

A l'ancienne notion classique de l'unité de lieu du marché se substituera une unité d'ensemble de caractère national.

A ce moment, la libre concurrence pourra jouer entre les circuits de distribution au profit des moins coûteux.

En l'état actuel, le mode de réglementation des marchés à la production comme à la consommation reflète des soucis d'intérêt local. Il ne s'agit nullement de formuler une critique à l'égard des initiatives locales qui ont rendu d'éminents services en leur temps. La réorganisation technique des marchés doit s'inspirer désormais de principes directeurs communs, rendus nécessaires par le développement des moyens de transport et d'extension des transactions.

L'objet du présent décret est de permettre, après examen des intérêts légitimes des collectivités locales, de promouvoir certains principes généraux auxquels ne pourront faire obstacle les réglementations particulières restées en vigueur jusqu'à ce jour et de doter ainsi progressivement la France d'un véritable réseau de marchés modernes capables de rivaliser avec ceux des pays étrangers qui ont déjà accompli en cette matière un effort considérable.

Les pouvoirs publics auront la possibilité de fixer des règles de contrôle et de gestion des marchés afin de garantir un fonctionnement conforme à l'intérêt national sans pour cela exclure les investissements privés.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de l'industrie et du commerce, du ministre de l'agriculture, du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre des travaux publics, des transports et du tourisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de la reconstruction et du logement,

Vu la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier et notamment son article 7;

Vu la loi du 5 avril 1884 et notamment son article 68;

Le conseil d'Etat entendu;

Le conseil des ministres entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. — Le classement de marchés de produits agricoles ou alimentaires comme marchés d'intérêt national ou la création de tels marchés peuvent être prononcés par des décrets en conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre de l'agriculture, du ministre chargé du commerce, du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre des travaux publics, des transports et du tourisme, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme, après consultation des collectivités locales intéressées, des chambres de commerce et des chambres d'agriculture.

Art. 2. — Les dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la tenue et à l'exploitation des marchés de produits agricoles et alimentaires ne sont pas applicables aux marchés d'intérêt national.

L'implantation, les règles d'organisation et de fonctionnement notamment en ce qui concerne l'admission, le conditionnement et la distribution des produits, ainsi que les modalités de gestion des marchés d'intérêt national, sont déterminés par les décrets d'institution. Ces décrets peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires, imposer la réorganisation des marchés existants.

Les mêmes décrets peuvent soit confier l'étude, l'établissement ou la gestion des marchés d'intérêt national aux collectivités locales et établissements publics intéressés ou autoriser lesdites collectivités ou établissements à participer au capital de sociétés ayant cet objet, soit créer à cet effet des organismes dotés de la personnalité morale.

Art. 3. — Les travaux nécessaires à la création ou à la réorganisation des marchés d'intérêt national peuvent être déclarés d'utilité publique dans les formes prévues aux trois premiers alinéas de l'article 2 de la loi n° 53-683 du 6 août 1953. Toutefois, les décrets déclaratifs d'utilité publique sont pris sur le rapport du ministre chargé du commerce, du ministre de l'agriculture, du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'urbanisme et, le cas échéant, des autres ministres intéressés.

Art. 4. — Le ministre de l'industrie et du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre des finances et des affaires économiques, le ministre des travaux publics, des transports et du tourisme, le ministre de l'intérieur, le ministre de la reconstruction et du logement, le secrétaire d'Etat aux affaires économiques et le secrétaire d'Etat au commerce sont chargés,

chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1953.

JOSEPH LAMIEU.

Par le président du conseil des ministres :

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUVEL.

Le ministre de l'agriculture,
ROGER HOUDÉT.

Le ministre des finances et des affaires économiques,
EDGAR FAURE.

Le ministre des travaux publics, des transports
et du tourisme,
JACQUES CHASTELLAIN.

Le ministre de l'intérieur,
LÉON MARTINAUD-DÉPLAT.

Le ministre de la reconstruction et du logement,
MAURICE LEMAIRE.

Le secrétaire d'Etat aux affaires économiques,
BERNARD LAFAY.

Le secrétaire d'Etat au commerce,
RAYMOND BOISDÉ.

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.

EXPOSE DES MOTIFS

La loi du 30 juin 1926 a institué la première réglementation d'ensemble des baux commerciaux à l'époque même où une loi du 1^{er} avril 1926 réglait le problème des baux de locaux d'habitation. Cette dernière législation a subi plusieurs remaniements puis fut totalement refondue par la loi du 1^{er} septembre 1938, alors que la loi du 30 juin 1926 n'avait été l'objet que de nombreuses modifications de détail, en rendant l'interprétation délicate sinon impossible. Devant cet état de choses, le législateur a préféré proroger depuis 1939 les baux en cours en attendant l'intervention d'une refonte d'ensemble non encore intervenue, bien qu'elle ait été à l'étude depuis 1948.

Cette situation était aussi préjudiciable aux intérêts des bailleurs qu'à ceux des locataires, tous deux dans l'ignorance de leurs droits respectifs: elle ne profitait qu'à des individus peu scrupuleux auxquels elle permettait des manœuvres d'intimidation ou des tentatives d'extorsion de fonds. Il importe donc, et c'est l'avis exprimé aux termes de très nombreux vœux, par les chambres de commerce et par toutes les organisations intéressées tant de bailleurs que de locataires, d'y mettre fin le plus rapidement possible.

