

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 octobre 1964.

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 PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, 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,

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 927, 1015, 1020 et in-8° 246.

Sénat : 302 (1963-1964).

Mesdames, Messieurs,

La législation sur les loyers, celle relative aux baux commerciaux plus particulièrement, est en perpétuel mouvement car elle doit essayer de s'adapter à des situations économiques qui évoluent rapidement.

Aussi ne devons-nous pas nous étonner d'être aujourd'hui saisis d'une nouvelle proposition de loi tendant à modifier le décret du 30 septembre 1953 qui règle les rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Cette proposition trouve plus spécialement son origine dans les travaux des Assises nationales du commerce tenues de juillet 1963 à avril 1964. Soulignons tout de suite qu'elle accélère singulièrement le mouvement de réforme en faveur des locataires et constitue un nouveau et grave empiètement sur les droits de la propriété immobilière.

Les réformes qui nous sont proposées et qui ont été adoptées à la quasi-unanimité par l'Assemblée Nationale peuvent être groupées autour des trois grandes questions suivantes : montant des loyers commerciaux, durée des baux, « désécialisation ».

*
* *

I. — Le montant des loyers commerciaux.

C'est le point de départ des revendications des preneurs.

La stabilité provisoire, durant plusieurs années à compter de 1952, puis de 1958, de l'indice officiel du coût de la vie a eu pour résultat d'empêcher temporairement les propriétaires d'obtenir la revision triennale des loyers commerciaux inscrite dans la législation. Dans le cas de baux à périodes, les propriétaires ont tourné la difficulté en donnant systématiquement congé à l'expiration de la période en cours et en renouvelant le bail moyennant un nouveau loyer adapté à l'évolution réelle des prix, à l'expansion économique et aux charges de la propriété foncière. Mais ce procédé a heurté le monde commerçant, qui l'a considéré comme une entorse apportée aux règles normales de la revision des loyers.

Puis, le seuil de recevabilité des demandes en revision venant à être atteint, des hausses de loyers, parfois spectaculaires, mais justifiées souvent par la durée du blocage précédent, sont intervenues. A nouveau, le monde commerçant a mal accueilli de telles hausses dont l'ampleur lui est apparue excessive.

C'est ainsi que des exemples de hausses apparemment injustifiées, allant jusqu'à atteindre 400, voire 500 %, ont été publiées et qu'un climat s'est créé tendant à freiner cette hausse et à limiter la faculté de revision triennale.

Les commerçants ont pu invoquer à juste titre que les rapports privés entre bailleurs et locataires ne sont pas seuls en cause, que des facteurs économiques touchant l'intérêt général interviennent. Le loyer est, en effet, un élément, qui peut devenir important, des frais généraux des commerçants, et sa majoration abusive a sa traduction dans le prix des denrées et produits vendus ainsi que dans celui des services rendus, ce qui explique et justifie aussi l'intervention des pouvoirs publics, soucieux de la stabilité des prix et de toutes mesures s'y rattachant.

Ces données apparaissent exactes, mais les affirmations des commerçants relatives à une hausse excessive généralisée des loyers, admises semble-t-il sans discussion à l'Assemblée Nationale, sont contestées très fermement par les représentants de la propriété immobilière, les premiers faisant état des enquêtes utilisées aux Assises nationales du Commerce, les seconds invoquant les conclusions d'une enquête diligentée par le Ministère des Finances et des Affaires économiques.

Il semble bien, malgré les difficultés d'une information qui ne peut résulter que de sondages limités, que la moyenne des hausses de loyers soit moins élevée qu'il n'a été prétendu, que le rapport actuel entre les loyers et le chiffre d'affaires — qui a doublé dans les dix dernières années — soit cependant plus faible qu'en 1939, que les loyers commerciaux aient moins progressé que le coût de la construction, mais toutes les enquêtes sont concordantes pour affirmer essentiellement l'existence d'une disparité considérable entre les différents loyers d'entreprises similaires, et ceci dans toutes les régions.

Ainsi doit être affirmée, avant la mise en place de toute réforme tendant à limiter la faculté de revision des loyers

pendant la durée contractuelle du bail, la nécessité de procéder à une remise en ordre générale et préalable de l'ensemble des loyers commerciaux. C'est dans cet esprit que votre Commission, assez réservée à l'égard du système nouveau adopté par l'Assemblée Nationale, l'a finalement adopté.

Ce système consiste à limiter la variation du loyer, révisable tous les trois ans, à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la Statistique.

Toutefois, il restera possible d'obtenir une révision au cas d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % (au lieu de 15 % actuellement) de la valeur locative des lieux loués.

Sauf dans cette dernière hypothèse, le droit commun de la révision triennale sera donc un plafond quasi automatique, dont l'application s'effectuera la plupart du temps à l'amiable sans l'intervention du juge, et qui évitera les nombreuses et longues instances en révision qui installaient de nombreux bailleurs et preneurs dans un perpétuel climat d'incertitude et de procédure.

Mais un tel système, visant à une stabilité plus grande du montant des loyers, ne saurait s'accommoder du maintien du bail à périodes tel qu'il est souvent pratiqué et qui fait l'objet de la seconde question importante à laquelle la proposition de loi apporte une solution neuve.

Avant d'étudier ce point, signalons ici la discussion, intéressante sur le plan des principes, de la nature juridique du « pas de porte », instaurée à l'Assemblée Nationale accessoirement à la discussion de la révision des loyers.

Ce point sera traité plus complètement dans la seconde partie de ce rapport consacrée à l'étude des articles de la proposition de loi. Il nous suffira d'indiquer ici que votre Commission, désireuse de ne pas paraître légaliser un état de fait que représente l'existence du « pas de porte », et estimant que la nature de cette indemnité doit rester dans chaque cas litigieux à l'appréciation du juge, s'est ralliée à un souhait exprimé par M. le Garde des Sceaux à l'Assemblée Nationale et a décidé de disjoindre du texte de loi l'article traitant de cette question.

II. — La durée du bail.

Les commerçants ont fait valoir, notamment lors de leurs Assises Nationales, l'obligation où ils se trouvent de procéder à des aménagements et installations modernes dont la mise en place exige des capitaux élevés, lesquels ne peuvent être amortis que sur une durée assez longue. Ils en ont déduit la nécessité d'obtenir un bail de durée suffisante soit au moins neuf ans.

C'est ce qu'à décidé l'Assemblée Nationale.

Votre Commission, après une longue discussion, a finalement adopté ce point de vue, en considérant qu'en fait la législation sur la propriété commerciale avait déjà paralysé la libre disposition des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal par l'obligation imposée au propriétaire de renouveler le bail, et que, d'autre part, le nouveau système de revision triennale des loyers n'était applicable qu'à l'intérieur d'un bail de durée ferme et suffisamment longue.

Soulignons que cette question, liée à celle du plafonnement des loyers au cours de toute la durée du bail, posera aux parties et aux juges la question de la fixation du loyer au début du bail. Cette fixation va prendre d'autant plus d'importance qu'elle sera faite, avec le seul correctif de l'indice de la construction, pour une période de neuf ans, et qu'elle devra tenir compte d'une rémunération convenable permettant au propriétaire de faire face, durant cette longue période, aux charges et à l'entretien de l'immeuble.

*
* *

III. — La « désécialisation ».

Sous ce vocable on désigne l'opération qui consiste à donner à un commerçant la possibilité d'étendre le champ de son activité à d'autres branches, soit complémentaires, soit différentes.

