

N° 67

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

---

Annexe au procès-verbal de la 2<sup>e</sup> séance du 9 décembre 1964.

## PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
EN DEUXIÈME LECTURE

*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<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture : 927, 1015, 1020 et in-8° 246.  
2<sup>e</sup> lecture : 1139, 1168, 1221 et in-8° 283.

Sénat : 302 (1963-1964), 2 et in-8° 6 (1964-1965).

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

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

I. — 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.*) »

II. — L'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi complété :

« 3° Aux baux passés par les sociétés coopératives de commerçants portant sur des immeubles ou locaux destinés exclusivement à permettre une meilleure gestion des fonds de commerce de leurs membres. »

### 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 s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du présent décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. »

Art. 2 bis.

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. 3.

..... Conforme. ....

Art. 4.

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 9 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. 4 bis.

..... Conforme .....

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 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. 10 bis.

..... Conforme .....

Art. 10 ter.

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, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ou à limiter l'exercice de ce droit.

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

Art. 10 quater.

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. — 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. Dans les quinze

jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

« L'application des dispositions de l'alinéa qui précède ne dispense pas de l'accomplissement des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil. »

Art. 10 *quinquies*.

. . . . . Conforme . . . . .

Art. 11.

. . . . . Suppression conforme . . . . .

. . . . .

Art. 13.

. . . . . Conforme . . . . .

. . . . .

Art. 14.

. . . . . Conforme . . . . .

. . . . .

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 d'un mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le Président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues au titre VI du présent décret, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

« Lors de la première revision 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. 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.

« 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 repren-

dre 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. 17.

..... Conforme .....

Art. 17 bis.

..... Suppression conforme .....

Art. 18.

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 trois 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 des articles 5, 10 *bis* à 10 *quater* et 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 9 décembre 1964.

Le Président,

*Signé* : Jacques CHABAN-DELMAS.