A cet effet, le présent décret codifie les règles concernant le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal en y apportant les modifications que commandent l'expérience, l'évolution de la conjoncture économique ou l'intérêt bien compris des parties en présence. Il tient compte des travaux parlementaires et des propositions déposées, tant sur le bureau de l'Assemblée nationale que sur celui du Conseil de la République, notamment de la proposition de loi annexée au rapport présenté par M. Mignot au nom de la commission de la justice et de législation de l'Assemblée nationale. Le Parlement pourra évidemment apporter à ce texte de base tous les compléments qui lui apparaîtraient utiles.

I. — Les modifications apportées à la législation antérieure tendent à adapter cette législation à l'évolution économique dans ses éléments essentiels. Elles tiennent compte du fait que, conçu à l'origine pour protéger les commerçants contre toute éviction injustifiée qui risquait de déprécier leur fonds de commerce, le droit au renouvellement du bail commercial improprement appelé « propriété commerciale » a été étendu par la suite à tous les locaux commerciaux, industriels ou artisanaux, à la condition qu'il existe un fonds de commerce.

Cette évolution conduit à en étendre le bénéfice aux entreprises publiques et aux établissements publics industriels et commerciaux, gérés par l'Etat, l'Algérie et les départements, compte tenu du caractère industriel et commercial de leur gestion voulu par le législateur. Il était, en effet, paradoxal que leurs droits soient moins étendus qu'avant leur transfert à la nation. L'anomalie de cette situation était soulignée par le fait que les régies municipales bénéficiaient depuis 1916 du droit au renouvellement du bail. Le bénéfice de cette mesure a été limité aux seules activités correspondant à la mission dévolue par le législateur à l'entreprise ou à l'établissement considéré.

II. — Les règles concernant le bénéfice du renouvellement sont modifiées. Sous l'empire de la loi du 30 juin 1926, ce droit pouvait être invoqué par les locataires qui justifiaient d'une jouissance de deux ou quatre années consécutives selon la nature de leur bail, alors que le présent décret exige que le locataire prouve, au moment de sa demande, qu'il a exploité personnellement ou par l'intermédiaire de préposés. Cette exploitation doit avoir été poursuivie également depuis deux ou quatre années consécutives selon la nature du bail.

Cette réforme est fondée sur le désir de ne protéger que les commerçants qui consacrent leur activité à l'exploitation de leur fonds.

En cas de cession du fonds, le cessionnaire pourra, pour compléter la période d'exploitation personnelle, faire état des droits acquis par le cédant. En outre, des mesures spéciales ont été prévues en faveur des personnes qui sont dans l'impossibilité d'exploiter.

III. — Le travail de codification a permis de réformer les modalités du droit de reprise et d'en simplifier la procédure aux fins d'harmoniser et de rendre plus équitables les rapports entre bailleurs et locataires.

Le présent décret apporte une triple réforme: il modifie les cas dans lesquels le propriétaire peut reprendre sans indemnité son immeuble — il assouplit le droit de reprise avec indemnité — enfin, il simplifie les règles qui président à la détermination de cette indemnité.

a) Modification de l'exercice du droit de reprise sans indemnité.

L'expérience a démontré que le droit conféré par la loi du 30 juin 1926 au propriétaire de reprendre inconditionnellement et sans indemnité son immeuble était de nature à compromettre le principe selon lequel le locataire commerçant ne peut être évincé par le propriétaire que si celui-ci rembourse la valeur de son fonds.

Cette situation n'était pas sans inconvénients. Il est apparu inéquitable d'accorder sans discrimination au propriétaire le pouvoir de reprendre sans indemnité les locaux, le fonds de commerce constituant souvent la seule ressource du commerçant. Il a été constaté également que le commerçant ne consacrait pas le même soin à l'installation et à l'aménagement de son fonds s'il risquait, à l'expiration de chaque période triennale, de s'en voir dépossédé.

C'est la raison pour laquelle le nombre des cas de reprise sans indemnité est limité. Il n'est prévu que:

— Si le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire;

— Si l'immeuble doit être démoli en raison de son état;

— Si le bailleur reprend l'immeuble aux fins de l'habiter personnellement, d'y faire habiter un proche ou de le donner en location aux fins d'habitation;

— Si le propriétaire reprend un terrain nu aux fins de construire, à la double condition qu'il ait obtenu préalablement un permis de construire et que la reprise ne rende pas impossible la poursuite de l'exploitation.

Les deux premiers cas de reprise sont traditionnels et ont été empruntés à la loi du 30 juin 1926. Les deux derniers sont, dans leur forme actuelle, nouveaux. Ils sont justifiés par la nécessité de faciliter le logement mais assortis de mesures destinées à protéger efficacement les locataires contre les abus.

La loi du 30 juin 1926 accordait au bailleur un droit de reprise inconditionnel pour habiter lui-même ou faire habiter ses proches. Le présent décret prévoit le même droit, mais en l'assortissant de deux conditions:

— le local doit être conforme aux besoins normaux des bénéficiaires, étant entendu que ces besoins seraient appréciés, compte tenu de la situation familiale et professionnelle desdits bénéficiaires ainsi que des conditions dans lesquelles ils sont actuellement logés;

— l'occupation devra être effective dans le délai d'un an et se poursuivre pendant un minimum de cinq années.

En outre, le bailleur pourra reprendre l'immeuble pour le louer aux fins d'habitation, à condition que la transformation en locaux d'habitation n'entraîne pas de travaux de gros œuvre, sauf en ce qui concerne les locaux d'habitation transformés en locaux commerciaux depuis le 1^{er} septembre 1939.

L'inobservation de ces règles sera sanctionnée par le paiement au locataire injustement évincé d'une indemnité réparatrice du préjudice subi, indemnité qui sera au moins égale à l'indemnité d'éviction.