La plupart du temps une clause du bail refuse un tel droit au locataire auquel est imposée au contraire une activité déter-

minée. Cette limitation est généralement sanctionnée de façon stricte par les tribunaux. Elle est au surplus conforme au principe suivant lequel le locataire doit user de la chose selon sa destination.

Il est apparu que la situation économique actuelle nécessitait une adaptation, surtout celle du petit commerce, à une évolution générale du monde et plus spécialement à celle qui nous est imposée dans le cadre du Marché commun.

Mais cette extension et surtout cette transformation de l'activité du locataire constituent de nouvelles atteintes au droit du propriétaire qui peut avoir d'excellentes raisons de conserver à son immeuble une destination déterminée, et qui pourrait subir un préjudice grave occasionné par les activités nouvelles de son locataire. Il y a donc lieu de tenter de concilier ces intérêts parfois opposés. Le Gouvernement, à l'Assemblée Nationale, y a ajouté l'appréciation des intérêts généraux des consommateurs.

La simple extension de l'activité existante sera de droit. Au cas de contestation par le bailleur du caractère simplement extensif ou complémentaire de l'activité projetée, les tribunaux apprécieront.

Mais la transformation d'activité restera exceptionnelle. Elle sera soumise, au cas de désaccord des parties, à l'autorisation du tribunal de grande instance. Elle sera refusée notamment au cas d'altération du caractère de l'immeuble, au cas de trouble grave apporté à la jouissance des occupants, et pour tout autre motif grave et légitime. Elle le sera également au cas où elle serait contraire à l'intérêt des consommateurs et à l'organisation rationnelle de la distribution, éléments économiques que nos tribunaux de droit commun auront désormais à examiner et à apprécier.

Enfin cette transformation pourra être subordonnée au paiement d'une indemnité compensant le préjudice éventuellement causé, ou à toute autre condition légitime décidée par le juge, et entraîner, d'autre part, une majoration de loyer.

*
* *

Telles sont, dans ses grandes lignes, les dispositions de ce texte, auxquelles votre Commission des Lois a cru pouvoir donner son adhésion et qu'elle vous demande d'adopter compte tenu des amendements qui sont commentés dans la deuxième partie de ce rapport consacrée à l'étude des articles.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Alinéa premier de l'article premier
du décret du 30 septembre 1953.

(Loi du 5 janvier 1957). — Les dispositions du présent décret s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan régulièrement inscrit au registre des métiers accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

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 ou à un artisan inscrit au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce...

(Le reste sans changement.)

... immatriculé au registre du commerce, soit à un artisan...

Observations. — Cet article a seulement pour objet de substituer les termes « répertoire des métiers » aux mots « registre des métiers » figurant dans l'alinéa premier de l'article premier du décret du 30 septembre 1963, pour tenir compte du changement d'appellation opéré par le décret du 1^{er} mars 1962.

Votre Commission ne vous propose d'apporter à cet article qu'un amendement de forme, tendant à rendre la phrase grammaticalement plus correcte.

Article premier bis.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Deuxième alinéa de l'article premier
du décret du 30 septembre 1953.

1° (Loi n° 60-783 du 30 juillet 1960.)
Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation

Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation

Conforme.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|---|----------------------------------|
| <p><i>est nécessaire</i> à l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe.</p> | <p><i>est de nature à compromettre</i> l'exploitation du fonds...</p> | |

Observations. — Ce texte résulte de l'adoption d'un amendement au cours de la discussion devant l'Assemblée Nationale.

Il convient de rappeler qu'aux termes du second alinéa de l'article 1^{er} du décret du 30 septembre 1953, les dispositions en vigueur en matière de propriété commerciale s'appliquent aussi « aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est *nécessaire* à l'exploitation du fonds ».

Dans le texte en vigueur avant la loi du 30 juillet 1960, qui a donné cette rédaction à la disposition considérée, le mot « indispensable » figurait à la place du mot « nécessaire ».

Au moment du vote de cette loi de 1960, votre Commission avait fait observer qu'elle ne voyait pas l'intérêt d'une telle substitution de terme, le mot « nécessaire » et le mot « indispensable » ayant la même signification. Le texte fut néanmoins voté dans le souci de tempérer la rigueur manifestée par les tribunaux du point de vue de l'octroi du bénéfice de la propriété commerciale pour les locaux accessoires.

Aujourd'hui, nous sommes une fois encore saisis de cette question, la jurisprudence ayant estimé que les deux mots litigieux étaient synonymes.

L'objectif poursuivi est de rendre plus souple la condition imposée par le texte en cause.

Il convient de permettre, dans toute la mesure du possible, que les locataires conservent les locaux dont ils ont un réel besoin. Pour ce faire, l'Assemblée Nationale propose de considérer comme accessoires les locaux dont la « privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds ».

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 2.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--------------------------------|---|--|
| | <p>Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, un article 3-1 ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Sauf convention d'occupation précaire</i>, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans, <i>nonobstant toutes clauses et usages contraires</i>.</p> <p>« 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.</p> <p>« Le bailleur aura la même faculté pour construire, reconstruire l'immeuble existant ou effectuer des travaux dans les conditions prévues à l'article 10. »</p> | <p>La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> |

Observations. — L'article 2, qui se présente sous la forme d'un article 3-1 nouveau du décret de 1953, constitue une des pièces maîtresses de la réforme opérée par la présente proposition de loi.

Il s'agit de spécifier que la durée du bail ne pourra pas être inférieure à neuf ans, nonobstant toutes clauses et usages contraires.

Toutefois, le preneur reçoit la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale. La même faculté appartient au bailleur, mais seulement lorsqu'il requiert l'application de l'article 10 du décret du 30 septembre 1953, c'est-à-dire la reprise pour démolir l'immeuble et le reconstruire.

D'autre part, cet article, dans la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale, autorise la conclusion de « conventions d'occupation précaire » d'une durée inférieure à neuf ans. Cette notion a paru trop imprécise à votre Commission, la jurisprudence risquant d'avoir quelque peine à définir les éléments caractérisant de telles conventions et, en particulier, leur durée.

C'est pourquoi vous sont proposées la suppression des mots « conventions d'occupation précaire » et l'adjonction d'un article 3-2 ci-dessous destiné à permettre, sous certaines conditions, la conclusion de baux de courte durée.

Il semble enfin inutile de maintenir dans le texte les mots « nonobstant toutes clauses et usages contraires », l'article 13 bis de la proposition de loi donnant le caractère d'ordre public aux dispositions du présent article.

Article 2 bis (nouveau).

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 3-1, un article 3-2 ainsi rédigé :

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 trois 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.

Observations. — Il semble nécessaire de prévoir, comme dans le texte actuel, que peuvent être passées des conventions de courte durée non assujetties aux règles de la propriété commerciale, mais sans que pour autant une telle possibilité permette de tourner la loi.

Après avoir disjoint, à l'article précédent, la mention relative aux conventions d'occupation précaire, dont la définition restait trop imprécise, votre Commission vous propose, dans un article 3-2 nouveau du décret du 30 septembre 1953, de permettre aux parties de conclure des contrats de courte durée, n'excédant pas trois années, et sous la réserve que, en cas de reconduction ou de passation d'un nouveau bail entre les mêmes parties pour le même local, le locataire bénéficiera de la propriété commerciale.

Article 3.

