

N° 410

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

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

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,*

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 (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).

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

L'Assemblée Nationale a adopté, avec modifications en deuxième 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.

..... Conforme

Art. 4.

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

« *Art. 34.* —

« *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 à 34-7. —

« Art. 34-8. — Conforme

« Art. 35 et 35-1. —

.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 30 juin 1971.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.