

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1971.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal,

Par M. Pierre MAILHE,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Institué par la loi du 30 juin 1926 et entièrement remanié par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le statut juridique des baux commerciaux a été créé à l'origine essentiellement en vue de protéger les éléments incorporels du fonds de commerce (clientèle,

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

Voir les numéros :

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

Sénat : 272 (1970-1971).

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

achalandage, enseigne, nom commercial), de telle sorte que le propriétaire ne puisse se les approprier en fin de bail et réaliser ainsi un enrichissement sans cause au détriment du locataire.

C'est ainsi que ce dernier s'est vu reconnaître le droit d'obtenir le renouvellement de son bail, ou, à défaut, une indemnité d'éviction, ainsi que la possibilité de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce sans que le bailleur puisse s'y opposer.

Tous ces éléments dérogent au droit commun du louage et confèrent au locataire des prérogatives telles qu'on a pris l'habitude de les désigner sous le nom de « propriété commerciale ».

Justifiés dans leur principe par l'incontestable valeur pécuniaire des biens ainsi protégés, les avantages ainsi conférés au locataire perdent toute raison d'être lorsque le droit au bail ne sert pas d'appui à un fonds de commerce effectivement exploité dans les lieux loués. C'est pourquoi l'article 4 du décret du 30 septembre 1953 subordonne le droit au renouvellement du locataire à l'exploitation personnelle du fonds pendant au moins trois années consécutives, tandis que l'article 8 du même décret établit une corrélation entre la valeur du fonds et l'indemnité d'éviction due par le propriétaire en cas de refus de renouvellement.

La loi du 12 mai 1965 a apporté aux règles régissant le contrat de louage une autre dérogation en permettant au locataire commerçant soit d'exercer dans les lieux une activité connexe ou complémentaire de celle prévue au bail, soit même de se faire autoriser en justice à exercer une activité entièrement différente. Cette nouvelle atteinte apportée par le législateur aux accords librement convenus entre les parties se justifiait alors par des considérations économiques. Il s'agissait en effet de permettre aux commerçants de s'adapter à l'évolution des mœurs, en abandonnant une activité dépassée au profit d'une autre présumée plus rentable.

Toutefois, afin d'éviter une spéculation des commerçants installés, qui auraient pu profiter de cette faculté nouvelle pour demander à leurs successeurs des « pas de porte » plus onéreux, ou exiger du propriétaire reprenant son bien en fin de bail une indemnité plus élevée, le Parlement avait alors assorti ce qu'on a appelé la « despécialisation » d'un certain nombre de conditions, notamment l'interdiction par le locataire, à peine de résiliation du bail, de céder son fonds ou de le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du changement d'activité.

Cette disposition, résultant d'un amendement du Sénat tendait, d'autre part, à éviter une certaine dénaturation de la propriété commerciale : il semble, en effet, qu'immédiatement après la désécialisation, il n'y ait plus à proprement parler de fonds de commerce, tant qu'une clientèle n'a pas été reconstituée. Une autre disposition, adoptée par le Sénat au cours de l'examen de la loi du 12 mai 1965, constituait en quelque sorte le corollaire de la précédente, en interdisant, en cas de vente du fonds, sa transformation avant l'expiration d'un délai de trois ans : mais cette règle n'avait pas alors été admise par l'Assemblée Nationale et il en résultait un certain déséquilibre dans le texte, l'interdiction de céder le fonds transformé pendant un délai de trois ans pouvant être facilement tournée par une cession du fonds non transformé et sa transformation immédiate par l'acquéreur. Il en résultait simplement une certaine difficulté pour le locataire dans la vente du fonds, l'acquéreur risquant toujours de voir la transformation refusée par le tribunal ou subordonnée à des conditions onéreuses.