Texte actuellement en vigueur.

Art. 4

du décret du 30 septembre 1953.

(Loi du 31 décembre 1953). Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent un fonds de commerce personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés, soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu ou bien d'un ou de plusieurs baux verbaux successifs, ou bien de baux verbaux ou écrits successifs.

Toutefois, le preneur qui justifie d'un motif légitime, ou qui a loué son fonds dans les conditions prescrites par les dispositions légales relatives aux locations-gérançes, peut se prévaloir de la simple jouissance.

En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter, si besoin est, la durée de l'exploitation personnelle prévue à l'alinéa précédent.

Cette durée a pour terme la date d'expiration du contrat de bail ou, le cas échéant, 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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

...par
l'intermédiaire de leurs préposés
depuis au moins trois années consécutives.

Suppression.

Suppression.

Texte proposé par la Commission.

Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés et depuis plus de trois années consécutives le fonds dont ils sont propriétaires.

Maintien de l'alinéa.

Maintien de l'alinéa.

Observations. — Aux termes de l'article 4 du décret du 30 septembre 1963, ne peuvent prétendre au bénéfice de la propriété commerciale que les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient de l'exploitation d'un fonds de commerce, soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs

baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu ou bien d'un ou plusieurs baux verbaux successifs, ou écrits successifs.

En bref, il faut une exploitation de deux ans en cas de baux écrits et de quatre ans en cas de baux verbaux.

L'article 3 tend à simplifier ce système en fixant un délai uniforme d'exploitation de trois ans.

Votre Commission vous propose d'adopter cette disposition en précisant toutefois que c'est à une exploitation *de plus de trois ans* qu'est subordonné le bénéfice de la propriété commerciale ; il est en effet exclu de donner un tel avantage aux bénéficiaires des conventions prévues au dernier alinéa de l'article 3-1, dont le maximum de durée est précisément de trois ans.

L'Assemblée Nationale propose, enfin, la suppression des deux derniers alinéas de l'article 4 du décret de 1953 qui prévoient la possibilité pour le locataire de se prévaloir des droits acquis par son prédécesseur du point de vue de la durée de l'exploitation. Votre Commission vous demande le rétablissement de ces deux alinéas dont la suppression aurait pour résultat de priver du droit au renouvellement l'acquéreur d'un fonds acquis pendant les trois dernières années du bail : il ne pourrait, en effet, ni invoquer trois années d'exploitation, qu'il n'aurait pas, ni joindre à sa propre durée d'exploitation celle de son prédécesseur.

Article 4.

Texte actuellement en vigueur.

*Article 5 du décret
du 30 septembre 1953.*

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent décret ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du Code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Texte proposé par la Commission.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, ne cesse que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa 1^{er} ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 29.

3^e alinéa : suppression.

4^e alinéa : suppression.

5^e alinéa : suppression des mots :

Suppression conforme.

« et reproduire les termes de l'article 29 ».

Observations. — L'article 5 du décret du 30 septembre 1953, tel qu'il résulte de la loi du 31 décembre 1953, stipule que le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné « et reproduire les termes de l'article 29 ». L'article 4 de la proposition de loi a pour objet de supprimer ces mots dans le corps dudit article 5, de façon à éviter la multiplication des causes de nullité dans les congés.

L'article 29 en cause prévoit que, à défaut d'accord entre les parties, toutes les contestations relatives à l'application du décret seront portées devant la juridiction compétente à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification.

Point n'est besoin de rappeler ce texte, le destinataire n'étant pas enfermé dans un délai dont le non-respect entraînerait une forclusion.

Votre Commission vous propose d'adopter le texte de l'Assemblée Nationale et, d'autre part, de supprimer les troisième et quatrième alinéas de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 relatifs aux baux à périodes et aux baux dont la durée est subordonnée à un événement. Les dispositions de ces alinéas sont, en effet, incompatibles avec celles de l'article 3-1 nouveau fixant la durée des baux à neuf ans.

Article 4 bis (nouveau).

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|---|--|----------------------------------|
| <p>—</p> <p><i>Dernier alinéa de l'article 6 du décret du 30 septembre 1953.</i></p> <p><i>La notification prévue à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'article 29.</i></p> | <p>—</p> | <p>—</p> <p>Suppression.</p> |

Observations. — En supprimant, à l'article 5 du décret du 30 septembre 1953, l'obligation de reproduire les termes de l'article 29, l'Assemblée Nationale a omis d'en faire autant à l'article 6 dudit décret.

Votre Commission vous propose de réparer cette omission en abrogeant le dernier alinéa de cet article 6.

Article 5.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|---|--|
| <p>—</p> <p><i>Alinéas premier et 2 de l'article 7 du décret du 30 septembre 1953.</i></p> <p>En cas de renouvellement et sauf accord des parties, la durée du nouveau bail doit être égale à la durée contractuelle du bail venu à expiration, sans qu'elle puisse être supérieure à neuf ans.</p> <p>(Loi n° 60-783 du 30 juillet 1960). Ce nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant, soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.</p> | <p>« La durée du bail renouvelé est de neuf ans au moins.</p> <p>« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail.</p> <p>« Le nouveau bail prendra effet...</p> | <p>—</p> <p>Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail. Toutefois, la durée du bail renouvelé ne peut être supérieure à neuf ans que si les parties y consentent.</p> <p>Le nouveau bail prendra effet...</p> |

Observations. — L'objet de cet article est de fixer à neuf ans au moins la durée du bail renouvelé alors que, à l'heure actuelle,

cette durée est en principe égale à celle du bail venu à expiration sans pouvoir être supérieure à neuf ans. Cette modification est la suite logique de celle opérée par l'article 2.

Une discussion s'est déroulée à l'Assemblée Nationale sur le point de savoir s'il convenait de laisser aux parties la faculté de choisir d'un commun accord une durée moindre.

M. le Garde des Sceaux a fait valoir que cette faculté constituerait un moyen très facile de faire échec aux dispositions réglementant la revision triennale que nous verrons plus loin (art. 12). Il est évident, en effet, que la limitation de l'ampleur des variations de prix ne jouant qu'en cas de revision et non en cas de renouvellement, il suffirait de passer des baux de trois ans pour que les dispositions légales ne s'appliquent jamais.

Votre Commission est également de cet avis. Elle estime toutefois qu'il n'y a pas de raison d'interdire aux parties de stipuler, pour le bail renouvelé, une durée *supérieure* à neuf ans et elle vous propose d'adopter un amendement en ce sens.

Article 8.

Texte actuellement en vigueur.

Alinéa premier de l'article 11 du décret du 30 septembre 1953.
(Loi du 31 décembre 1953, Loi du 5 janvier 1957). Pour bénéficier du droit de priorité prévu soit à l'article 9, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit aussi notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 9...

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Observations. — Le seul objet de cet article est de rectifier une erreur matérielle, la conjonction « soit », au début de l'article 11 du décret de 1953, n'ayant plus aucune raison d'exister depuis que la loi du 5 janvier 1957 a modifié ledit article.

Article 9.

Texte actuellement en vigueur.

Art. 2, 4°,
du décret du 30 septembre 1953.

4° Sous réserve des dispositions des articles 17 et 18 ci-après, aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, à l'Algérie, aux départements, aux communes et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article 1^{er} du présent décret ou aux alinéas 1° ou 2° du présent article.

Art. 17
du décret du 30 septembre 1953.