Dans le cas de refus de renouvellement du bail pour démolir l'immeuble, le locataire évincé possède en cas de construction d'un nouvel immeuble comportant des locaux à usage commercial un droit de priorité pour louer un de ces locaux. Des dispositions complémentaires déterminent l'ordre dans lequel les locataires évincés sont admis à bénéficier du droit de priorité lorsque la consistance de cet immeuble ne permet pas la réinstallation de tous les commerçants.

Dans le souci de favoriser la construction, il a été également prévu que le propriétaire, sans refuser le renouvellement du bail, pourra différer ce renouvellement pendant un délai maximum de trois ans pour effectuer les travaux nécessaires à la surélévation du bâtiment.

Les trois cas dans lesquels la loi du 30 juin 1926 modifiée autorisait le propriétaire à reprendre, sans indemnité, un immeuble ou un local, en vue d'une exploitation commerciale personnelle, ont été purement et simplement écartés. En effet:

— il était inutile de priver d'indemnité le locataire n'exploitant pas son fonds, puisqu'il ne peut plus désormais bénéficier du renouvellement;

— il est illogique que le propriétaire, qui est tenu de payer une indemnité d'éviction aux locataires particuliers qu'il évince, soit libéré de cette obligation lorsque son locataire est une personne morale;

— enfin, la dispense du paiement de l'indemnité prévue par la loi du 18 avril 1936 en faveur des propriétaires sinistrés et qui, au lendemain des hostilités, apparaissait comme une mesure humanitaire, ne paraît plus aujourd'hui justifiée dans un texte à caractère permanent.

En bref, le propriétaire qui veut reprendre son immeuble en vue d'une exploitation commerciale rigoureusement personnelle sera désormais tenu au paiement de l'indemnité d'éviction.

b) Assouplissement du droit de reprise avec indemnité.

Aux termes de la loi du 30 juin 1926 modifiée, le renouvellement des baux concernant les immeubles appartenant à l'Etat ou aux collectivités publiques ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit astreinte au paiement de l'indemnité d'éviction.

Le présent décret autorise les collectivités à donner des autorisations d'occupation précaire pour les immeubles acquis à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Il permet, en outre, aux collectivités expropriées de se libérer de toute obligation en offrant un local de remplacement situé dans le voisinage, en versant une indemnité compensatrice de la privation de jouissance et, éventuellement, de la moins-value du fonds et en remboursant au locataire évincé ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Enfin, l'Etat, l'Algérie, les départements et les communes sont admis à refuser le renouvellement pour un motif tiré de l'intérêt public. Ils devront, dans ce cas, donner un préavis d'un an à leurs locataires et leur verser, le jour de l'évacuation des lieux, une indemnité égale à deux années de loyer.

c) Calcul de l'indemnité d'éviction.

Selon la loi du 30 juin 1926, l'indemnité d'éviction en principe égale à la valeur du fonds, pouvait être fixée à un chiffre inférieur, si le locataire évincé possède d'autres fonds de commerce. Cette disposition ne tenait pas compte du préjudice réellement subi par le locataire. Elle a, en conséquence, été supprimée.

IV. — Les sous-locations ont été interdites, sauf stipulation du bail ou accord exprès du bailleur. Le concours obligatoire du propriétaire en cas de sous-location autorisée a été maintenu. Toutefois, il a été nécessaire de parer à l'inaction du bailleur en prévoyant que le locataire, autorisé par le propriétaire ou par une disposition expresse du bail à sous-louer, pouvait passer outre quand le propriétaire ne répondait pas à la notification de l'intention de sous-louer.

V. — Il a été donné une énumération des éléments pouvant entrer dans la détermination du prix du loyer. Cette énumération est donnée à titre indicatif et n'a en aucune manière de caractère exhaustif.

En outre le présent décret unifie les procédures de révision du prix des baux, lesquelles antérieurement variaient selon le cas considéré. La révision pourra être demandée en toute hypothèse.

VI. — La procédure a été allégée et rendue moins onéreuse, les parties ayant, notamment, la faculté d'effectuer toutes les notifications prévues par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'obligation imposée au locataire de notifier dans un certain délai, à peine de forclusion, une demande de renouvellement au bailleur, est apparue trop rigoureuse. Elle amenait le législateur à intervenir périodiquement pour relever de la forclusion les locataires. Elle a donc été supprimée.

Désormais, à défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuivra par tacite reconduction. Si le bailleur donne congé, le locataire, qui entend contester les motifs invoqués par le bailleur, doit obligatoirement saisir du différend la juridiction compétente. En cas de silence du bailleur, le locataire garde toujours la possibilité de notifier une demande de renouvellement. A défaut d'accord, cette demande sera soumise à l'examen du juge dans des conditions sensiblement analogues à celles prévues par la loi du 30 juin 1926.

Toutefois, la tentative de conciliation qui est apparue inefficace a été supprimée. Enfin, le président du tribunal civil est saisi et statue dans la forme des référés et la procédure devant le tribunal civil est introduite et jugée comme en matière sommaire. Comme par le passé le président du tribunal civil peut faire appel à un ou plusieurs experts pour rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer les conditions du nouveau bail.

VII. — Le régime des cessions de bail a été aménagé et codifié: la nullité, instituée par la loi de prorogation du 26 mai 1951, des clauses tendant à interdire au locataire commercial de céder son



bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, a été maintenue. Les dispositions de l'article 9 de la loi du 30 juin 1926 interdisant la cession d'un bail renouvelé, hormis le cas où le locataire a exercé le commerce dans l'immeuble pendant trois années consécutives dont une année au moins avant le renouvellement du bail, ont été supprimées, comme dépourvues d'utilité, par la présente réforme.

En outre, en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, les clauses de résiliation du bail ne jouent pas de plein droit afin de sauvegarder les droits des tiers créanciers du locataire. Toutefois, cette disposition laisse aux juges la faculté d'apprécier les cas dans lesquels il convient de résilier le bail dans l'intérêt du bailleur, par exemple en cas de non-exécution des clauses du bail, de non-exploitation du commerce ou de non-paiement du loyer aux termes contractuels.

VIII. — Le passage du régime actuel des prorogations au régime définitif se fera dans les conditions suivantes: les dispositions du décret sont applicables de plein droit aux baux en cours ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa publication et en cours à cette date. Toutefois, l'interdiction de principe des sous-locations ne deviendra applicable aux baux en cours que lors du plus prochain renouvellement.

Les affaires actuellement pendantes devant les tribunaux pourront ainsi se poursuivre chaque fois que les dispositions nouvelles n'auront pas pour conséquence de faire échec aux demandes formées par les parties. Celles-ci n'auront donc pas à supporter les frais d'une nouvelle instance.

Pour les mêmes motifs, les demandes en renouvellement, les congés, les demandes en reprise ou en paiement d'indemnité d'éviction, régulièrement formés, n'auront pas à être renouvelés. Toutefois, en raison des modifications de fond apportées aux conditions dans lesquelles le renouvellement du bail peut être refusé, il est apparu indispensable de permettre aux parties de renouveler les notifications antérieurement effectuées. Elles pourront le faire avant le 31 décembre 1953, et ce, à la seule condition que des décisions judiciaires passées en force de chose jugée n'aient pas mis fin au bail ou constaté l'absence de droit au renouvellement pour l'une des causes et aux conditions prévues par le décret.

Si aucune notification n'a été faite, les propriétaires ou les locataires pourront cependant se prévaloir des dispositions nouvelles. Il est prévu, à cet effet, que les baux prorogés en dernier lieu par la loi du 15 juillet 1953 jusqu'au 31 décembre 1953 se poursuivent après cette date. Il appartiendra à l'une ou à l'autre des parties d'y mettre fin en observant les conditions de forme et les délais prévus aux articles 5 et 6. La situation des parties est, en ce cas, sensiblement analogue à celle qui existerait si elles se trouvaient liées par un bail se poursuivant par tacite reconduction.

Il va de soi que si le bailleur consent, en principe, au renouvellement il n'aura pas à adresser de nouvelle notification à son locataire. Il pourra, à défaut d'accord de celui-ci, sur les conditions du nouveau bail, saisir la juridiction compétente pour les déterminer.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de l'industrie et du commerce, du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de la reconstruction et du logement, du ministre de l'intérieur et du secrétaire d'Etat,

Vu la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier et notamment son article 7;

Le conseil d'Etat entendu,

Le conseil des ministres entendu,

Décrète:

TITRE I^{er}

Du champ d'application.

Art. 1^{er}. — Les dispositions du présent décret s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan et en outre:

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est indispensable 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 principal en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées — soit avant, soit après le bail — des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

Art. 2. — Les dispositions du présent décret s'appliquent également:

1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;

2° Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie;

3° Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public;

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 et aux alinéas 1° et 2° du présent article.

Toutefois, les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaires accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Art. 3. — Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus aux articles 1^{er} et 2 ci-dessus, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

TITRE II

Du renouvellement du bail.

Art. 4. — 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, dans le cas d'impossibilité matérielle dûment constatée, d'exercer personnellement le commerce ou dans le cas où le fonds serait soit mis sous séquestre, soit transmis par voie de succession à un mineur, l'obligation d'exploitation prévue ci-dessus sera remplacée par celle d'une jouissance effective pendant le même délai.

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-dessus, 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. 5. — 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 1733 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

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 extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 29.

Art. 6. — A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail, doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON
19 avenue Cabias 69004 LYON

SIRET : 534 369 764 00020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous. Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le renouvellement aux clauses et conditions du bail précédent.

La notification prévue à l'alinéa précédent, doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'article 29.

Art. 7. — 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.

Le 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.

TITRE III

Du refus de renouvellement.

Art. 8. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 9 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Art. 9. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:

1^o S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant;

2^o S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles 11 et 12 ci-dessous.

Art. 10. — Le propriétaire a également le droit de refuser le renouvellement du bail pour reconstruire l'immeuble, à charge de payer au locataire évincé, préalablement à son départ, une indemnité égale à trois années de loyer.

Le locataire a le droit de rester dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif jusqu'au commencement effectif des travaux.

Si l'immeuble reconstruit comporte des locaux à usage commercial, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit sous les conditions prévues aux articles 11 et 12 ci-dessous.

Art. 11. — Pour bénéficier du droit de priorité prévu soit à l'article 9, soit à l'article 10 ci-dessus, 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 ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit aussi notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 30.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents sera passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts.

Art. 12. — Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité

est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Art. 13. — Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

Art. 14. — Le propriétaire peut, sans être astreint au paiement de l'indemnité prévue à l'article 8 ci-dessus, refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux soit pour les habiter lui-même, soit pour les faire habiter par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, dans des conditions conformes à leurs besoins.

Il peut également refuser le renouvellement du bail pour louer à usage d'habitation les lieux repris. Toutefois, dans ce dernier cas et sauf si l'immeuble a été transformé d'usage d'habitation à usage commercial, industriel ou artisanal postérieurement au 1^{er} septembre 1939, ce refus ne peut être opposé que si la nouvelle affectation à usage d'habitation peut être réalisée sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des travaux de gros œuvre.