Le texte adopté par l'Assemblée Nationale à la suite de trois propositions de loi émanant, d'une part, de M. Charret et de plusieurs de ses collègues, d'autre part, de MM. Ruais et Hoguet, et, enfin, de M. Modiano, tend, en premier lieu, à faire disparaître ce délai de trois ans. Il confirme, d'autre part, que le fait que la transformation du fonds soit demandée immédiatement après l'acquisition n'est pas une cause de refus de cette demande. Il précise, en outre, que la transformation du fonds n'empêche pas le locataire de remplir les conditions exigées pour bénéficier du droit au renouvellement, c'est-à-dire trois années consécutives d'exploitation du fonds : dans ces trois années peuvent ainsi être prises en compte, d'une part, la période d'exploitation avant transformation, et, d'autre part, la période d'exploitation après transformation. Il est stipulé, au surplus, qu'il ne sera pas tenu compte de l'interruption de l'exploitation du fonds consécutive à la réalisation des transformations entraînées par la désécialisation, à la condition que cette interruption n'excède pas six mois.

D'autres modifications moins importantes sont également apportées au décret du 30 septembre 1953 : elles seront étudiées à l'occasion de l'examen des articles.

D'une manière générale, le but essentiel du texte voté par l'Assemblée Nationale paraît être de faire de la désécialisation non plus une dérogation exceptionnelle aux conventions conclues

entre les parties, mais un incident normal dans la vie du fonds de commerce, n'entraînant aucun changement sur le plan des droits du locataire en dehors de la majoration du loyer qu'elle entraîne et, éventuellement, de l'indemnité qui peut être allouée en outre au propriétaire, cette indemnité étant, toutefois, strictement réservée par l'Assemblée Nationale au seul cas où le propriétaire subirait un préjudice.

Les justifications économiques invoquées lors du vote de la loi du 12 mai 1965 continuent à être mises en avant à l'appui du texte qui nous est aujourd'hui soumis. Mais, par delà l'adaptation nécessaire du commerce à l'évolution économique, apparaissent aujourd'hui des considérations d'ordre essentiellement social.

Nul n'ignore, en effet, les troubles auxquels ont donné lieu la crise que subit actuellement le petit commerce et l'artisanat, et dont l'une des causes essentielles est la multiplicité des créations de magasins à grandes surfaces. Tous les ans se ferment près de 10.000 commerces de détail, et il apparaît donc indispensable d'apporter un secours matériel aux artisans et commerçants, et, notamment, aux plus âgés d'entre eux.

En leur permettant de céder plus facilement leur droit au bail, peut-être à un prix plus élevé, la présente proposition de loi va incontestablement dans ce sens. Il est, toutefois, permis de se demander si cette solution est bien la meilleure.

Ne fait-elle pas, en effet, supporter l'aide aux vieux commerçants, d'une part, aux propriétaires auxquels est infligée une nouvelle limitation de leurs droits, et, d'autre part, aux jeunes commerçants, qui seraient les premières victimes de la hausse des pas de porte qui risque de résulter des facilités nouvelles données à la déspecialisation ?

C'est, selon nous, à la puissance publique, éventuellement par l'institution d'une taxe parafiscale, qu'il incombe d'assurer cette aide, peut-être par une indemnité viagère de départ analogue à celle prévue pour les agriculteurs. Le problème est à l'étude depuis de nombreux mois à l'Assemblée Nationale où des propositions de loi en ce sens ont été déposées par tous les partis politiques, et il est à souhaiter qu'il soit résolu rapidement.

*

* * *

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Article 4 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article définit les conditions du droit au renouvellement du bail. La nouvelle rédaction proposée pour cet article tire les conséquences des réformes apportées pour la présente proposition de loi.

Le premier alinéa du texte actuel subordonne le droit au renouvellement du bail à une condition d'exploitation personnelle pendant trois années consécutives. La suppression de l'interdiction de cession pendant un délai de trois ans à compter de la transformation, résultant de l'article 4 du présent projet, implique la disparition de cette condition d'exploitation personnelle, qui en était le corollaire. Cette condition d'exploitation personnelle était d'ailleurs purement théorique, car en application du troisième alinéa du texte actuel, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter la durée de son exploitation personnelle. La nouvelle rédaction pose désormais le principe d'un droit au renouvellement du bail lié au fonds. Il importe, dès lors, de préciser que ce droit au renouvellement du bail est limité au propriétaire du fonds.

Le second alinéa maintient, au contraire, la condition d'exploitation continue pendant les trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail. Faute d'une exploitation présentant à la fois une certaine durée et une certaine continuité, l'existence du fonds de commerce devient en effet incertaine et sa protection ne se justifie plus.