(Loi du 31 décembre 1953). Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat, à l'Algérie, aux départements, aux communes et aux établissements publics, ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

Art. 46
du décret du 30 septembre 1953.

Les dispositions du présent décret sont applicables à l'Algérie.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

... appartenant à l'Etat, aux départements...

... appartenant à l'Etat, aux départements,...

Supprimé.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Suppression conforme.

Observations. — Il va de soi que toute mention relative à l'Algérie doit être supprimée.

Article 10.

Texte actuellement en vigueur.

Article 20
du décret du 30 septembre 1953.

(Loi du 5 janvier 1957.) Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. (Loi n° 60-783 du 30 juillet 1960.) Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux condi-

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

tions et clauses du contrat de bail expiré : toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du titre V, compte tenu de tous éléments d'appréciation.

(Loi n° 62-903 du 4 août 1962.)

Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu à l'alinéa 2 de l'article 10, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal de grande instance statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 29.

En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suivra l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre sera nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité, ou à défaut par simple ordonnance sur requête.

L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.

En cas de non remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retiendra 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restituera cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

Alinéa nouveau :

Lorsque le délai de quinzaine prévu au dernier alinéa de l'article 32 aura pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction devra être versée au locataire, ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui devra, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa.

Conforme.

Observations. — En cas d'éviction du locataire, aucun délai n'est fixé par la loi pour le paiement de l'indemnité.

L'article 10 du décret prévoit simplement que le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle.

L'objet de l'article 10 est de combler cette lacune en spécifiant, dans un nouvel alinéa de l'article 20 précité du décret, que l'indemnité d'éviction sera versée au locataire dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire et qui devra, à peine de nullité, reproduire les dispositions dudit nouvel alinéa.

Article 10 bis (nouveau).

Texte actuellement en vigueur.

*Article 21 du décret
du 30 septembre 1953.*

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties, est déterminée conformément à l'article 30 ci-après.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er}, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Texte proposé par la Commission.

Suppression du dernier alinéa.

Article 10 ter (nouveau).

Texte actuellement en vigueur.

Article 35 du décret
du 30 septembre 1953.

Sont également 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.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

(Cf. article 14.)

... à interdire ou à limiter au locataire le droit...

Toutefois, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de céder, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.

Texte proposé par la Commission.

Article 22-1 (nouveau)
du décret du 30 septembre 1953.

Sont nulles quelle qu'en soit la forme toutes les conventions tendant à limiter le droit du locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

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

Article 10 quater (nouveau).

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Article 22-2 (nouveau)
du décret du 30 septembre 1953.

A peine d'inopposabilité au propriétaire, 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 ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les nom et qualité du sous-locataire ou du cessionnaire.

Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans le délai de quinze jours, à peine de déchéance, son opposition éventuelle et motivée à la convention projetée.

Le tribunal, saisi par la partie la plus diligente, autorise la sous-location ou la cession projetée, malgré l'opposition du propriétaire, si celle-ci n'est pas justifiée par un motif grave et légitime.

Article 10 quinquies (nouveau).

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|--|---|
| <i>Titre IV du décret du 30 septembre 1953</i> | | |
| Des sous-locations. | | Des sous-locations et cessions de bail. |

Observations. — Aux termes de l'article 35 du décret du 30 septembre 1953, sont frappées de nullité les clauses qui interdisent au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

L'expérience a fait apparaître que, bien souvent, les clauses du bail n'interdisent pas à proprement parler le droit de cession, mais le limitent seulement. Il n'en reste pas moins vrai que le locataire, s'il les méconnaît, peut voir son bail résilié.

Il est, d'autre part, fréquent qu'aucun délai ne soit imparti au propriétaire pour faire connaître s'il entend concourir à la cession ou, au contraire, s'y opposer, ce qui aboutit parfois à retarder considérablement la conclusion de la vente.

C'est pour porter remède à ces inconvénients que, par l'article 14 de la présente proposition de loi, l'Assemblée Nationale a modifié l'article 35 du décret du 30 septembre 1953, de telle sorte que, d'une part, soient interdites non seulement les clauses d'interdiction de cession, mais aussi les clauses limitatives, et, d'autre part, que le propriétaire n'ait pour faire connaître s'il entend concourir à l'acte qu'un délai de quinze jours après que le locataire lui ait notifié son intention de céder par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout en approuvant le but recherché par l'Assemblée Nationale, votre Commission a estimé nécessaire de compléter sur certains points la rédaction proposée.

Il lui a tout d'abord paru utile de stipuler expressément quelle serait pour le locataire la sanction de l'inobservation des formalités requises et elle vous propose de rendre dans ce cas la cession inopposable au propriétaire.

D'autre part, le texte adopté par l'Assemblée Nationale est muet sur le cas où le propriétaire entend contester la cession pro-

jetée. Il paraît indispensable à votre Commission de consacrer sur ce point la jurisprudence, qui subordonne la validité du refus du bailleur à l'existence de motifs graves et légitimes, touchant en particulier à la solvabilité et à l'honorabilité du cessionnaire (cf. en particulier Cass. Com. 28 février 1956, Rev. Loyers 1956, 241).

Enfin, dans un souci de meilleure technique législative, il a paru opportun à votre Commission de rapprocher les dispositions relatives à la cession de bail de celles relatives à la sous-location, en les groupant dans le titre IV du décret du 30 septembre 1953, dont le libellé deviendrait : « Des sous-locations et cessions de bail ».

Article 11.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|--|----------------------------------|
| <p><i>Article 24 du décret du 30 septembre 1953.</i></p> <p>Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.</p> | <p>« Art. 24-1 (nouveau). — Toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne peut être considérée comme un élément du loyer.</p> <p>« Toute somme versée après la signature du bail par le preneur au bailleur sans la contrepartie d'un service rendu auquel celui-ci n'était pas tenu est considérée comme un élément du loyer. »</p> | <p>Suppression de l'article.</p> |

Observations. — L'article 11 tend à régler un problème important qui a donné lieu à de nombreuses controverses tant en doctrine qu'en jurisprudence : celui posé par la nature juridique du « pas de porte ».

Pour certains, la somme versée au propriétaire par le locataire, lors de son entrée dans les lieux, est un élément du loyer, le bail ne pouvant comporter à la charge du preneur d'autre prestation pécuniaire que le versement d'un loyer.

Pour d'autres, le « pas de porte » représente un dédommagement forfaitaire du propriétaire pour les inconvénients qui résultent de l'octroi d'un bail entraînant le bénéfice de la propriété commerciale. Il n'est pas douteux que le bailleur aliène une partie de sa liberté et, de ce fait, subit un certain préjudice dont le « pas de porte » est la contrepartie.

Cette controverse n'a pas un intérêt purement théorique, mais a des incidences pécuniaires directes.

Si on admet, en effet, que le « pas de porte » est un supplément de loyer, il convient d'en tenir compte au moment de la révision triennale ou du renouvellement du bail pour la fixation d'un nouveau prix, ce qui peut conduire à une majoration très importante. Mais alors on ne le fait pas intervenir dans le calcul de l'indemnité d'éviction.

Si on admet, en revanche, l'autre thèse, ces termes sont inversés c'est-à-dire que le « pas de porte » n'entre pas en ligne de compte dans la détermination du loyer mais devient un élément à prendre en considération pour la fixation de l'indemnité d'éviction.