Si le propriétaire n'a pas occupé lui-même ou fait occuper les lieux aux fins d'habitation dans un délai d'un an à dater du départ du locataire et si l'utilisation des lieux à ces fins ne s'est pas poursuivie pendant cinq ans au minimum, il sera tenu de verser au locataire évincé une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Art. 15. — Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire, qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés à l'article 1^{er}, 2^o.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. Il donne lieu, s'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, au paiement de l'indemnité prévue à l'article 11 ci-dessus.

Art. 16. — Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Art. 17. — Le renouvellement des baux des immeubles ou locaux appartenant à l'Etat, à l'Algérie, aux départements, aux communes et aux établissements publics peut être refusé pour un motif tiré de l'intérêt public.

En ce cas, le locataire évincé, auquel devra être donné par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un préavis d'une année, bénéficiera d'une indemnité égale à deux années de loyer et qui ne sera exigible que le jour de l'évacuation des lieux.

Art. 18. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique qui poursuit l'expropriation peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8, en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un immeuble équivalent situé à l'emplacement de l'ancien ou dans le voisinage.

Dans ce cas, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et, le cas échéant, de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Art. 19. — Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 9 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de vente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Art. 20. — Aucun locataire pouvant prétendre à l'indemnité d'éviction ou à une des indemnités prévues aux articles 10 à 17 ci-dessus ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue, à moins que le propriétaire ne lui verse une indemnité provisionnelle à fixer par le président du tribunal civil, lequel sera saisi et statuera dans les conditions prévues à l'article 30.

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON
19 avenue Cabias 69004 LYON
SIRET : 534 369 764 00020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale

Cette indemnité sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée, soit à l'amiable, soit en justice si celle-ci lui est supérieure. Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le propriétaire au remboursement de la différence.

Le locataire usant du droit prévu à l'alinéa premier a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle.

TITRE IV

Des sous-locations.

Art. 21. — 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 extra-judiciaire 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, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Art. 22. — Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 21 ci-dessus.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

TITRE V

Du loyer.

Art. 23. — Le montant du loyer des baux à renouveler ou à reviser doit correspondre à la valeur locative équitable.

Celle-ci pourra être déterminée notamment d'après :

1^o La surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation en tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'équipement des locaux mis à la disposition de l'exploitant par le propriétaire et, d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances. Il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local;

2^o La surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses préposés;

3^o Les éléments commerciaux ou industriels en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement, et, d'autre part, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre. Il sera également tenu compte des charges imposées au locataire.

Art. 24. — 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.

Art. 25. — Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité mentionner ce délai.

Les juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1241 du code civil, peuvent en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Art. 26. — Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent décret, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles 27 et 28 ci-dessous.

La demande doit être formée par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'accord entre les parties dans les trois mois qui suivent, la demande sera portée, à la requête de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente. L'affaire sera jugée conformément aux dispositions des articles 30 et 31.

Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Art. 27. — La demande en révision 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.

Cette demande ne sera en outre recevable que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative des lieux loués fixée contractuellement ou par décision judiciaire.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable, sous réserve que la condition prévue au précédent alinéa se trouve remplie.

Art. 28. — En outre, et par dérogation à l'article 27, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Le juge devra adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la demande.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 27.

TITRE VI

De la procédure.

Art. 29. — Le locataire qui entend, soit contester les motifs de refus de renouvellement invoqués par le bailleur, soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction, ou qui n'accepte par les conditions proposées pour le nouveau bail, doit saisir la juridiction compétente dans les trois mois de la notification du congé ou de la réponse du propriétaire prévue à l'article 6, alinéa 4.

Passé ce délai, il se trouvera forcé et sera réputé, soit avoir renoncé au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction, soit avoir accepté les conditions nouvelles proposées.

Art. 30. — Lorsque le bailleur consent au renouvellement, et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparassent quel que soit le montant du loyer devant le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera suivant la forme prévue pour les référés.

Les délais d'assignation sont ceux prévus à l'article 72 du code de procédure civile.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avoué ou par un avocat régulièrement inscrit.

Le président du tribunal civil pourra charger un expert de rechercher tous les éléments d'appréciation permettant de fixer équitablement les conditions du nouveau bail. Ne peuvent être désignés comme experts, dans le ressort du tribunal dont ils dépendent et auquel le litige est soumis, les greffiers, les huissiers et leurs employés. Le rapport de l'expert est déposé au greffe dans les trois mois de la réception de l'avis de sa nomination; passé ce délai, le président du tribunal, à la requête de la partie la plus diligente, nomme un nouvel expert en remplacement du défaillant.

Le président du tribunal statue par ordonnance motivée.

L'opposition aux décisions rendues par défaut est recevable au plus tard dans les huit jours de la date de leur signification.

L'appel sera formé, instruit et jugé dans les conditions prévues par les alinéas 3 et 4 de l'article 809 du code de procédure civile.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la cour de cassation. Les pourvois sont formés, instruits et jugés suivant la procédure prévue par la section I, paragraphe 2 du titre II de la loi n° 47-1366 du 23 juillet 1947, modifiant l'organisation et la procédure de la cour de cassation.

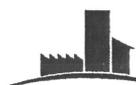
Art. 31. — Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui pourra, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article précédent, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux n'aime le locataire renoncer au renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci, à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

19 avenue Cabias 69004 LYON

SIRET : 534 369 764 00020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale

supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Art. 32. — Si le bailleur refuse le renouvellement et si le locataire entend, soit contester le motif de ce refus, soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction, il assignera le bailleur devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

Il en sera de même si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 30 ci-dessus. L'assignation devra dans ce cas être notifiée dans les trois mois de la notification du refus de renouvellement.

L'affaire est instruite et jugée comme en matière sommaire. Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la cour de cassation dans les conditions fixées à la section I, paragraphe 1^{er} du titre du II de la loi n° 47-1366 du 23 juillet 1947, modifiant l'organisation et la procédure de la cour de cassation.

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 première instance, ou du jour 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 de l'article 30. 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. 33. — Toutes les actions exercées en vertu du présent décret, autres que celles visées aux articles 29 à 32 ci-dessus, sont portées devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble. Elles se prescrivent par une durée de deux ans.

L'affaire est instruite et jugée comme en matière sommaire.

TITRE VII

Dispositions diverses.

Art. 34. — 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.

Art. 35. — 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.

Art. 36. — La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. 37. — Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

Art. 38. — Sous réserve des dispositions de la loi du 28 mai 1943, relative à l'application aux étrangers des lois en matière de baux à loyer et de baux à ferme, les dispositions du présent décret concernant le renouvellement du bail ne peuvent être invoquées par les commerçants, industriels ou artisans de nationalité étrangère, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.

Les dispositions de l'article 14 ci-dessus ne s'appliquent pas aux bailleurs de nationalité étrangère, à moins qu'ils ne se trouvent dans les conditions prévues *in fine* au précédent alinéa.

Les dispositions du présent article demeurent applicables au cas où les bailleurs et locataires de nationalité étrangère agiraient par personne interposée.

TITRE VIII

Dispositions transitoires.

Art. 39. — Les dispositions du présent décret, à l'exception de celles prévues au premier alinéa de l'article 21, sont applicables de plein droit aux baux en cours ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa publication et en cours à cette date.

Les dispositions du premier alinéa de l'article 21 sont applicables aux baux à intervenir en renouvellement des baux anciens.

Art. 40. — Les congés, les demandes en reprise, en renouvellement, en paiement d'une indemnité d'éviction, les refus de renouvellement, n'ont pas à être renouvelés quelle que soit la date à laquelle ils ont été notifiés.

Art. 41. — Pour tous les baux en cours ou prorogés, ces demandes peuvent être renouvelées ou formées, dans les conditions du présent décret, nonobstant toute préemption, forclusion ou déchéance, sous la seule réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée ayant mis fin au bail ou constaté l'absence de droit au renouvellement lorsqu'elles sont intervenues pour l'une des causes et aux conditions prévues au présent décret.

Art. 42. — Si la demande en renouvellement a été formée avant la mise en vigueur du présent décret, le refus de renouvellement visé à l'article 41 peut être formé ou renouvelé jusqu'au 31 décembre 1953.

Art. 43. — Si une demande en reprise ou un congé a été formé avant la mise en vigueur du présent décret, le locataire peut former ou renouveler jusqu'au 31 décembre 1953 une demande de renouvellement ou de paiement d'une indemnité d'éviction.

Art. 44. — Les baux prorogés par la loi du 15 juillet 1953, et pour l'Algérie par la décision n° 52-043 de l'Assemblée algérienne homologuée par décret du 27 décembre 1952, le demeurant jusqu'au 31 décembre 1953. En l'absence d'une décision de justice passée en force de chose jugée ayant mis fin au bail ou constaté l'absence de droit au renouvellement, pour l'une des causes et aux conditions prévues au présent décret, ils continuent au delà de cette date s'il n'y a pas été mis fin dans les conditions fixées audit décret.

Art. 45. — Les baux prorogés jusqu'au 31 décembre 1953, et qui seront renouvelés à la suite de demandes formées antérieurement à cette date, prennent effet à compter du 1^{er} janvier 1954.

Art. 46. — Les dispositions du présent décret sont applicables à l'Algérie.

Art. 47. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles du présent décret et notamment :

La loi du 30 juin 1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs, en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

La loi du 22 avril 1927 tendant à interpréter et à compléter les dispositions de la loi du 30 juin 1926 sur le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

La loi du 12 juillet 1933 ayant pour objet de permettre aux commerçants, industriels ou artisans, d'introduire une action en révision du prix de leur loyer en vue d'obtenir une réduction pour les baux antérieurs au 1^{er} juillet 1933 ;

La loi du 13 juillet 1933 modifiant les dispositions de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 22 avril 1937, réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

La loi du 2 février 1937 tendant à modifier et à compléter la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927 et 13 juillet 1933, réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

Le décret du 25 août 1937 tendant à compléter la loi du 30 juin 1926 modifiée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933 et 2 février 1937, réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

Le décret du 1^{er} juillet 1939 ayant pour objet de permettre aux commerçants, industriels et artisans d'introduire une action en révision du prix de leur loyer, lorsque, par le jeu d'une clause d'échelle mobile, ce prix se trouve modifié de plus d'un quart ;

La loi n° 46-744 du 18 avril 1946 modifiant la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933, 2 février 1937 et par le décret du 25 août 1937 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

La loi n° 48-1309 du 25 août 1948 permettant la révision du prix de certains baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ;

La loi du 31 décembre 1948 relative à la prorogation de certains baux de locaux ou d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal modifiée et complétée par les lois des 29 décembre 1949, 31 mars 1950, 24 mai 1951, 31 décembre 1952 et 15 juillet 1953 ;

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON
19 avenue Cabias 69004 LYON
SIRET : 534 369 764 00020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale

La loi n° 51-685 du 24 mai 1951 relative à la prorogation de certains baux de locaux ou d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal;

La loi n° 53-71 du 5 février 1953 modifiant la loi du 25 août 1948 précitée.

Art. 48. — Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre des finances et des affaires économiques, le ministre de l'industrie et du commerce, le ministre de la reconstruction et du logement, le secrétaire d'Etat au commerce, le secrétaire d'Etat aux affaires économiques et le secrétaire d'Etat au budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1953.

JOSEPH LANIÉ.

Par le président du conseil des ministres:

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PAUL RIBEYRE.

Le ministre de l'intérieur,
LÉON MARTINAUD-DÉPLAT.

Le ministre des finances et des affaires économiques,
EDGAR FAURE.

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUYVEL.

Le ministre de la reconstruction et du logement,
MAURICE LEMAIRE.

Le secrétaire d'Etat au commerce,
RAYMOND BOISDÉ.

Le secrétaire d'Etat aux affaires économiques,
BERNARD LAFAY.

Le secrétaire d'Etat au budget,
HENRI ULVER.

Décret n° 53-961 du 30 septembre 1953 relatif à la situation et aux droits de la Société nationale des entreprises de presse en matière de renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

EXPOSE DES MOTIFS

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 et des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal se substitue à la loi du 30 juin 1926 et aux lois ultérieures concernant la propriété commerciale. Il tend à codifier les règles concernant le renouvellement des baux d'immeubles ou des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal en y apportant les modifications que commandent l'expérience et l'évolution de la conjoncture économique.

Toutefois, il a paru nécessaire de prendre par décret des dispositions spéciales destinées à sauvegarder l'intégrité du patrimoine dont la Société nationale des entreprises de presse est responsable à titre temporaire.

Tel est l'objet du présent décret.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de l'industrie et du commerce, du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de la reconstruction et du logement, du ministre de l'intérieur, du secrétaire d'Etat à la présidence du conseil (chargé de l'information) et du secrétaire d'Etat au commerce,

Vu la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier, et notamment son article 7;

Vu le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal;

Le conseil d'Etat entendu;

Le conseil des ministres entendu,

Décérte:

Art. 1^{er}. — La Société nationale des entreprises de presse a droit au renouvellement des baux visés aux articles 1^{er}, 2 et 3 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Elle est titulaire de ce droit à l'égard des baux qu'elle exploite directement ou non.

Les dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ne mettent pas obstacle à la conclusion des conventions que la Société nationale des entreprises de presse consent aux tiers en exécution de la loi n° 46-997 du 11 mai 1946 portant transfert et dévolution des biens et d'éléments d'actifs d'entreprises de presse et d'information. Ces conventions ne sont pas soumises aux règles concernant les baux commerciaux.

Art. 2. — Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre des finances et des affaires économiques, le ministre de l'industrie et du commerce, le ministre de la reconstruction et du logement, le ministre de l'intérieur, le secrétaire d'Etat à la présidence du conseil, chargé de l'information, le secrétaire d'Etat au commerce, le secrétaire d'Etat aux affaires économiques et le secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1953.

JOSEPH LANIÉ.

Par le président du conseil des ministres:

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PAUL RIBEYRE.

Le ministre de l'intérieur,
LÉON MARTINAUD-DÉPLAT.

Le ministre des finances et des affaires économiques,
EDGAR FAURE.

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUYVEL.

Le ministre de la reconstruction et du logement,
MAURICE LEMAIRE.

Le secrétaire d'Etat à la présidence du conseil,
chargé de l'information,
ÉMILE HUGUES.

Le secrétaire d'Etat aux affaires économiques,
BERNARD LAFAY.

Le secrétaire d'Etat au budget,
HENRI ULVER.

Le secrétaire d'Etat au commerce,
RAYMOND BOISDÉ.

Décret n° 53-962 du 30 septembre 1953 tendant à soumettre à certaines conditions techniques et financières la création, l'extension et le transfert d'établissements commerciaux.

EXPOSE DES MOTIFS

Depuis plusieurs années, l'évolution de la conjoncture économique a favorisé un accroissement excessif du nombre des entreprises commerciales, encombrant ainsi le circuit de la distribution d'intermédiaires dont la rémunération pèse lourdement sur les prix.

En outre, à la faveur de cet état de choses, un grand nombre d'entreprises, gérées par des personnes n'ayant ni les ressources ni l'expérience nécessaires pour tenir un commerce, surgissent puis disparaissent peu après non sans avoir jeté la perturbation dans les circuits économiques et, le plus souvent, étendu leurs charges fiscales et sociales et, fréquemment même, leurs obligations envers les tiers.

Aussi a-t-il paru opportun de prévoir la possibilité de subordonner l'exercice de certaines professions commerciales à la constitution de sûretés personnelles ou réelles garantissant l'exécution des obligations découlant de l'exercice de la profession.

Le décret ci-joint se propose en outre de remédier à la précarité de l'équipement des commerces alimentaires. Trop souvent, en France, ceux-ci fonctionnent dans des conditions qui sont un véritable défi à l'hygiène; de plus, un gaspillage important de denrées est dû à l'insuffisance de moyens de conservation.

S'il paraît difficile d'exiger des commerces alimentaires déjà existants, la transformation de leur équipement, du moins est-il indispensable d'éviter une aggravation de la situation actuelle en exigeant que les nouveaux fonds de commerce se soumettent à des conditions minima d'installation et d'équipement. Il est prévu cependant que cette mesure pourra être étendue à l'avenir à tous les fonds de commerce de produits alimentaires.

La nouvelle législation sur le registre du commerce permettra de s'assurer que les intéressés ont satisfait aux obligations qui leur sont imposées en vertu du présent décret.

