le prix, qui est séquestré puis réparti entre les créanciers selon leur rang. Le document précise aussi que le vendeur doit mettre à disposition les livres comptables des trois derniers exercices.

Application aux faits

En l'espèce, le compromis prévoit bien la mise à disposition des livres comptables, ce qui est conforme au document. En revanche, la publication au BODACC n'a pas encore eu lieu. Dès lors, le délai de dix jours d'opposition n'a pas encore commencé à courir. Le fournisseur créancier ne peut donc pas encore utilement exercer l'opposition puisque cette faculté est déclenchée par la publication au BODACC. Pour accompagner le vendeur, il faut donc lui indiquer que la cession n'est pas encore pleinement opposable aux tiers et que le prix ne doit pas être versé définitivement avant l'accomplissement de cette publicité et l'expiration du délai d'opposition.

EXERCICE 2

Droit applicable

Le fonds de commerce est un bien meuble incorporel. À ce titre, il peut faire l'objet d'un nantissement, mais non d'une hypothèque, laquelle porte sur un immeuble. Le nantissement consiste à affecter un bien meuble incorporel au remboursement d'une dette. Par défaut, il porte sur certains éléments du fonds, notamment l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, les autres éléments devant être expressément visés dans l'acte. Le nantissement doit être constaté par acte, puis il devient opposable aux tiers par son inscription au registre des sûretés mobilières. En cas de défaillance, le créancier nanti bénéficie d'un droit de préférence sur le prix de réalisation du fonds, mais il n'y a pas d'attribution en paiement direct du fonds au créancier.

Application aux faits

En l'espèce, la banque demande une garantie sur le fonds de commerce de la SARL Vert & Vital. Cette garantie est juridiquement possible, car le fonds de commerce peut être nanti. Le gérant a raison de distinguer le nantissement de l'hypothèque : ici, il ne s'agit pas d'un immeuble, donc la garantie adaptée est le nantissement et non l'hypothèque. Si la société ne rembourse pas le prêt, la banque ne deviendra pas automatiquement propriétaire du fonds ; elle pourra seulement être payée par priorité sur le prix obtenu lors de la vente du fonds, selon le rang de son inscription. Il faut donc expliquer au dirigeant que le nantissement est une sûreté sur un bien meuble incorporel, efficace à condition d'être correctement constituée et inscrite.

EXERCICE 3

Droit applicable

La déspecialisation est définie comme la faculté pour le locataire de modifier ou d'élargir l'activité prévue au bail. On distingue la déspecialisation simple, qui permet d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires à l'activité initiale, de la déspecialisation plénière, qui permet un changement plus large d'activité pour tenir compte de l'évolution économique. En cas de déspecialisation simple, le preneur doit notifier sa demande au bailleur, qui dispose de deux mois pour s'y opposer. En cas de déspecialisation plénière, la demande doit être précise, à peine de nullité, et la nouvelle activité doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ; la demande doit aussi être dénoncée aux créanciers inscrits.

Application aux faits

En l'espèce, Mme Durand exploite un fonds de prêt-à-porter et veut ajouter une activité de café-salon de thé. Au vu du document, ce projet paraît dépasser la simple adjonction d'une activité connexe ou complémentaire à la vente de vêtements, car il s'agit d'une activité de restauration légère distincte. Il est donc plus prudent de qualifier l'opération de déspecialisation plénière. Le refus du bailleur ne suffit pas à clore la question : Mme Durand peut engager la procédure appropriée, à condition de formuler une demande précise et de démontrer que la nouvelle activité est compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. Elle devra en outre dénoncer cette demande aux créanciers inscrits. Ainsi, elle ne peut pas modifier librement son activité malgré le refus du bailleur, mais elle peut tenter d'obtenir ce changement par le mécanisme légal de déspecialisation, vraisemblablement plénière.