Article 2.

Article 32 (4^e alinéa) du décret du 30 septembre 1953.

Cet article permet au propriétaire du local, lorsque l'indemnité d'éviction mise à sa charge est jugée trop lourde, de revenir sur son refus de renouvellement du bail jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à partir de celui où la décision de justice ayant fixé l'indemnité est revenue définitive, c'est ce qu'on appelle le « droit de repentir ».

La nouvelle rédaction proposée pour cet article reprend ces dispositions, tout en apportant certaines améliorations concernant le délai d'exercice de ce droit de réparation.

La première a trait au point de départ du délai de quinze jours. Le texte actuel distingue en effet selon que l'indemnité résulte d'une décision de première instance (auquel cas le droit de repentir peut s'exercer dans la quinzaine à partir du jour où la décision est revenue définitive), ou d'un arrêt de la cour d'appel (auquel cas le droit de repentir peut s'exercer dans le délai de quinze jours à compter du jour de l'arrêt). Cette distinction, qui ne repose sur aucun fondement juridique, a, en outre, l'inconvénient de fixer un délai manifestement trop court lorsqu'il s'agit d'une indemnité résultant d'un arrêt de cour d'appel.

C'est pourquoi le texte proposé substitue à ce double délai un délai unique de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée.

La seconde modification concerne la question de savoir si le propriétaire peut exercer son droit de repentir à tout moment et notamment en cours d'instance.

Cette question a fait l'objet de réponses divergentes. Bien que la jurisprudence dominante, confirmée par la cour de cassation, semble admettre l'exercice du droit de repentir en cours de procédure, de nombreuses décisions judiciaires ont, au contraire, refusé au bailleur la possibilité d'exercer son droit de repentir en cours de procédure.

Il a paru opportun, à l'occasion de ce projet, de supprimer cette incertitude en confirmant la jurisprudence dominante. C'est pourquoi la nouvelle rédaction supprime, au début de l'article, les mots : « qui a succombé ».

Votre commission vous propose, à cet article, un amendement tendant à préciser la rédaction de la dernière phrase, aux termes de laquelle le droit de repentir ne peut être exercé lorsque le locataire a déjà loué ou acheté un autre immeuble. Il semble aller de soi qu'il ne suffit pas, pour faire échec au droit de repentir, que le locataire ait acheté un immeuble sans rapport direct avec son activité, mais bien un immeuble destiné à sa réinstallation.

Article 3.

Article 32-1.

Cet article concerne les conditions d'application du droit de repentir et vise, lui aussi, à lever une difficulté d'interprétation apparue dans la jurisprudence. Le problème s'est en effet posé de savoir si, après avoir exercé le droit de repentir, et donc consenti au renouvellement du bail, le propriétaire pouvait à nouveau se rétracter et refuser de renouveler le bail.

Après avoir longtemps considéré ces revirements successifs d'attitude comme un abus du droit de repentir, la cour de cassation, se fondant sur le droit d'option reconnu au bailleur par l'article 31, alinéa 2 du décret du 30 septembre 1953, a explicitement admis la possibilité pour le bailleur de refuser le renouvellement du bail après l'exercice du droit de repentir. (Cass. Com. 5 juillet 1916, J. C. P. 1967, II 15 054.)

Il appartenait au législateur de lever cette incertitude et le texte proposé fait de l'exercice du droit de repentir une décision irrévocable.

Article 4.

Article 34 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article reprend purement et simplement les dispositions de l'article 34 actuel, qui prohibe les clauses destinées à mettre en échec les dispositions contenues dans la loi du 12 mai 1965. Ces dispositions deviennent applicables aux dispositions de la présente proposition.

Article 34-1 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article pose, dans son premier alinéa, et dans la même formulation positive qu'à l'article précédent, le principe du droit des locataires à demander l'exercice d'activités nouvelles non prévues par le bail. Il reprend ainsi les dispositions introduites dans l'article 35-2 du décret du 30 septembre 1953 par la loi du 12 mai 1965 et dont la portée est considérablement élargie par les articles suivants de la présente proposition de loi.

