

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

tendant à modifier et à compléter le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Article premier.

L'alinéa premier de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Les dispositions du présent décret s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2 législ.) : 927, 1015, 1020 et in-8° 246.

Sénat : 302 (1963-1964) et 2 (1964-1965).

fonds est exploité, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce, soit à un chef d'une entreprise régulièrement immatriculée au répertoire des métiers,...

« (Le reste sans changement.) ».

Article premier bis.

. Conforme.

Art. 2.

Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 un article 3-1 ainsi rédigé :

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

« Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5.

« Le bailleur aura la même faculté pour construire, reconstruire l'immeuble existant ou effectuer des travaux dans les conditions prévues à l'article 10. »

Art. 2 bis (nouveau).

Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 3-1, un article 3-2 ainsi rédigé :

« Art. 3-2. — Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux disposi-

tions du présent décret à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à trois ans.

« Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par le présent décret.

« Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier. »

Art. 3.

Le premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 est ainsi modifié :

« Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés et depuis plus de trois années consécutives le fonds dont ils sont propriétaires. »

Art. 4.

Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les mots : « et reproduire les termes de l'article 29 » sont supprimés.

Le troisième et le quatrième alinéas de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont abrogés.

Art. 4 bis (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Art. 5.

L'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail. Toutefois, la durée du bail renouvelé peut être supérieure ou inférieure à neuf ans lorsque les parties y consentent.

« Le nouveau bail prendra effet...

« (*Le reste sans changement.*) »

.....

Art. 8 à 10.

..... Conformes

Art. 10 bis (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 21 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Art. 10 *ter* (nouveau).

Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 22, un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. — Sont nulles quelle qu'en soit la forme toutes les conventions tendant à limiter le droit du locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« En cas de cession, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte. »

Art. 10 *quater* (nouveau).

Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 22-1, un article 22-2 ainsi rédigé :

« Art. 22-2. — A peine d'inopposabilité au propriétaire, le locataire qui désire sous-louer, en cas de sous-location autorisée, ou céder son bail doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire en indiquant les nom et qualité du sous-locataire ou du cessionnaire.

« Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans le délai de quinze jours, à peine de déchéance, son opposition éventuelle et motivée à la convention projetée.

« Le tribunal, saisi par la partie la plus diligente, autorise la sous-location ou la cession projetée, malgré l'opposition du propriétaire, si

celle-ci n'est pas justifiée par un motif grave et légitime. Il peut en outre accorder une indemnité au locataire si celui-ci a subi un préjudice du fait d'un refus injustifié. »

Art. 10 *quinquies* (nouveau).

Le titre IV du décret n° 53-960 du 30 septembre 1963 est ainsi modifié :

« Titre IV. — Des sous-locations et des cessions de bail. »

Art. 11.

. Supprimé

Art. 12.

. Conforme

Art. 13.

La dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 32 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogée.

Art. 13 *bis*.

. Conforme

Art. 14.

L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Art. 15.

Sont intercalés entre les articles 35 et 36 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 des articles 35-1 à 35-6 ainsi rédigés :

« *Art. 35-1.* — Est réputée non écrite toute convention, clause ou stipulation ayant pour effet d'interdire à l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

« Le locataire doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de trois mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, statue, en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

« A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification, le loyer peut, par dérogation aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, être révisé si les activités commerciales adjointes ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

« *Art. 35-2.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire d'un fonds de commerce

ou d'un établissement artisanal créé ou acquis depuis plus de trois ans peut signifier à son bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail. La demande comporte, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

« L'exploitant ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder son fonds de commerce ou son établissement artisanal ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la transformation.

« Toute cession ou mise en gérance intervenue en contravention aux dispositions de l'alinéa précédent est nulle. Elle constitue pour le bailleur un motif légitime de résilier sans indemnité le bail du cédant.

« Lorsque le fonds a fait l'objet d'une transformation réalisée conformément au présent article, il ne peut être à nouveau transformé sans l'accord exprès du propriétaire avant l'expiration d'un délai de neuf ans.

« *Art. 35-3.* — Le bailleur doit, dans les trois mois de la réception de la demande, faire connaître son acceptation, qu'il peut, le cas échéant, assortir de certaines conditions, ou son opposition à la transformation projetée.

« A défaut d'opposition ou d'acceptation conditionnelle signifiée avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent par acte extrajudiciaire, le bailleur est réputé acquiescer purement et simple-

ment à l'exercice, dans les lieux loués, des nouvelles activités.

« *Art. 35-4.* — En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, sans préjudice des droits des tiers, et en tenant compte notamment de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus ou l'acceptation conditionnelle du propriétaire si cette attitude se justifie par un motif grave et légitime, soit valider totalement ou partiellement la demande du locataire, sous réserve, éventuellement, de la mise à la charge de celui-ci d'une indemnité au bénéfice du propriétaire.

« Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité lorsque le bailleur entend soit reprendre les lieux, pendant le bail en cours, en application de l'article 38-1, soit refuser le renouvellement du bail à son prochain terme pour l'une des raisons prévues aux articles 10, 13, 14 ou 15 ou en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier.

« Faute d'exécution de la reprise pendant le bail en cours ou à son terme, une nouvelle demande de transformation d'activité ne pourra être refusée pour un motif identique.

« *Art. 35-5.* — Par dérogation à l'article 27 le bailleur pourra demander une nouvelle fixation du loyer tenant compte de l'avantage commercial

résultant de la transformation et qui prendra effet à compter de celle-ci.

« Si le différend porte seulement sur le prix du loyer, celui-ci est, par dérogation aux dispositions de l'article 35-4 ci-dessus, fixé par le président du tribunal de grande instance lequel est saisi et statue dans les conditions prévues à l'article 30.

« *Art. 35-6.* — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié, dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa 1^{er} dudit article. »

.....

Art. 17.

Les dispositions des articles 2, 3 et 5 de la présente loi ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de sa publication lorsque, à l'expiration du bail en cours, le locataire ne justifie pas exploiter son fonds soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux verbaux successifs ou baux verbaux et écrits successifs.

Art. 17 bis.

. Supprimé

Art. 18.

Les demandes en revision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en revision antérieure à cette publication le loyer pourra, dans un délai d'un an à compter de ladite publication, être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente et nonobstant les dispositions des articles 27 et 28 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, s'il n'a pas fait l'objet d'une fixation judiciaire au cours des trois années précédant ladite publication ou s'il résulte d'un accord amiable.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 29 octobre 1964.

Le Président,
Signé : André MERIC.