La controverse a rebondi devant l'Assemblée Nationale, la Commission des Lois ayant décidé de proposer un texte affirmant avec netteté que « toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne peut être considérée comme un élément du loyer ».

M. le Garde des Sceaux s'est, au contraire, déclaré partisan de la thèse opposée et a déposé un amendement en sens inverse. Une longue discussion s'est ouverte, au cours de laquelle, la Commission a notamment fait valoir qu'en assimilant le « pas de porte » à un loyer, on provoquerait une augmentation massive des loyers en général, alors que l'un des objets essentiels de la présente proposition de loi est précisément de freiner la hausse des prix constatée ces dernières années.

A cela, M. le Garde des Sceaux a répondu qu'il n'y aurait pas de majoration de loyer mais seulement « une autre présentation des frais engagés en contrepartie de la jouissance du local », que la proposition du Gouvernement n'était pas une interdiction du pas de porte mais une « incitation à sa diminution et même à sa disparition » ; qu'il fallait, autant que faire se pouvait, s'aligner sur les règles suivies dans les autres pays du Marché Commun. Il a ajouté que, contrairement à ce qui avait été affirmé, les deux notions de

« pas de porte » et de propriété commerciale n'étaient liées en aucune manière, la première étant bien plus ancienne que la seconde.

Finalement, l'Assemblée Nationale a adopté le texte de sa Commission complété par une disposition précisant que toute somme versée après la signature du bail sans la contrepartie d'un service rendu serait considérée comme un élément du loyer.

Comme l'Assemblée Nationale, votre Commission a estimé que le pas de porte pouvait dans certains cas constituer un élément du loyer, et dans d'autres cas, ne pas en constituer un. Il ne lui a, en revanche, pas paru possible de retenir la distinction adoptée entre les sommes versées avant et après la signature du bail. Difficile à justifier dans son principe, cette distinction risque, en outre, d'être génératrice de toutes sortes de fraudes, consistant notamment à antidater ou à postdater les quittances.

Peut-on, d'autre part, affirmer qu'un versement considéré comme un élément du loyer ne constitue pas la contrepartie d'un service rendu : aux termes de l'article 1709 du Code civil, cette contrepartie n'est-elle pas précisément le fait que le propriétaire s'oblige à faire jouir le locataire du bien loué ?

Seuls les cours et tribunaux peuvent, en fonction de chaque cas d'espèce, déterminer la nature juridique des sommes versées, et l'intervention du législateur dans ce domaine ne peut, semble-t-il, que compliquer leur tâche déjà difficile.

C'est pourquoi votre Commission, après en avoir longuement délibéré, vous demande par voie d'amendement de supprimer purement et simplement cet article.

Article 12.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Article 27

du décret du 30 septembre 1953.

(Loi du 12 mars 1956.) La demande en revision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

(Alinéas premier et 2 sans changement.)

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|---|---|----------------------------------|
| <p>De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.</p> | <p>A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une revision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.</p> | <p>Conforme.</p> |
| <p>(Loi du 6 mars 1958.) Ces demandes ne seront pas recevables si, depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, l'indice des prix dit des 250 articles n'a pas varié de plus de 15 %, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité des lieux loués ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 15 % de la valeur locative.</p> | <p>(<i>Quatrième alinéa sans changement.</i>)</p> | |
| <p>En aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.</p> | | |

Observations. — Avec l'article 12, nous abordons la question qui a le plus défrayé la chronique depuis quelques années : les hausses des loyers commerciaux lors des revisions triennales.

Nous avons vu, dans l'exposé général du présent rapport, que, depuis de nombreuses années déjà, les prix des baux avaient, dans certains cas, subi une majoration importante.

La revision triennale qui n'était conçue que comme un moyen exceptionnel d'adapter le prix du bail à des conditions nouvelles, non prévisibles au moment de la signature, est, en fait, devenue une habitude. Tous les trois ans, il est admis que l'on majore le loyer, et, comme le locataire n'est généralement pas d'accord sur le nouveau prix demandé par son bailleur, une procédure est engagée qui demande une expertise longue et coûteuse.

Le législateur s'est préoccupé plusieurs fois de cette situation.

L'article 27 du décret du 30 septembre 1963, qui traite de la revision, a été modifié par les lois des 12 mars 1956 et 6 mars 1958 ; un décret du 3 juillet 1959 a permis un étalement dans le temps des majorations résultant d'une revision.

Rappelons quel est le système en vigueur à l'heure actuelle en matière de loyers commerciaux. Les loyers sont en principe libres : à la signature d'un bail et au moment de son renouvelle-

ment, les prix sont débattus par les parties qui doivent s'efforcer de rechercher la « valeur locative équitable » dont certains éléments du calcul sont énumérés par la loi (art. 23 du décret du 30 septembre 1953).

Tous les trois ans, le prix convenu ou fixé judiciairement, à défaut d'accord amiable, peut être révisé si l'une ou l'autre des deux conditions suivantes est remplie :

- variation de plus de 15 % de l'indice des 250 articles ;
- modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 15 % de la valeur locative.

Ces conditions ne constituent qu'un seuil, c'est-à-dire qu'elles doivent être satisfaites pour que la révision ait lieu, mais elles n'ont pas d'influence sur le prix lui-même qui est librement discuté. A défaut d'accord entre les parties, la « valeur locative équitable » est fixée par le juge.

Le système proposé par l'Assemblée Nationale fixe non plus un seuil en deçà duquel la révision est impossible, mais établit une limite à la majoration du loyer, dans le cas de variation de l'indice des prix : « la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ».

En revanche, rien n'est changé à la majoration consécutive à une variation des facteurs locaux de commercialité, si ce n'est le taux de variation, qui est ramené de 15 à 10 %.

Ce système, qui s'applique uniquement en cas de révision triennale, doit permettre d'assurer une concordance entre les variations des loyers et celles du coût de la vie et, par conséquent, d'éviter les majorations abusives. Il a également l'avantage d'éviter les discussions interminables sur la fixation d'une nouvelle valeur locative en cours de bail puisque, à chaque révision, il suffit de calculer l'indice de la construction pour déterminer mathématiquement le prix maximal.

Il importe de préciser que l'indice visé par le texte qui nous est soumis est celui publié par l'Institut national de la statistique, car il existe plusieurs indices du coût de la construction.

Il a été objecté à la référence faite à cet indice que sa variation serait irrégulière, en fonction, en particulier, de facteurs saison-

niers. Il apparaît, à l'examen, que, depuis trois ans, cet indice n'a baissé qu'une fois d'un trimestre sur l'autre et que, dans la généralité des cas, sa hausse a au contraire été continue et régulière.

Votre Commission vous propose, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

Article 13.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|--|---|
| <i>Alinéas premier et 2 de l'article 32 du décret du 30 septembre 1953.</i> | <i>(Alinéa premier sans changement.)</i> | Suppression de la deuxième phrase de l'alinéa (à partir des mots « L'assignation devra... »). |
| Si le bailleur refuse le renouvellement et si le locataire entend, soit contester le motif de ce refus, soit demander paiement de l'indemnité d'éviction, il assignera le bailleur devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble. | ... L'assignation devra dans ce cas être notifiée à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus de renouvellement. | |

Observations. — Si le bailleur refuse le renouvellement du bail, le locataire dispose, aux termes de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 32 du décret du 30 septembre 1953, d'un délai de trois mois pour notifier l'assignation.

