



→ TREXpert

Hätten Sies gewusst? – Le saviez-vous?

Exercice 1: Droit des obligations

Antoine, Berthe, Christophe et Dora fondent une société anonyme familiale. Le capital-actions nécessaire se monte à CHF 300 000.–, divisé en 300 actions de CHF 1 000.– de valeur nominale. Pour l'instant, les actionnaires ne sont en mesure de libérer que CHF 200 000.–. Les deux actionnaires pressentis pour devenir membres du conseil d'administration, Antoine et Berthe, souscrivent chacun 30% des actions, alors que Christophe et Dora se partagent moitié-moitié le reste des actions.

Répondez aux questions suivantes et motivez vos réponses en indiquant l'article de loi qui s'applique.

- Quel type d'action doit être émis dans ce cas-là?
- Les statuts peuvent-ils prévoir une obligation de collaboration pour les actionnaires?
- Les deux actionnaires principaux voudraient éviter que les deux actionnaires minoritaires ne vendent leurs titres à un concurrent. Est-ce possible?

Solution

- Des actions nominatives; c'est ce que l'on peut conclure à la lecture de l'art. 683 al. 1 CO, les actions au porteur devant toujours être entièrement libérées.
- Non, art. 680 al. 1 CO.
- La composition du cercle des actionnaires peut constituer une importante raison mentionnée dans les statuts débouchant sur le refus de la demande de transfert (art. 685a al. 1 et art. 685b al 1 et 2 CO).

Exercice 2: Droit de bail

	oui	non
a) Un contrat de bail avec loyer échelonné a toujours une durée de 3 ans.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Les augmentations de loyer ne peuvent intervenir qu'une fois par année.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Le droit de rétention vaut pour tous les types d'objets loués.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Le concierge est toujours assujéti à la LPP.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Le locataire a 10 jours pour annoncer des défauts au bailleur après la remise de la chose louée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

f) Il est possible de faire recours contre le loyer initial dans les 60 jours.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) L'autorité de conciliation peut statuer en cas d'augmentation de loyer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Les surfaces de dépôt louées séparément peuvent bénéficier d'une prolongation de bail.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) Au décès du locataire, les héritiers doivent reprendre le contrat de bail.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Solution

	oui	non
a) Un contrat de bail avec loyer échelonné a toujours une durée de 3 ans.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b) Les augmentations de loyer ne peuvent intervenir qu'une fois par année.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c) Le droit de rétention vaut pour tous les types d'objets loués.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
d) Le concierge est toujours assujéti à la LPP.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
e) Le locataire a 10 jours pour annoncer des défauts au bailleur après la remise de la chose louée.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
f) Il est possible de faire recours contre le loyer initial dans les 60 jours.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
g) L'autorité de conciliation peut statuer en cas d'augmentation de loyer.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
h) Les surfaces de dépôt louées séparément peuvent bénéficier d'une prolongation de bail.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
i) Au décès du locataire, les héritiers doivent reprendre le contrat de bail.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

→ Votre institut de formation en Romandie:

Institut Romand d'Etudes Fiduciaires
Ruelle Vautier 10, 1400 Yverdon-les-Bains, tél. 021 632 94 10,
fax 021 632 94 11, info@iref.ch, www.iref.ch