Néanmoins, cette déspecialisation plénière est soumise à certaines conditions, dont la première est ici énoncée : les nouvelles activités doivent être compatibles avec la nature ou la destination de l'immeuble. Cette compatibilité était déjà prise en compte par les tribunaux. Elle devient maintenant une condition préalable à la déspecialisation plénière.

La nouvelle rédaction de cet article opère une des plus importantes modifications résultant de cette proposition, en supprimant l'interdiction de cession et de mise en gérance dans les trois ans de la transformation. Cette interdiction était une limite importante à la déspecialisation plénière posée par la loi du 12 mai 1965 (art. 32-2 du décret du 30 septembre 1953). La faculté laissée à l'exploitant de prouver l'impossibilité de poursuivre l'exploitation atténuait, il est vrai, la rigueur de cette disposition. Mais les tribunaux ont toujours refusé d'admettre que des difficultés financières ou toutes autres causes commerciales puissent entraîner une impossibilité d'exploitation.

Votre commission vous propose, par voie d'amendement, de préciser que l'activité envisagée doit être compatible, d'une part, avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble, selon une formule consacrée par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, et, d'autre part, avec l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté.

Le deuxième alinéa de cet article concerne les fonds de commerce faisant partie du centre commercial des grands ensembles d'habitations. L'isolement de ces ensembles urbains et la quasi-inexistence de commerçants en dehors du centre commercial, exigent que celui-ci comprenne des commerces nécessaires à l'approvisionnement des consommateurs. Il importe donc que certaines activités indispensables ne disparaissent pas.

C'est pourquoi la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 prévoit, dans son article 56 relatif aux concessions d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, que le tribunal peut autoriser un propriétaire qui a refusé le renouvellement de la concession à poursuivre l'activité antérieurement exercée, si celle-ci est indispensable à l'approvisionnement en biens de première nécessité des personnes résidant dans l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté. Le texte proposé par la proposition pour le deuxième alinéa de l'article 34-1 du décret du 30 septembre 1953 prévoit, pour les mêmes raisons, que le premier locataire

d'un local faisant partie d'un centre commercial ne peut se prévaloir de la faculté de déspecialiser qu'au terme d'un délai de neuf ans.

Cette limitation apportée à la possibilité de procéder à la déspecialisation plénière paraît nécessaire à la sauvegarde de l'intérêt général.

Article 34-2 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article organise la procédure permettant de constater l'accord ou le refus du bailleur à la demande de déspecialisation.

Le premier alinéa de l'article 34-2 de cette proposition reprend les dispositions de la fin du premier alinéa de l'article 35-2 actuel qui déterminent les indications devant figurer dans la demande, sa forme et les personnes qui doivent en avoir connaissance.

A cette occasion, la proposition de loi apporte une précision visant à mieux sauvegarder les intérêts des créanciers inscrits sur le fonds, en leur donnant le droit de subordonner le changement d'activité à certaines conditions.

Les alinéas 2 et 3 reprennent les dispositions introduites par la loi du 12 mai 1965 dans l'article 35-3 du décret du 30 septembre 1953, concernant la réponse du bailleur.

Le texte de la proposition apporte deux précisions. En premier lieu, les locataires bénéficiant de clauses d'exclusivité accordées par le même propriétaire auront davantage de garanties : prévenus par le propriétaire de la demande de déspecialisation, ils auront un délai d'un mois pour faire connaître leur opposition, celle-ci ne liant d'ailleurs pas le tribunal qui aura à apprécier l'opportunité de la déspecialisation. En second lieu, il est précisé que l'acquiescement ne fait pas obstacle à la demande de revision de loyer prévue à l'article 34-3 ci-après.

Par voie d'amendement, votre commission vous propose de réduire à deux mois le délai d'opposition des propriétaires, par symétrie avec ce qui est prévu en matière d'activités connexes ou complémentaires par l'article 34 ci-dessus.

Article 34-3 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article concerne les modalités de la transformation, notamment le versement éventuel d'une indemnité ainsi que la revision du loyer.

Le premier alinéa de l'article subordonne le versement d'une indemnité à la preuve d'un préjudice subi par le bailleur.

