

***Communication sur le droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux***

Le décret attendu en application de la loi du 2 août 2005 permettant aux communes de préempter les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux a été pris le 26 décembre 2007.

La mise en œuvre de ce texte est complexe, et comporte une procédure préalable lourde :

délimitation d'un projet de périmètre de préemption

rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat sur ce périmètre

- saisine des chambres consulaires sur le projet de délibération
- puis rapport au conseil municipal

Sur cette base, je vous informe de la prochaine saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde pour engager cette démarche sur un périmètre intra-boulevards comprenant le centre historique et les barrières ( $\pm$  50 mètres à partir de l'intersection).

Les chambres consulaires auront alors un délai maximum de 2 mois pour émettre un avis et apporter leur contribution à cette démarche.

Un rapport présentant la mise en place locale de ce dispositif national sera ensuite soumis à notre assemblée.

## **RAPPEL DE LA LOI – PRECISIONS DU DECRET**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005, dont le décret d'application n°2007-1827 a été pris le 26 décembre 2007, offre aux communes la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

L'ambition de ce dispositif : maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales, éviter que des locaux commerciaux soient transformés en bureaux, logements, ou en agences bancaires, lutter contre la mono activité dans certains secteurs, faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans.

Ce droit est une faculté, son détenteur n'a donc pas obligation de l'exercer à chaque cession. L'exercice de ce droit ne peut être motivé que par l'intérêt général, qui doit être lui-même justifié.

Seule une commune peut exercer ou déléguer son droit de préemption (à d'autres collectivités locales ou chambres consulaires).

## **L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

La commune ne peut exercer son droit de préemption qu'après délibération motivée du conseil municipal.

Le projet de délibération doit être préalablement soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, accompagné de la proposition de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un rapport analysant la situation des activités au sein de ce périmètre et les menaces pesant sur leur diversité.

En l'absence d'observations des organismes consulaires dans les deux mois de leur saisine, leurs avis sont réputés favorables.

Toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal ou de bail commercial, inscrite dans le périmètre retenu, doit être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. La commune dispose alors d'un délai de 2 mois pour notifier au cédant soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable, soit son offre d'acquiescer aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire, soit sa décision de renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

Le silence de la commune au terme des deux mois vaut renonciation.

En cas de désaccord sur le prix ou les conditions, la commune peut saisir sous deux mois le juge des expropriations par lettre recommandée en motivant sa démarche.

Le décret comporte des garanties pour que le prix proposé corresponde à la valeur du fonds de commerce sur le marché et pour que l'exercice de la liberté d'entreprendre soit assuré (hypothèses de cession du fonds par voie d'adjudication, de gré à gré...).

L'acte constatant la cession est dressé dans un délai de 3 mois suivant la notification de l'accord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable ou de la décision judiciaire devenue définitive fixant le prix et les conditions de la cession ou suivant la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. Le prix est payé au moment de l'établissement de l'acte constatant la cession.

### **LA RETROCESSION DU FONDS OU DU BAIL**

La loi oblige le préempteur à rétrocéder le commerce après une année de détention à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers pour une activité préservant la diversité commerciale et artisanale du site.

Le cahier des charges de rétrocession doit être approuvé par délibération du conseil municipal et comporté des clauses assurant le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et artisanale.

Avant toute décision de rétrocession un avis de rétrocession doit être affiché pendant 15 jours, comportant un appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

Le cas échéant, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il peut saisir le président du TGI pour faire valider son opposition dans un délai de 2 mois suivant la réception du projet d'acte. