

PROPOSITION DE LOI, N° 278, CREANT UN BAIL D'ACTIVITE COMMERCIALE

TEXTE CONSOLIDE

Article premier

Il est créé un bail d'activité commerciale suivant les conditions de la présente loi.

Article 2

Les dispositions de la présente loi s'appliquent exclusivement aux locaux à usage commercial lorsque les parties ont contractuellement choisi de s'y soumettre.

Lorsque les parties ont choisi de conclure un bail d'activité commerciale conforme à la présente loi, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec à ses dispositions sont nuls et de nul effet, quels qu'en soit la forme.

Dans cette même hypothèse, les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée, ne s'appliquent pas.

Article 3

Le bail d'activité commerciale a pour objet exclusif l'exercice d'activités commerciales, à l'exception de celles d'agence immobilière, d'établissements bancaire et d'assurance.

Le locataire ne pourra pas modifier la destination mentionnée dans le bail d'activité commerciale, sauf accord exprès du propriétaire. Cet accord ne pourra pas donner lieu au paiement d'une indemnité.

Le locataire pourra exercer toute activité connexe et complémentaire à l'activité mentionnée dans le bail, après information du propriétaire, lequel ne pourra s'y opposer. L'exercice de cette nouvelle activité connexe et complémentaire ne pourra donner lieu au paiement d'une indemnité ni à une augmentation de loyer.

Article 4

Le montant du loyer est librement fixé par les parties.

Il est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français, sauf convention contraire.

Toute autre révision du loyer non prévue dans le bail d'activité commerciale est interdite.

Article 5

Le propriétaire ne pourra pas solliciter le versement d'un dépôt de garantie supérieur à trois mois de loyer et charges locatives.

Ce dépôt de garantie pourra toutefois être ajusté lors de la révision annuelle du loyer.

Article 6

La pratique du paiement d'une indemnité lors de l'entrée dans les lieux est interdite.

Aucune indemnité n'est due au locataire en cas de non renouvellement ou de résiliation du bail dans les conditions énoncées aux articles 8, 9 et 11.

Article 7

Le bail d'activité commerciale est conclu par écrit, pour une durée au moins égale à sept ans.

Il n'est pas renouvelable tacitement.

Article 8

Le locataire, qui entend solliciter le renouvellement de son bail d'activité commerciale à l'échéance, doit le notifier au propriétaire six mois avant la fin du contrat.

Le propriétaire devra faire connaître sa réponse au locataire dans un délai d'un mois à réception de la demande.

Dans le cas où le propriétaire serait favorable au renouvellement du bail d'activité commerciale, sa réponse devra comporter les nouvelles conditions de location.

En cas d'accord, un nouveau bail d'activité commerciale conforme aux dispositions de la présente loi sera signé par les parties.

Le défaut de réponse du propriétaire dans le délai prévu au deuxième alinéa équivaut à une acceptation de sa part de renouveler le bail d'activité commerciale. Dans cette hypothèse, le bail est renouvelé de plein droit, pour une durée d'un an, aux mêmes conditions de location. Le locataire qui entend solliciter à nouveau le renouvellement de son bail d'activité commerciale, à l'échéance de cette durée d'un an, est soumis aux dispositions prévues par le présent article.

Article 9

A l'issue d'un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du bail d'activité commerciale, le locataire peut, à tout moment, y mettre fin, en respectant un délai de préavis de six mois.

Cette résiliation ne donne pas lieu au paiement d'une quelconque indemnité ni au versement des loyers et charges locatives qui restent à courir entre la date de résiliation effective et l'échéance normale du bail.

Article 10

I. Lorsque le local est inclus dans le périmètre d'une opération immobilière de démolition reconstruction de l'immeuble au sein duquel est situé le local, ou de travaux de réhabilitation ou de restructuration de l'immeuble ne permettant pas le maintien des occupants, le propriétaire peut, à tout moment, mettre fin au bail d'activité commerciale.