Le texte actuel de l'article 35-4 prévoit que le tribunal peut éventuellement mettre à la charge du locataire et au profit du propriétaire une indemnité compensatrice. Mais cette indemnité, qui est communément appelée « indemnité de changement de commerce », correspond au service rendu et à l'avantage apporté par la loi au locataire. L'indemnité nouvelle, qui se substitue à l'ancienne, est toute différente. Elle correspond uniquement au préjudice subi et acquiert ainsi le caractère de dommages-intérêts. La majoration du prix du bail semble mieux à même de tenir compte des autres éléments d'appréciation qui justifient actuellement l'indemnité de changement de commerce.

Conformément aux actuelles dispositions de l'article 35-5, le deuxième alinéa permet cette majoration en dehors des règles de plafonnement résultant des articles 26, 27 et 28.

Enfin, le troisième alinéa mentionne que le droit des créanciers inscrits s'exerce avec leur rang antérieur sur le fonds transformé.

Votre commission vous propose à cet article une modification tendant à préciser que la majoration des prix du bail constitue la contrepartie de la désécialisation.

Article 34-4 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article concerne le refus opposé par le propriétaire à la demande de transformation.

Le premier alinéa reprend, pour l'essentiel, les dispositions de l'actuel article 35-4 qui précise, en cas de désaccord sur la demande de transformation, les différentes solutions offertes au tribunal ainsi que le pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu. Toutefois le nouvel article apporte trois modifications.

En premier lieu, dans la mesure où une disposition spéciale réglemente les modalités de versement de l'indemnité éventuellement due au bailleur, la possibilité d'une acceptation conditionnelle subordonnée au paiement de ladite indemnité ne paraît plus nécessaire. Elle est donc supprimée.

En second lieu, l'énumération, d'ailleurs non limitative, des éléments d'appréciation a été complétée afin qu'il soit tenu compte des nouvelles formes d'habitat résultant notamment du développement des grands ensembles d'habitations.

Enfin, la suppression de la référence au droit des tiers vise simplement à empêcher certaines interprétations de la jurisprudence qui, en l'absence d'une mention semblable à l'article 35-1 actuel concernant la déspecialisation partielle, avait cru devoir réserver un traitement différent aux tiers, lorsque l'article 35-1 était applicable, et notamment lorsque ces tiers étaient bénéficiaires des clauses d'exclusivité. Il apparaîtra désormais plus clairement que ceux-ci doivent, s'ils entendent faire respecter leurs droits, agir par la voie de la tierce opposition ou de l'action en dommages et intérêts, conformément au droit commun.

Le deuxième alinéa reprend les dispositions du deuxième alinéa de l'actuel article 35-5 concernant la compétence du juge des loyers en cas de différend limité au prix du bail, et du tribunal de grande instance en cas de différend sur le principe même de la déspecialisation.

Par voie d'amendement, votre commission vous propose, pour le premier alinéa de cet article, une nouvelle rédaction qui tend, en premier lieu, à préciser le caractère impératif de l'obligation de compatibilité entre l'activité envisagée et la destination, les caractères et la situation de l'immeuble, ainsi que l'organisation générale de l'ensemble immobilier où il se situe, et, d'autre part, à permettre au tribunal, non seulement d'accepter ou de refuser la demande du locataire, mais encore de subordonner son accord aux conditions qu'il fixe.

Article 34-5 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article est relatif au refus de transformation. Il reprend les dispositions de l'actuel article 35-4 (deuxième alinéa).

Le premier alinéa prévoit les différents motifs pouvant justifier le refus de transformation : intention du bailleur d'exercer

la reprise en fin de bail en vue d'exploiter personnellement, ou exécution de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

L'alinéa 2, relatif aux sanctions pouvant intervenir en cas de refus non motivé, reprend intégralement les dispositions du texte actuel.

Article 34-6 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article reprend les dispositions introduites par la loi du 12 mai 1965 dans l'article 35-6 relatif aux cas de démolition ou de restauration d'immeuble. Ces dispositions, destinées à éviter que la transformation ne soit pour le locataire qu'un moyen d'obtenir une indemnité plus forte, prévoient que la plus-value conférée aux fonds par la transformation ne sera pas prise en compte lorsque l'immeuble dans lequel le fonds est exploité est démolé ou restauré ou, dans certains cas, lorsqu'il est exproprié.