L'expérience a révélé qu'il était aussi inutile que dangereux d'enfermer le locataire dans ce délai relativement bref.

L'Assemblée Nationale propose que l'assignation soit notifiée « à l'expiration » d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus de renouvellement, ainsi qu'il est déjà prévu à l'article 29.

D'accord sur le fond avec l'Assemblée Nationale, votre Commission estime qu'il est inutile de rappeler dans cet article une disposition générale déjà contenue dans l'article 29 et vous propose de supprimer purement et simplement cette phrase.

Article 13 bis.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|---|--|----------------------------------|
| <p>Art. 34 du décret du 30 septembre 1953.</p> <p>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 24 à 28.</p> | <p>... des articles 3-1 et 24 à 28.</p> | <p>Conforme.</p> |

Observations. — L'article 34 du décret du 30 septembre 1953 frappe de nullité les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec à certaines de ses dispositions.

L'article 14 a pour objet d'y inclure l'article 3-1 (nouveau) qui fixe à neuf ans la durée minimale de tout bail commercial.

Article 14.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--|---|--|
| <p>Art. 35 du décret du 30 septembre 1953.</p> <p>Sont également 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.</p> | <p>... à interdire ou à limiter au locataire le droit...</p> <p>Toutefois, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de céder, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.</p> | <p>Suppression de l'article 35 du décret du 30 septembre 1953 (cf. article 10 bis à 10 quinquies ci-dessus).</p> |

Observations. — Votre Commission vous propose de supprimer l'article 35 du décret du 30 septembre 1953 dont les dispositions essentielles sont reprises ci-dessus (articles 10 bis à 10 quinquies nouveaux).

Article 15.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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 qui est prévue par le bail du local où se trouve son exploitation, des activités connexes ou complémentaires.

« Le caractère connexe ou complémentaire des activités nouvelles doit être apprécié compte tenu de l'évolution des usages commerciaux.

« Art. 35-2. — Nonobstant toutes stipulations contraires, tout exploitant 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.

« Il ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder le fonds de commerce ou son établissement artisanal ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'autorisation de transformation.

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 ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de trois 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, statue, en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

...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.

Texte actuellement en vigueur.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

« 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.

« *Les demandes formulées en application des dispositions ci-dessus comportent, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.*

« Art. 35-3. — Le bailleur doit, dans les trois 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 l'extension d'activité projetée.

« A défaut d'opposition 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 à raison du refus opposé ou des conditions auxquelles l'acceptation est subordonnée, et sauf dans le cas où le différend porte seulement sur le prix du loyer, la partie la plus diligente saisit le tribunal de grande instance du lieu d'exploitation du commerce, lequel se prononce en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution. Le tribunal peut soit valider le refus dans les cas où l'exploitation envisagée a pour effet d'altérer le caractère de l'immeuble dans lequel elle doit être effectuée ou de troubler gravement la jouissance des autres occupants de cet immeuble, soit entériner tout ou partie de la demande présentée par le preneur, même à l'encontre de la volonté du bailleur. Le tribunal peut subordonner l'extension d'activité au paiement préalable, par l'exploitant du fonds de commerce, d'une indemnité réparant le préjudice subi par le bailleur ou par les autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Suppression (cf. 1^{er} alinéa *in fine*).

...son opposition à la transformation projetée.

Conforme.

Art. 35-4. — En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus du propriétaire si celui-ci 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 et, le cas échéant, des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

« Le tribunal peut également valider un refus d'extension d'activité sur justification par le bailleur qui entend reprendre dans un délai maximum de deux ans le local loué soit en vue de sa démolition, soit en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants en ligne directe, à son conjoint, ou à un descendant en ligne directe de son conjoint. Dans ce cas, le tribunal statue par la même décision sur l'indemnité due au locataire en application des dispositions des articles 8 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Faute d'exécution de la reprise, dans le délai de deux ans, et hormis le cas où l'inexécution incombe au locataire, il peut être alloué à ce dernier une indemnité supplémentaire à raison du préjudice qu'il a subi.

« 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 l'extension prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli dans le cadre d'une opération de rénovation décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa 1^{er} dudit article. »

Texte proposé par la Commission.

Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité lorsque le bailleur entend soit reprendre les lieux, pendant le bail en cours, en application de l'article 38-1, soit refuser le renouvellement du bail à son prochain terme pour l'une des raisons prévues aux articles 10, 13, 14 ou 15 ou en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier.

Faute d'exécution de la reprise pendant le bail en cours ou à son terme une nouvelle demande de transformation d'activité ne pourra être refusée pour un motif identique.

Conforme.

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.

Observations. — L'article 15 concerne la « déspecialisation » dont nous avons déjà exposé le principe.

Le texte adopté, qui résulte d'un amendement du Gouvernement, peut être divisé en deux parties :

1° La première comprend l'article 35-1, qui déclare inexistante toute clause ayant pour effet d'interdire à un commerçant d'adjoindre à l'activité prévue par le bail des activités connexes ou complémentaires ;

2° La seconde comprend les articles 35-2 à 35-6 et tend à donner au locataire la possibilité de demander au propriétaire l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail.

Par conséquent, dans le cas d'extension à des activités connexes ou complémentaires, l'autorisation semble être donnée de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, alors que, s'il s'agit d'une extension à d'autres formes d'activité, l'autorisation doit être sollicitée, ce qui implique un désaccord possible du bailleur.

Dans ce dernier cas, une procédure est organisée soit pour constater l'accord du propriétaire, soit pour vider judiciairement le différend si le bailleur manifeste son opposition.

Le versement d'une indemnité peut être mis à la charge du locataire, à l'effet de réparer le préjudice éventuellement subi par le propriétaire ou par les autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble du fait de cette transformation. Le refus de transformation peut être justifié par la décision du bailleur de reprendre dans certaines conditions les lieux loués.

Enfin, il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation lorsque l'immeuble doit être démoli dans le cadre d'une opération de rénovation. Il convient, en effet, d'éviter que les sommes mises à la charge de la collectivité qui entreprend la rénovation ne soient considérablement majorées par des transformations réalisées dans des immeubles insalubres, le seul objectif recherché par les locataires pouvant n'être, alors, que la valorisation de son indemnité.

Votre Commission a accepté dans son principe le texte adopté par l'Assemblée Nationale. Elle vous propose toutefois d'y apporter, tant en la forme qu'au fond un certain nombre de modifications de détail.

En la forme, il lui paraît souhaitable de préciser la terminologie, et de réserver le terme d'« extension » aux cas où il est simplement envisagé d'exercer dans le fonds des activités connexes ou complémentaires, cas prévu à l'article 35-1. Si le preneur veut exercer d'autres activités, il ne s'agit plus d'extension, mais de transformation. D'autre part, la rédaction semble pouvoir être considérablement allégée ; il paraît, en particulier, inutile d'énumérer au premier alinéa de l'article 35-4 les cas dans lesquels le propriétaire a de justes motifs de s'opposer à la cession : une telle énumération ne saurait être exhaustive, et il paraît préférable de faire seulement état dans le texte de « motifs graves et légitimes » que la jurisprudence aura à apprécier.

Les amendements proposés au premier alinéa de l'article 35-1, à l'article 35-2 et à l'article 35-3 ont un caractère rédactionnel.

Ceux proposés au deuxième alinéa de l'article 35-1, aux deuxième et troisième alinéas de l'article 35-4 et à l'article 35-6 ont, en revanche, trait au fond.

