

---

# PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

*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.*

*Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :*

## Article premier.

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. »

---

Voir les numéros :

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

Sénat : 272 et 376 (1970-1971).

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 destiné à sa réinstallation. »

Art. 3.

..... Conforme .....

Art. 4.

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

« Art. 34. — *Conforme.*

« 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 sont compatibles avec la

destination, les caractères et la situation de l'immeuble et, le cas échéant, l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté.

« 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 deux 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 compensation du service rendu, 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.* — En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance refuse la demande du locataire si l'activité envisagée n'est pas conforme aux dispositions de l'article 34-1. Dans le cas contraire, il se prononce notamment en considération 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, subordonner l'admission de la demande aux conditions qu'il détermine ou faire droit au refus du propriétaire si ce refus est justifié par un motif sérieux 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.* — *Conformes.*

« Art. 34-8. — 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 et 35-1. — *Conformes.* »

Art. 5 et 6.

. . . . . Conformes . . . . .

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

*Le Président,*  
*Signé : Alain POHER.*