

## PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT 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.*

*Le Sénat a modifié en deuxième lecture, la proposition de loi, adoptée avec modification par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, 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

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> légis) : 927, 1015, 1020 et in-8° 246.  
1139, 1168, 1221 et in-8° 283.

Sénat : 302 (1963-1964), 2 et in-8° 6 (1964-1965).  
67 et 99 (1964-1965).

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 et 2 bis.

..... Conformes .....

Art. 4.

..... Conforme .....

Art. 5.

..... Conforme .....

Art. 10 ter.

..... Conforme .....

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. S'il entend s'opposer à la cession ou à la sous-location, il doit, à peine de forclusion, saisir, dans ce délai, le Président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, qui, si les motifs invoqués paraissent graves et légitimes, peut ordonner aux parties de surseoir à la passation de l'acte jusqu'à ce que le différend ait été tranché. Si le bailleur a omis de répondre ou si son refus n'a pas été pris en considération par le Président du Tribunal, 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. 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 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. 35-2.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal créé ou acquis depuis plus de trois ans 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 à 35-6. — Conformes. . . . . »

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, à moins qu'à cette date ce prix n'ait effet depuis moins de trois ans en vertu d'une décision judiciaire ou d'une transaction intervenue en cours d'instance.

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 trois années.

II. — Les dispositions des articles 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 16 décembre 1964.

Le Président,

Signé : André MERIC.