

N° 302

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1964.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

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,

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

Voir les numéros :

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

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

PROPOSITION DE LOI

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 ou à un artisan inscrit au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce...

« *(Le reste sans changement.)* ».

Article premier bis (nouveau).

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. 2.

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

« Sauf convention d'occupation précaire, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toutes clauses et usages contraires.

« 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. 3.

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

« ...par l'intermédiaire de leurs préposés depuis au moins trois années consécutives. »

Les deux derniers alinéas de l'article 4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont supprimés.

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.

Art. 5.

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

« La durée du bail renouvelé est de neuf ans au moins.

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail.

« Le nouveau bail prendra effet...

« (*Le reste sans changement.*) ».

.....

Art. 8.

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. 9.

Dans les articles 2 et 17 du décret n° 53-960 du 3 septembre 1953, les mots : « à l'Algérie » sont supprimés.

L'article 46 dudit décret est abrogé.

Art. 10.

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 le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction devra être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui devra, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa. »

Art. 11.

Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 un article 24-1 ainsi rédigé :

« Art. 24-1. — Toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne peut être considérée comme un élément du loyer.

« Toute somme versée après la signature du bail par le preneur au bailleur sans la contrepartie d'un service rendu auquel celui-ci n'était pas tenu est considérée comme un élément du loyer. »

Art. 12.

Le troisième alinéa de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. »

Art. 13.

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

« L'assignation devra dans ce cas être notifiée à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus de renouvellement. »

Art. 13 bis (nouveau).

L'article 34 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi rédigé :

« Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des articles 3-1 et 24 à 28. »

Art. 14.

L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire ou à limiter au locataire le droit de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« Toutefois, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de céder, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. »

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 qui est prévue par le bail du local où se trouve son exploitation, des activités connexes ou complémentaires.

« Le caractère connexe ou complémentaire des activités nouvelles doit être apprécié compte tenu de l'évolution des usages commerciaux.

« *Art. 35-2.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, tout exploitant 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.

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

« Les demandes formulées en application des dispositions ci-dessus, comportent, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

« *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 l'extension d'activité projetée.

« A défaut d'opposition 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 à raison du refus opposé ou des conditions auxquelles l'acceptation est subordonnée, et sauf dans le cas où le différend porte seulement sur le prix du loyer, la partie la plus diligente saisit le tribunal de grande instance du lieu d'exploitation du commerce, lequel se prononce en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution. Le tribunal peut soit valider le refus dans les cas où l'exploitation envisagée a pour effet d'altérer le caractère de l'immeuble dans lequel elle doit être effectuée ou de troubler gravement la jouissance des autres occupants de cet immeuble, soit entériner tout ou partie de la demande présentée par le preneur, même à l'encontre de la volonté du bailleur. Le tribunal peut subor-

donner l'extension d'activité au paiement préalable, par l'exploitant du fonds de commerce, d'une indemnité réparant le préjudice subi par le bailleur ou par les autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble.

« Le tribunal peut également valider un refus d'extension d'activité sur justification par le bailleur qui entend reprendre dans un délai maximum de deux ans le local loué soit en vue de sa démolition, soit en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants en ligne directe, à son conjoint, ou à un descendant en ligne directe de son conjoint. Dans ce cas, le tribunal statue par la même décision sur l'indemnité due au locataire en application des dispositions des articles 8 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Faute d'exécution de la reprise, dans le délai de deux ans, ét hormis le cas où l'inexécution incombe au locataire, il peut être alloué à ce dernier une indemnité supplémentaire à raison du préjudice qu'il a subi.

« 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 l'extension prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli dans le cadre d'une opération de rénovation décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa 1^{er} dudit article. »

.....

Art. 17.

Les dispositions de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont applicables aux baux en cours ou renouvelés à la date de la publication de la présente loi à moins que le locataire n'occupe les lieux, soit depuis moins de deux années en vertu d'un bail écrit ou de baux écrits successifs, soit depuis moins de quatre années en vertu de baux écrits ou verbaux successifs.

Art. 17 *bis* (nouveau).

Le droit au renouvellement ne peut être invoqué par les locataires titulaires d'un bail verbal ou de baux verbaux successifs, qui occupent les lieux depuis plus de trois ans et moins de quatre ans à la date de la publication de la présente loi.

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 être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente dès l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour où le prix résultant de la dernière fixation amiable ou judiciaire aura été appliqué.

Toutefois les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont immédiatement applicables aux loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de sa publication. Elles ne seront applicables aux autres loyers qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent.

.....

Délibéré en séance publique, à Paris le 25 juin 1964.

Le président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.