Toutefois, cette résiliation à l'initiative du propriétaire ne peut intervenir dans la première année de prise d'effet du bail d'activité commerciale.

II. Le propriétaire, qui entend donner congé à son locataire conformément à l'alinéa précédent, doit en informer le locataire dans le mois suivant le dépôt de la demande des autorisations de démolir ou de construire.

Le congé ne peut être notifié au locataire avant que les autorisations de démolir ou de construire délivrées ne soient devenues définitives.

La résiliation à l'initiative du propriétaire ne pourra intervenir qu'à l'issue d'un préavis de six mois.

III. Elle donne lieu au versement par le propriétaire, au profit du locataire, d'une indemnité égale aux travaux réalisés par ce dernier pour l'aménagement du local restant à amortir à la date de résiliation effective du bail d'activité commerciale.

Cette indemnité devra être versée avant l'expiration du préavis applicable au congé.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'expiration de ce préavis. Il est dispensé de procéder à la remise en l'état du local.

Toutefois, si le propriétaire ne paie pas toute ou partie de l'indemnité avant l'expiration du préavis applicable au congé, le locataire pourra se maintenir dans les lieux jusqu'à son paiement intégral.

En cas de litige, le locataire, menacé d'expulsion et susceptible d'avoir droit à l'indemnité visée au premier alinéa du présent paragraphe, peut saisir le président du tribunal de première instance.

Ce magistrat, après avoir entendu les parties ou leurs représentants, statue sur le sursis à l'expulsion jusqu'au versement de l'indemnité si le montant de celle-ci est déjà fixé.

Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président du tribunal de première instance arbitre le montant de l'indemnité, le cas échéant provisionnelle, que le propriétaire devra verser au locataire.

Dans la même ordonnance, il peut ordonner l'expulsion du locataire après paiement ; en aucun cas, le locataire ne peut être obligé de quitter les lieux avant d'avoir reçu l'indemnité, si son montant a déjà été fixé, ou l'indemnité provisionnelle.

L'exécution provisoire peut être ordonnée.

IV. Les indemnités de congédiement, à l'exclusion de toute autre somme, du personnel du locataire employé au sein du local, à l'exception du personnel embauché après l'information prévue au premier alinéa du paragraphe II, seront également à la charge du propriétaire conformément aux dispositions légales et conventionnelles applicables.

Elles seront versées, dans un délai de trois mois à compter de l'expiration du préavis applicable au congé, après présentation de justificatifs.

V. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par ordonnance souveraine.

Article 11

Lorsqu'il établit que l'immeuble menace ruine ou est en état d'insalubrité constatée, le propriétaire peut, à tout moment, mettre fin au bail d'activité commerciale, sans être astreint au paiement d'une quelconque indemnité.

Au cas où il viendrait à être établi à l'encontre du propriétaire qu'il n'a mis fin au bail d'activité commerciale que pour faire fraude aux droits du locataire prévus à l'article 10, celui-ci pourra prétendre à l'indemnité visée à ce même article.

Il pourra en être de même si le propriétaire laissait sciemment dégrader l'immeuble pour se trouver dans les conditions prévues au premier alinéa.

Article 12

Le locataire ne peut céder le bail d'activité commerciale à un tiers, sous quelque forme que ce soit.

Par exception aux dispositions du précédent alinéa :

- Le bail est transmissible au profit d'une société dont le locataire est associé majoritaire et assure la gestion ;
- En cas de décès du titulaire, le bail est transmissible à ses ayants droit.

Toute sous-location du local ainsi que la gérance libre sont interdites.

Article 13

Les notifications prévues par les dispositions de la présente loi sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 14

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Article 15

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux baux en cours régis par les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée.

Les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée, ne sont pas applicables au locataire qui se maintiendrait dans le local régis par les dispositions de la présente loi en méconnaissance des dispositions des articles 8 et 10.

De même, en cas de méconnaissance des dispositions de l'article 12, les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée, ne sont pas applicables au tiers qui occuperait le local régis par les dispositions de la présente loi.