Article 34-7 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article nouveau suspend l'effet des clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité pendant le temps indispensable à la transformation d'activité.

Cette disposition était nécessaire pour permettre une reconversion effective des fonds de commerce. Mais afin d'éviter tout abus cette suspension ne peut excéder six mois.

Article 35-1 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article reprend les dispositions de l'actuel article 35, qui répute non écrites les clauses interdisant au locataire de céder son bail.

Le premier alinéa prévoit que seront également prohibées les conventions interdisant au locataire de céder les droits qu'il tient du présent décret.

Ceci est une innovation tendant à mettre un terme à une jurisprudence trop rigoureuse. Celle-ci, en effet, tout en reconnaissant la validité des cessions intervenues au moment où le bail était en renouvellement, a affirmé que le cessionnaire du bail expiré n'avait aucun droit au renouvellement de ce dernier et ne pouvait donc prétendre à l'indemnité d'éviction. Cette juris-

prudence, qui se justifie par la volonté d'éviter les spéculations sur ladite indemnité, présente le grand inconvénient de geler complètement la situation du fonds pendant la période de renouvellement du bail. Elle a d'ailleurs été vivement critiquée par la doctrine.

Le deuxième alinéa reprend purement et simplement les dispositions de l'actuel article 35, résultant de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et prévoyant une subrogation en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie d'actif.

Enfin, le troisième alinéa, comme l'alinéa correspondant de l'actuel article 35, concerne l'obligation de garantie. Il est précisé que cette disposition est applicable à tous les cas de cession, ce que, dans l'état actuel du texte, la jurisprudence a parfois contesté.

Article 35 du décret du 30 septembre 1953.

Cet article reprend purement et simplement les dispositions de l'article 34 actuel, qui prohibe les clauses destinées à mettre en échec les dispositions contenues dans la loi, le droit de renouvellement du locataire, ainsi que son droit à la désécialisation.

Article 5.

Cet article vise simplement à préciser l'insertion des articles 34 à 38-1 dans les Titres VII et VIII respectivement intitulés « De la désécialisation » et « Dispositions diverses », et à faire de l'actuel Titre VIII « Dispositions transitoires » un Titre IX.

Article 6.

Cet article déclare la présente loi applicable aux baux en cours. Il prévoit en outre que les articles 4 concernant le droit de renouvellement, 32 et 32-1 concernant le droit de repentir, 35 et 35-1 concernant notamment la nullité des clauses interdisant la désécialisation, sont applicables aux instances en cours.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre commission vous demande d'adopter la présente proposition de loi, votée en première lecture par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte actuellement en vigueur.

(Décret du 30 septembre 1953.)

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965, art. 5.)

« Art. 4. — 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. »

(Loi n° 53-1346 du 31 décembre 1953.)

« 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. »

Art. 32 (4^e alinéa).

« Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine à partir du jour où la décision sera devenue définitive s'il s'agit d'une décision de la première instance, ou du jour

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

« Art. 4. — Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. »

« Le fonds, transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues au Titre VII du présent décret, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-dessous, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande. »

Art. 2.

Le quatrième alinéa de l'article 32 du décret susvisé du 30 septembre 1953 est modifié comme suit :

« Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze

Propositions de la commission.

Article premier.

Conforme.

Art. 2.

Alinéa conforme.

« Le propriétaire...

Texte actuellement en vigueur.

de l'arrêt s'il s'agit d'une décision d'une cour d'appel, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées, conformément aux règles (décret n° 66-12 du 3 janvier 1966, art. 6) « des articles 29 à 30-1 ». Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble. »

(Décret du 30 septembre 1953.)

Art. 35-1.

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965.)

Est réputé non écrite toute convention, clause ou stipulation ayant pour effet d'interdire à l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

Le locataire doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai d'un mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles des articles 29 à 30-1. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble. »

Art. 3.

« Art. 32-1. — La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article 31, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 32, est irrévocable. »

Art. 4.

