

PROPOSITION DE LOI

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.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, la proposition de loi 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 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 immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre : ... (*Le reste sans changement.*) »

Art. 2.

Dans le deuxième alinéa de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacer les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds... »,

par les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds...

« (*Le reste sans changement.*) »

Art. 3.

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

« Art. 3-1. — 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 s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du présent décret, afin de construire, de recons-

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

ERRATUM

A LA

PROPOSITION DE LOI

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.

(Texte définitif.)

Sénat in-8° n° 65.

Rétablir au bas de la page 1 les mentions suivantes :

« Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2° législ.) :

- 1^{re} lecture : 927, 1015, 1020 et in-8° 246.
- 2^e lecture : 1139, 1168, 1221 et in-8° 283.
- 3^e lecture : 1262, 1265 et in-8° 310.
- 4^e lecture : 1293, 1294 et in-8° 315.
- 5^e lecture : 1297.

Commission mixte paritaire, 1344.

Sénat :

- 1^{re} lecture : 302 (1963-1964), 2 et in-8° 6 (1964-1965).
 - 2^e lecture : 67, 99 et in-8° 42 (1964-1965).
 - 3^e lecture : 117, 119 et in-8° 59 (1964-1965).
 - 4^e lecture : 122, 123 et in-8° 62 (1964-1965).
- Commission mixte paritaire : 143 (1964-1965) ».

truire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. »

Art. 4.

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 dispositions du présent décret à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux 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. 5.

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. 6.

L'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est modifié comme suit :

1° Le début du troisième alinéa est rédigé comme suit :

« Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification... (*Le reste sans changement.*) »

2° Le quatrième alinéa est rédigé comme suit :

« S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus. »

3° Dans la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « et reproduire les termes de l'article 29 » sont supprimés.

Art. 7.

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

Art. 8.

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

« Art. 7. — La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

« Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3-1 sont applicables au cours du bail renouvelé.

« Le nouveau bail prendra effet... (*Le reste sans changement.*) »

Art. 9.

Le premier alinéa de l'article 11 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 9...

« (*Le reste sans changement.*) ».

Art. 10.

Dans les articles 2 et 17 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les mots : « à l'Algérie » sont supprimés.

L'article 46 dudit décret est abrogé.

Art. 11.

L'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le délai de quinzaine prévu au dernier alinéa de l'article 32 aura pris fin sans que

« *Art. 35-2.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal 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. Elle doit être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds.

« 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.

« *Art. 35-3.* — Le bailleur doit, dans le 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 simplement 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 sur justification par le bailleur qu'il entend, soit reprendre les lieux loués dans un délai maximum de trois années afin de construire l'immeuble ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière, soit, mais seulement si la demande de transformation a été faite au cours de la dernière période triennale, qu'il entend refuser le renouvellement du bail en vue d'exploiter un commerce dans les lieux loués ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier.

« Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité,

sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

« Art. 35-5. — Dans le cas prévu ci-dessus, le tribunal pourra, s'il y a lieu, modifier le prix du loyer par dérogation aux articles 26, 27 et 28.

« 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 premier dudit article. »

Art. 16.

Les dispositions des articles 3, 5 et 8 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.

I. — Le prix des baux en cours à la date de la publication de la présente loi pourra encore faire l'objet d'une revision suivant les règles de fond antérieurement applicables, dès lors qu'à cette date, ce prix a effet depuis deux ans au moins.

A cette fin, toutes les demandes en revision déjà formées sont validées et déclarées recevables, en tant que de besoin. Les demandes nouvelles seront recevables sous la seule condition que le prix ait effet depuis plus de trois années.

II. — Les dispositions de l'article 15 de la présente loi sont applicables aux baux, en cours ou renouvelés, ainsi qu'aux instances en cours.

Délibéré en séance publique, à Paris, le
29 avril 1965.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.