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON
19 avenue Cabias 69004 LYON
SIRET : 534 369 764 0020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de l'industrie et du commerce, du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de la santé publique et de la population, du ministre de l'agriculture et du secrétaire d'Etat au commerce,

Vu la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier et, notamment, son article 7;

Le conseil d'Etat entendu,

Le conseil des ministres entendu,

Décète:

Art. 1^{er}. — En vue d'assurer la protection de la santé publique et la bonne conservation des marchandises, la création, l'extension et le transfert des fonds de commerce ayant pour objet, en tout ou en partie, la vente des produits alimentaires, pourront être assujettis à des conditions techniques d'installation ou d'équipement.

Ces conditions seront fixées par décret pris sur rapport du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de l'industrie et du commerce, du ministre de la santé publique et de la population, du ministre de l'agriculture et du secrétaire d'Etat au commerce, après consultation du conseil supérieur du commerce et du conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Art. 2. — L'immatriculation ou, le cas échéant, la déclaration modificative au registre du commerce, ne pourront être effectuées que sur présentation d'une justification attestant qu'il a été satisfait aux conditions fixées par l'article 1^{er} ci-dessus.

Art. 3. — Les dispositions de l'article 1^{er} pourront être étendues, suivant la même procédure, et après consultation des organisations professionnelles intéressées, à tous les fonds de commerce de produits alimentaires.

Art. 4. — Toute infraction aux dispositions précédentes sera constatée et réprimée conformément à la législation sur la répression des fraudes.

Art. 5. — Des décrets en conseil d'Etat pourront éventuellement assujettir l'exercice de certaines professions commerciales ou certaines formes d'entreprises commerciales à la constitution de sûretés personnelles ou réelles, en vue de garantir l'exécution des obligations fiscales, sociales ou professionnelles inhérentes à l'activité considérée.

Les modalités d'application du présent article seront déterminées par un décret qui fixera notamment les conditions suivant lesquelles les intéressés devront justifier avoir satisfait à l'obligation prévue ci-dessus.

Art. 6. — Le ministre des finances et des affaires économiques, le ministre de la santé publique et de la population, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'industrie et du commerce, le ministre de l'agriculture, le secrétaire d'Etat au commerce et le secrétaire d'Etat aux affaires économiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1953.

JOSEPH LANIEL.

Par le président du conseil des ministres:

Le ministre des finances et des affaires économiques,
EDGAR FAURE.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PAUL RIBRYRE.

Le ministre de la santé publique et de la population,
PAUL COSTE-FLORET.

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUVEL.

Le ministre de l'agriculture,
ROGER HOUBET.

Le secrétaire d'Etat au commerce,
RAYMOND BOISDÉ.

Le secrétaire d'Etat aux affaires économiques,
BERNARD LAFAY.

Décret n° 53-953 du 30 septembre 1953
relatif à la location-gérance de fonds de commerce.

EXPOSE DES MOTIFS

Le décret n° 53-871 du 22 septembre 1953 comportait une lacune que le présent texte tend à combler.

L'article 4 du décret susvisé prévoyait, en effet, que seules les personnes physiques ou morales ayant depuis plus de sept années exploité une entreprise commerciale ou ayant exercé une activité dans une telle entreprise pouvaient donner leur fonds en location-gérance.

Cette disposition laissait à un commerçant la possibilité de mettre en location-gérance des fonds de commerce n'ayant aucun rapport avec son activité professionnelle propre, sans aucune restriction et lui permettait ainsi d'effectuer des opérations purement spéculatives, que le texte interdisait, d'autre part, à toute personne non commerçante.

Le présent décret a pour objet de limiter le droit, pour une personne commerçante, de mettre en location-gérance un fonds possédé par elle au cadre de son activité professionnelle antérieure.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de l'industrie et du commerce, du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur, du ministre des finances et des affaires économiques et du secrétaire d'Etat au commerce,

Vu la loi du 18 mars 1919 modifiée tendant à la création d'un registre du commerce;

Vu la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier;

Vu le décret n° 53-705 du 9 août 1953 portant réforme du registre du commerce;

Vu le décret n° 53-874 du 22 septembre 1953 relatif à la location-gérance de fonds de commerce;

Le conseil d'Etat entendu,

Le conseil des ministres entendu,

Décète:

Art. 1^{er}. — L'article 4 du décret n° 53-874 du 22 septembre 1953 relatif à la location-gérance de fonds de commerce est modifié comme suit:

« Ne peuvent donner leurs fonds en location-gérance que les personnes physiques ou morales ayant, depuis plus de sept années, exploité une entreprise commerciale ainsi que les personnes physiques ayant exercé pendant la même durée une activité commerciale. Ces personnes ne peuvent donner en location-gérance que des fonds du ressort de leur activité professionnelle antérieure. »

Art. 2. — Le ministre de l'industrie et du commerce, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre des finances et des affaires économiques, le secrétaire d'Etat au commerce et le secrétaire d'Etat aux affaires économiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 septembre 1953.

JOSEPH LANIEL.

Par le président du conseil des ministres:

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUVEL.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PAUL RIBRYRE.

Le ministre de l'intérieur,
LÉON MARTINAUD-DÉPLAT.

Le ministre des finances et des affaires économiques,
EDGAR FAURE.

Le secrétaire d'Etat au commerce,
RAYMOND BOISDÉ.

Le secrétaire d'Etat aux affaires économiques,
BERNARD LAFAY.

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

19 avenue Cabias 69004 LYON

SIRET : 534 369 764 00020



Stratégies Immobilière,
Foncière & Commerciale