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

« Art. 34. — Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

« A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Propositions de la commission.

... un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

Art. 3.

Conforme.

Art. 4.

Alinéa conforme.

Art. 34. — Conforme.

Texte actuellement en vigueur.

Lors de la première revision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 27, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Art. 35-2.

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965.)

Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire 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. La demande... (voir article 35-2 [fin du premier alinéa] ci-dessous)...

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

Toute cession ou mise en gérance intervenue en contravention aux dispositions de l'alinéa précédent est nulle. Elle constitue pour le bailleur un motif légitime de résilier sans indemnité le bail du cédant.

Art. 35-2 (fin du premier alinéa).

La demande comporte, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle doit être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds.

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

« Lors de la première revision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 27, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

« Art. 34-1. — Le locataire peut être autorisé sur sa demande à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités sont compatibles avec la nature ou la destination de l'immeuble.

« Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

« Art. 34-2. — La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de

Propositions de la commission.

« Art. 34-1. — Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble et, le cas échéant, l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté. »

Alinéa conforme.

Art. 34-2. — Alinéa conforme.

Texte actuellement en vigueur.

Art. 35-3.

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965.)

Le bailleur doit, dans le 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 la transformation projetée.

A défaut d'opposition ou d'acceptation conditionnelle 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.

(Voir art. 35-4 ci-dessous.)

Art. 35-5 (premier alinéa).

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.

Art. 35-4.

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965.)

En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, sans préju-

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

commerce. Ces derniers pourront demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

« Le bailleur doit, dans le mois de cette demande en avis, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci devront, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

« A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il sera réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article 34-3 ci-après.

« Art. 34-3. — Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

« Ce dernier peut aussi, au moment de la transformation, demander la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles 26 à 28 ci-dessus.

« Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé.

« Art. 34-4. — En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance se

Propositions de la commission.

Alinéa conforme.

« A défaut pour le bailleur d'avoir, dans les deux mois...

... ci-après. »

Art. 34-3. — Alinéa conforme.

« Ce dernier peut *en outre, en compensation*, demander, au moment de la transformation, la modification du prix...

... ci-dessus. »

Alinéa conforme.

Art. 34-4. — *En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance refuse*

Texte actuellement en vigueur.

dice des droits des tiers, et en tenant compte notamment de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus ou l'acceptation conditionnelle du propriétaire si cette attitude 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.

Art. 35-5 (2^e alinéa).

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. 35-4 (2^e alinéa).

« Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité sur justification par le bailleur qu'il entend soit reprendre les lieux loués dans un délai maximum de trois années afin de construire l'immeuble ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière, soit, mais seulement si la demande de transformation a été faite au cours de la dernière période triennale, qu'il entend refuser le renouvellement du bail en vue d'exploiter un commerce dans les lieux loués ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier. »

Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande

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

prononce notamment en considération de la nature de l'immeuble et de l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ainsi que de l'évolution de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution. Il peut admettre, totalement ou partiellement, la demande du locataire ou faire droit au refus du bailleur si ce refus est justifié par un motif grave et légitime.

« Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions des articles 29 à 31 ci-dessus. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal.

« Art. 34-5. — Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles 10 à 15 ci-dessus, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

« Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle

Propositions de la commission.

la demande du locataire si l'activité envisagée n'est pas conforme aux dispositions de l'article 34-1. Dans le cas contraire, il se prononce notamment en considération de l'évolution de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution ; il peut admettre totalement ou partiellement la demande du locataire, subordonner l'admission de la demande aux conditions qu'il détermine, ou faire droit au refus du bailleur si ce refus est justifié par un motif sérieux et légitime. »

Alinéa conforme.

Art. 34-5. — Conforme.

Texte actuellement en vigueur.

de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut en outre être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

Art. 35-6.

(Loi n° 65-356 du 12 mai 1965.)

« 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. »

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

demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

« Art. 34-6. — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 34-1 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la demande prévue à l'alinéa premier dudit article. »

« Art. 34-7. — Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions du présent titre.

« Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant. »

« Art. 35. — Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des articles 3-1, 24 à 28, 34 à 34-7 (alinéa premier).

« Art. 35-1. — Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent décret à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Propositions de la commission.

