

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> juin 1971.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*tendant à modifier le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953  
réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui  
concerne le renouvellement des 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, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

---

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 1166, 1508, 1570, 1702 et In-8° 417.

---

**Baux commerciaux.** — Fonds de commerce - Commerce de détail - Commerçants - Artisans.

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

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

L'article 4 du décret modifié n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est modifié comme suit :

« Art. 4. — Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

« Le fonds, transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues au Titre VII du présent décret, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-dessous, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande. »

### Art. 2.

Le quatrième alinéa de l'article 32 du décret susvisé du 30 septembre 1953 est modifié comme suit :

« Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en

cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles des articles 29 à 30-1. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble. »

### Art. 3.

Après l'article 32 du décret susvisé du 30 septembre 1953, il est inséré un article 32-1 (nouveau) ainsi conçu :

« Art. 32-1. — La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article 31, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 32, est irrévocable. »

### Art. 4.

Les articles 34 à 35-6 du décret susvisé du 30 septembre 1953 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 34. — Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

« A cette fin, il 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 deux 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, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

« Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 27, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

« Art. 34-1. — Le locataire peut être autorisé sur sa demande à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités sont compatibles avec la nature ou la destination de l'immeuble.

« Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

« *Art. 34-2.* — La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers pourront demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

« Le bailleur doit, dans le mois de cette demande en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci devront, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

« A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il sera réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article 34-3 ci-après.

« *Art. 34-3.* — Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

« Ce dernier peut aussi, au moment de la transformation, demander la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles 26 à 28 ci-dessus.

« Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé.

« *Art. 34-4.* — En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance se prononce notamment en considération de la nature de l'immeuble et de l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ainsi que de l'évolution de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution. Il peut admettre, totalement ou partiellement, la demande du locataire ou faire droit au refus du bailleur si ce refus est justifié par un motif grave et légitime.

« Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions des articles 29 à 31 ci-dessus. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal.

« *Art. 34-5.* — Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles 10 à 15 ci-dessus, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

« 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. 34-6.* — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 34-1 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 demande prévue à l'alinéa premier dudit article.

« *Art. 34-7.* — Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions du présent titre.

« Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

« *Art 35.* — 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, 24 à 28, 34 à 34-7 (alinéa premier).

« *Art. 35-1.* — Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent décret à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

« En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes. »

#### Art. 5.

Les articles 34 à 34-7 du décret susvisé du 30 septembre 1953 forment le Titre VII : « De la désécialisation ».

Les articles 35 à 38-1 forment le Titre VIII : « Dispositions diverses ».

Le Titre VIII dudit décret devient le Titre IX : « Dispositions transitoires ».

#### Art. 6.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Les dispositions nouvelles des articles 4, 32, 32-1, 35 et 35-1 du décret du 30 septembre 1953 sont applicables aux instances en cours.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 26 mai 1971.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.