

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 juin 1971.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, 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,*

Par M. Marcel MOLLE,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Roger Poudonson, secrétaires ; Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Fernand Lefort, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Prost, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1^{re} lecture, 1166, 1508, 1570, 1702 et in-8° 417.

2^e lecture, 1950, 1954 et in-8° 483.

Sénat : 1^{re} lecture, 272, 376 et in-8° 160 (1970-1971).

2^e lecture, 410 (1970-1971).

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

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi, issue de l'Assemblée Nationale et adoptée en première lecture par le Sénat au cours de la séance d'hier, vient d'être examinée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale, et, à l'issue de cette navette, les dispositions restant en discussion sont au nombre de cinq.

1° A l'article premier, l'Assemblée Nationale, en première lecture, avait substitué à l'actuelle rédaction de l'article 4 du décret du 30 septembre 1953 un texte nouveau ne faisant plus de l'exploitation personnelle du fonds de commerce une condition du droit au renouvellement du locataire. Le Sénat ayant adopté une formulation plus proche du texte actuel, l'Assemblée Nationale est revenue à sa rédaction initiale, motif pris que le texte du Sénat mettrait obstacle à la déspecialisation du fonds.

Cette objection ne paraît pas s'appliquer au texte voté par le Sénat sur la proposition de M. Mignot. En effet ce texte précisait expressément le maintien du droit de renouvellement en cas de transformation du fonds, et semblait au moins aussi explicite sur ce point que celui adopté par l'Assemblée Nationale. C'est pourquoi votre commission vous demande, par voie d'amendement, la reprise du texte adopté en première lecture par le Sénat.

2° A l'article 4, la rédaction adoptée par le Sénat à l'article 34-1 a fait l'objet d'une adjonction par l'Assemblée Nationale, qui a tenu à réunir dans cet article toutes les conditions exigées pour la déspecialisation d'un fonds de commerce.

Malheureusement, sans doute par suite d'une inadvertance, l'amendement adopté par l'Assemblée Nationale introduit les mots « eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution » dans une phrase précisant que l'activité envisagée par le locataire doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. Or, il est bien évident que les caractéristiques générales de l'immeuble, et, en particulier, sa situation, ne sauraient varier en fonction de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution. C'est à l'activité envisagée par le locataire que se

rapportent ces facteurs, et votre commission se voit dans l'obligation de vous proposer un amendement qui, sans changer un seul mot du texte de l'Assemblée Nationale, a simplement pour but d'intervertir deux membres de phrase afin de ne pas lier des éléments dont les uns se rapportent au local et les autres à l'activité du locataire.

3° Encore à l'article 4, mais dans le texte proposé pour l'article 34-2 du décret du 30 septembre 1953, le Sénat avait ramené de trois à deux mois le délai imparti au propriétaire pour s'opposer à la « désécialisation ». L'Assemblée Nationale a repris ce délai de trois mois, que votre commission vous propose d'accepter.

4° Egalement à l'article 4, dans le texte proposé pour l'article 34-3 dudit décret, le Sénat, sur la proposition de M. le Garde des Sceaux, avait précisé que le propriétaire pouvait en cas de désécialisation, demander une majoration du prix « en compensation du service rendu ». L'Assemblée Nationale y a substitué les mots : « en contrepartie de l'avantage obtenu ». Votre commission vous propose d'en revenir à la notion de service rendu, qui semble mieux correspondre à la nature juridique des liens entre propriétaire et locataire.

5° Enfin, toujours à l'article 4, l'article 34-4 dudit décret a été modifié par l'Assemblée Nationale en corrélation avec le transfert à l'article 34-1 de toutes les conditions exigées pour la désécialisation.

Pour des raisons de coordination, votre commission ne peut qu'accepter la modification ainsi adoptée par l'Assemblée Nationale. Elle regrette cependant que l'Assemblée Nationale ait cru devoir, à cette occasion, faire disparaître la possibilité pour le juge de subordonner la désécialisation aux conditions qu'il détermine, et souhaite que la jurisprudence interprète dans le sens d'une telle possibilité les mots « autoriser la transformation totale ou partielle », qui figurent dans le texte de l'Assemblée Nationale.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre commission vous propose d'adopter la présente proposition de loi, modifiée par l'Assemblée Nationale dans sa deuxième lecture.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété *in fine* par un membre de phrase ainsi rédigé :

« ... que le fonds ait ou non été transformé dans les conditions prévues au titre VII du présent décret. »

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de l'article 34-1 du décret susvisé du 30 septembre 1953 :

« Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. »

Amendement : Dans le deuxième alinéa de l'article 34-3 du décret susvisé du 30 septembre 1953, remplacer les mots :

« ... de l'avantage procuré... »

par les mots :

« ... du service rendu... »

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture [1].)

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 destiné à sa réinstallation. »

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du Règlement).

Art. 3.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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. *(Adopté conforme par les deux Assemblées.)* — 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, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

« 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, en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander, au moment de la transformation, 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.* — Le tribunal de grande instance peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point 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. (Adopté conforme par les deux Assemblées.)* — 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. (Adopté conforme par les deux Assemblées.)* — 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. (Adopté conforme par les deux Assemblées.) — 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. 34-8. (Adopté conforme par les deux Assemblées.) — A tout moment et 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, le locataire qui a formé une demande conformément aux articles 34, 34-1 ou 34-2 peut y renoncer en le notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire et, dans ce cas, il supportera tous les frais de l'instance. »

« Art. 35. (Adopté conforme par les deux Assemblées.) — 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. (Adopté conforme par les deux Assemblées.) — 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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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

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.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.