Art. 34-6. — Conforme.

Art. 34-7. — Conforme.

Art. 35. — Conforme.

Art. 35-1. — Conforme.

Texte actuellement en vigueur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

« En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

« En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes ».

Art. 5.

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

Les articles 35 à 38-1 forment le Titre VIII : « Dispositions diverses ».

Le Titre VIII dudit décret devient le Titre IX : « Dispositions transitoires ».

Art. 6.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Les dispositions nouvelles des articles 4, 32, 32-1, 35 et 35-1 du décret du 30 septembre 1953 sont applicables aux instances en cours.

Art. 5.

Conforme.

Art. 6.

Conforme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 2 du projet de loi.

Article 32 du décret du 30 septembre 1953.

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase de cet article :

« Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

Art. 4 du projet de loi.

Article 34-1 du décret du 30 septembre 1953.

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

« Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble et, le cas échéant, l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté. »

Article 34-2 du décret du 30 septembre 1953.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ... trois... »

par le mot :

« ... deux... »

Articles 34-3 du décret du 30 septembre 1953.

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

« Ce dernier peut en outre, en compensation, demander, au moment de la transformation, la modification du prix... ».

(Le reste sans changement.)

Article 34-4 du décret du 30 septembre 1953.

Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance refuse la demande du locataire si l'activité envisagée n'est pas conforme aux dispositions de l'article 34-1. Dans le cas contraire, il se prononce notamment en considération de l'évolution de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution ; il peut admettre totalement ou partiellement la demande du locataire, subordonner l'admission de la demande aux conditions qu'il détermine ou faire droit au refus du propriétaire si ce refus est justifié par un motif sérieux et légitime. »

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

L'article 4 du décret modifié n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est modifié comme suit :

« Art. 4. — Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

« Le fonds, transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues au Titre VII du présent décret, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-dessous, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande. »

Art. 2.

Le quatrième alinéa de l'article 32 du décret susvisé du 30 septembre 1953 est modifié comme suit :

« Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles des articles 29 à 30-1. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble. »

Art. 3.

Après l'article 32 du décret susvisé du 30 septembre 1953, il est inséré un article 32-1 (nouveau) ainsi conçu :

« Art. 32-1. — La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article 31, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 32, est irrévocable. »

Art. 4.

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

« Art. 34. — Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

« A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

« Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 27, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

« Art. 34-1. — Le locataire peut être autorisé sur sa demande à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, lorsque ces activités sont compatibles avec la nature ou la destination de l'immeuble.

« Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

« *Art. 34-2.* — La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers pourront demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

« Le bailleur doit, dans le mois de cette demande en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci devront, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

« A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il sera réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article 34-3 ci-après.

« *Art. 34-3.* — Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

« Ce dernier peut aussi, au moment de la transformation, demander la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles 26 à 28 ci-dessus.

« Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé.

« *Art. 34-4.* — En cas de désaccord sur la demande de transformation, le tribunal de grande instance se prononce notamment en considération de la nature de l'immeuble et de l'organisation générale de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ainsi que de l'évolution de la conjoncture économique et de l'organisation rationnelle de la distribution. Il peut admettre, totalement ou partiellement, la demande du locataire ou faire droit au refus du bailleur si ce refus est justifié par un motif grave et légitime.

« Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions des articles 29 à 31 ci-dessus. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal.

« *Art. 34-5.* — Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles 10 à 15 ci-dessus, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

« Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

« *Art. 34-6.* — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 34-1 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la demande prévue à l'alinéa premier dudit article.

« *Art. 34-7.* — Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions du présent titre.

« Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

« *Art 35.* — Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des articles 3-1, 24 à 28, 34 à 34-7 (alinéa premier).

« *Art. 35-1.* — Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent décret à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés com-

merciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

« En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes. »

Art. 5.

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

Les articles 35 à 38-1 forment le Titre VIII : « Dispositions diverses ».

Le Titre VIII dudit décret devient le Titre IX : « Dispositions transitoires ».

Art. 6.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Les dispositions nouvelles des articles 4, 32, 32-1, 35 et 35-1 du décret du 30 septembre 1953 sont applicables aux instances en cours.