Au deuxième alinéa de l'article 35-1, le fait de donner de plein droit au locataire le droit d'exercer des activités connexes ou complémentaires ne semble pas, comme l'a cru l'Assemblée Nationale, supprimer pour autant tout contentieux, et peut même se retourner contre le locataire. Celui-ci, en effet, peut, s'étant cru autorisé à exercer une activité qu'il juge connexe, faire l'objet d'une action en résiliation, qui risque d'être couronnée de succès si la connexité n'est pas reconnue par le tribunal. Il est donc préférable d'organiser une procédure simple et rapide qui permettra au locataire de s'assurer que le caractère de connexité de l'activité qu'il envisage est reconnu par son propriétaire, ou, à défaut, par le tribunal. Tel est l'objet de l'amendement proposé.

Aux deuxième et troisième alinéas de l'article 35-4, qui permettent au bailleur de refuser la « déspecialisation » lorsqu'il entend reprendre le local loué dans un délai de deux ans soit pour le démolir, soit pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par un membre de sa famille, le texte adopté par l'Assemblée Nationale est exagérément restrictif, puisqu'il ne peut jouer que si le bail expire dans les deux ans qui suivent : il suffira au locataire d'attendre l'expiration et le renouvellement de son bail pour présenter sa demande et le propriétaire sera privé de tout moyen d'action. D'autre part, le fait de ne viser que le cas de démolition, à l'exclusion de celui de restauration, surélévation ou construction de nou-

veaux locaux, risque d'empêcher certaines opérations de renouvellement du patrimoine immobilier.

En outre, il paraît excessif de faire fixer dès le refus du bailleur le montant d'une indemnité destinée à compenser une éviction qui n'interviendra que plusieurs années après, et d'attribuer au preneur, au cas où cette éviction n'aurait pas lieu, une indemnité compensant un préjudice qui est loin d'être certain. Il semble suffisant, dans ce cas de priver le bailleur du droit de refuser à nouveau la transformation pour le même motif.

Enfin, à l'article 35-6, la rédaction votée par l'Assemblée Nationale n'envisage que le cas d'une opération de rénovation urbaine. Il peut être utile de pouvoir appliquer les mêmes dispositions lorsque, dans le cadre d'une opération d'urbanisme, le fonds sera appelé à disparaître ou même lorsque son exploitation ne sera plus possible par suite de la transformation du local dans lequel il était exploité.

Article 17.

| Texte actuellement en vigueur. | Texte adopté par l'Assemblée Nationale. | Texte proposé par la Commission. |
|--------------------------------|---|---|
| | Les dispositions de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont applicables aux baux en cours ou renouvelés à la date de la publication de la présente loi à moins que le locataire n'occupe les lieux, soit depuis moins de deux années en vertu d'un bail écrit ou de baux écrits successifs, soit depuis moins de quatre années en vertu de baux écrits ou verbaux successifs. | à moins que le locataire n'exploite le fonds. soit... |

Observations. — Cet article a pour objet de préciser que les titulaires de baux écrits occupant les lieux depuis moins de deux ans et les titulaires de baux verbaux occupant les lieux depuis moins de quatre ans — qui, aux termes de l'article 4 actuel du décret du 30 septembre 1953, n'ont pas droit à la propriété commerciale — ne bénéficient pas des nouvelles dispositions donnant à tous les baux une durée de neuf ans.

Sous réserve de la substitution des mots : « qui exploitent le fonds » aux mots : « qui occupent les lieux », en contradiction avec le décret du 30 septembre 1953, qui attache le bénéfice de la propriété commerciale à l'exploitation effective du fonds.

Article 17 bis.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Le droit au renouvellement ne peut être invoqué par les locataires titulaires d'un bail verbal ou de baux verbaux successifs, qui occupent les lieux depuis plus de trois ans et moins de quatre ans à la date de la publication de la présente loi.

... qui exploitent le
fonds depuis...

Observations. — Cet article précise que les titulaires de baux verbaux occupant les lieux depuis plus de trois ans et moins de quatre ans — qui n'ont pas la propriété commerciale d'après la législation actuelle — ne bénéficient pas du droit au renouvellement en fonction de la loi nouvelle, qui l'accorde à tous les commerçants occupant les lieux depuis trois ans au moins, sans distinguer entre baux verbaux et baux écrits.

Sous réserve de la substitution des mots : « exploitant le fonds » aux mots : « occupant les lieux », en contradiction avec l'article 4 du décret du 30 septembre 1953, qui attache le droit au renouvellement à l'exploitation effective du fonds et non à la simple occupation, votre Commission vous propose d'adopter cet article.

Article 18.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Les demandes en revision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en revision antérieure à cette publication, le loyer pourra être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente dès l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour où le prix résultant de la dernière fixation amiable ou judiciaire aura été appliqué.

Conforme.

Toutefois les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont immédiatement applicables aux loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de sa publication. Elles ne seront applicables aux autres loyers qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent.

Les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi ne seront applicables qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent.

Observations. — Le premier alinéa de cet article a pour but, d'une part, de conserver leur validité aux demandes de revision formées avant la publication de la loi nouvelle et, d'autre part, de permettre une telle revision dans les conditions prévues par la loi actuelle pour tous les baux actuellement en cours.

Il résulte en effet d'enquêtes effectuées par divers organismes, et notamment par les Assises Nationales du Commerce et le Ministère des Finances, qu'il existe une grande disparité entre les loyers commerciaux, et qu'il importe d'effectuer une remise en ordre de ces loyers avant d'appliquer les nouvelles règles de revision : il serait injuste de pénaliser les propriétaires qui se sont montrés bienveillants envers leurs locataires, en ne se montrant pas exigeants sur le prix du loyer.

Le deuxième alinéa, adopté par l'Assemblée Nationale par un amendement en séance publique, vide cette disposition de toute substance en en excluant l'application par tous les loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de la publication de la loi.

L'amendement proposé par votre Commission a pour objet de donner son plein effet aux dispositions de l'alinéa premier, en remplaçant l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que les dispositions de l'article 27 nouveau du décret du 30 septembre 1953 (c'est-à-dire celles relatives aux modalités de revision du loyer) ne seront applicables qu'après la remise en ordre des loyers actuels.

*
* *

C'est dans ces conditions que votre Commission vous propose, sous réserve des amendements ci-dessous, d'adopter la proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Dans le texte modificatif proposé pour le premier alinéa de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 après les mots :

« ... registre du commerce... »,

remplacer le mot :

« ... ou... »,

par le mot :

« ... soit... »

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour le premier alinéa de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans ».

Article additionnel 2 bis (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 2, un article additionnel 2 bis (nouveau) ainsi rédigé :

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 trois 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. »

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour le premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés et depuis plus de trois années consécutives le fonds dont ils sont propriétaires. »

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de l'article 3.

Art. 4.

Amendement : Compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

Le troisième et le quatrième alinéas de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont abrogés.

Article additionnel 4 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 4, un article additionnel 4 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour le premier alinéa de l'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail. Toutefois, la durée du bail renouvelé ne peut être supérieure à neuf ans que si les parties y consentent. »

Article additionnel 10 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 10, un article additionnel 10 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 21 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Article additionnel 10 *ter* (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 10 *bis*, un article additionnel 10 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

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 toutes les conventions tendant à limiter le droit du locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

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

Article additionnel 10 *quater* (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 10 *ter*, un article additionnel 10 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

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. — A peine d'inopposabilité au propriétaire, 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 extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les nom et qualité du sous-locataire ou du cessionnaire.

« Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans le délai de quinze jours, à peine de déchéance, son opposition éventuelle et motivée à la convention projetée.

« Le tribunal, saisi par la partie la plus diligente, autorise la sous-location ou la cession projetée, malgré l'opposition du propriétaire, si celle-ci n'est pas justifiée par un motif grave et légitime. »

Article additionnel 10 *quinquies* (nouveau).

Amendement : Insérer, après l'article 10 *quater*, un article additionnel 10 *quinquies* (nouveau) ainsi rédigé :

Le titre IV du décret n° 53-960 du 30 septembre 1963 est ainsi modifié :

« Titre IV. — **Des sous-locations et des cessions de bail.** »

Art. 11.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 13.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

La dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 32 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogée.

Art. 14.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé.

Art. 15.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 35-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« 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 extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de trois 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, statue, en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux. »

Amendement : Compléter comme suit le texte proposé pour le premier alinéa de l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« La demande comporte, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. »

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« 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. »

Amendement : Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article 35-3 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacer les mots :

« ... l'extension d'activité... »

par les mots :

« ... la transformation... »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 35-4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Art. 35-4. — En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus du propriétaire si celui-ci 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 et, le cas échéant, des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

« Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité lorsque le bailleur entend soit reprendre les lieux, pendant le bail en cours, en application de l'article 38-1, soit refuser le renouvellement du bail à son prochain terme pour l'une des raisons prévues aux articles 10, 13, 14 ou 15 ou en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier.

« Faute d'exécution de la reprise pendant le bail en cours ou à son terme, une nouvelle demande de transformation d'activité ne pourra être refusée pour un motif identique. »

Amendement : Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 35-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« 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.

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... n'occupe les lieux...

par les mots :

... n'exploite le fonds...

Art. 17 bis (nouveau).

Amendement : Remplacer les mots :

... occupent les lieux...

par les mots :

... exploitent le fonds...

Art. 18.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi ne seront applicables qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

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 fonds est exploité, que ce fonds appartienne soit à un commerçant, ou à un industriel immatriculé au registre du commerce ou à un artisan inscrit au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce...

« (Le reste sans changement.) ».

Article premier bis (nouveau).

Dans le deuxième alinéa de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacer les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds... »,

par les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds...

« (Le reste sans changement.) ».

Art. 2.

Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 un article 3-1 ainsi rédigé :

« Sauf convention d'occupation précaire, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toutes clauses et usages contraires.

« 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 pour construire, reconstruire l'immeuble existant ou effectuer des travaux dans les conditions prévues à l'article 10. »

Art. 3.

La fin du premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 est ainsi modifié :

« ...par l'intermédiaire de leurs préposés depuis au moins trois années consécutives. »

Les deux derniers alinéas de l'article 4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont supprimés.

Art. 4.

Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les mots : « et reproduire les termes de l'article 29 » sont supprimés.

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 au moins.

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail.

« Le nouveau bail prendra effet...

« (*Le reste sans changement.*) ».

.....

Art. 8.

Le premier alinéa de l'article 11 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Pour bénéficiaire du droit de priorité prévu à l'article 9...

« (*Le reste sans changement.*) ».

Art. 9.

Dans les articles 2 et 17 du décret n° 53-960 du 3 septembre 1953, les mots : « à l'Algérie » sont supprimés.

L'article 46 dudit décret est abrogé.

Art. 10.

L'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le délai de quinzaine prévu au dernier alinéa de l'article 32 aura pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction devra être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui devra, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa. »

Art. 11.

Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 un article 24-1 ainsi rédigé :

« Art. 24-1. — Toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne peut être considérée comme un élément du loyer.

« Toute somme versée après la signature du bail par le preneur au bailleur sans la contrepartie d'un service rendu auquel celui-ci n'était pas tenu est considérée comme un élément du loyer. »

Art. 12.

Le troisième alinéa de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. »

Art. 13.

La dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 32 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifiée :

« L'assignation devra dans ce cas être notifiée à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus de renouvellement. »

Art. 13 bis (nouveau).

L'article 34 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi rédigé :

« 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 et 24 à 28. »

Art. 14.

L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire ou à limiter au locataire le droit de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« Toutefois, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de céder, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. »

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 qui est prévue par le bail du local où se trouve son exploitation, des activités connexes ou complémentaires.

« Le caractère connexe ou complémentaire des activités nouvelles doit être apprécié compte tenu de l'évolution des usages commerciaux.

« *Art. 35-2.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, tout exploitant 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.

« Il ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder le fonds de commerce ou son établissement artisanal ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'autorisation de 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.

« Les demandes formulées en application des dispositions ci-dessus, comportent, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

« *Art. 35-3.* — Le bailleur doit, dans les trois 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 l'extension d'activité projetée.

« A défaut d'opposition 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 à raison du refus opposé ou des conditions auxquelles l'acceptation est subordonnée, et sauf dans le cas où le différend porte seulement sur le prix du loyer, la partie la plus diligente saisit le tribunal de grande instance du lieu d'exploitation du commerce, lequel se prononce en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution. Le tribunal peut soit valider le refus dans les cas où l'exploitation envisagée a pour effet d'altérer le caractère de l'immeuble dans lequel elle doit être effectuée ou de troubler gravement la jouissance des autres occupants de cet immeuble, soit entériner tout ou partie de la demande présentée par le preneur, même à l'encontre de la volonté du bailleur. Le tribunal peut subor-

donner l'extension d'activité au paiement préalable, par l'exploitant du fonds de commerce, d'une indemnité réparant le préjudice subi par le bailleur ou par les autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble.

« Le tribunal peut également valider un refus d'extension d'activité sur justification par le bailleur qui entend reprendre dans un délai maximum de deux ans le local loué soit en vue de sa démolition, soit en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants en ligne directe, à son conjoint, ou à un descendant en ligne directe de son conjoint. Dans ce cas, le tribunal statue par la même décision sur l'indemnité due au locataire en application des dispositions des articles 8 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Faute d'exécution de la reprise, dans le délai de deux ans, et hormis le cas où l'inexécution incombe au locataire, il peut être alloué à ce dernier une indemnité supplémentaire à raison du préjudice qu'il a subi.

« *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 l'extension prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli dans le cadre d'une opération de rénovation décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa 1^{er} dudit article. »

.....

Art. 17.

Les dispositions de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont applicables aux baux en cours ou renouvelés à la date de la publication de la présente loi à moins que le locataire n'occupe les lieux, soit depuis moins de deux années en vertu d'un bail écrit ou de baux écrits successifs, soit depuis moins de quatre années en vertu de baux écrits ou verbaux successifs.

Art. 17 *bis* (nouveau).

Le droit au renouvellement ne peut être invoqué par les locataires titulaires d'un bail verbal ou de baux verbaux successifs, qui occupent les lieux depuis plus de trois ans et moins de quatre ans à la date de la publication de la présente loi.

Art. 18.

Les demandes en revision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en revision antérieure à cette publication, le loyer pourra être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente dès l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour où le prix résultant de la dernière fixation amiable ou judiciaire aura été appliqué.

Toutefois les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont immédiatement applicables aux loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de sa publication. Elles ne seront applicables aux autres loyers qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent.

.....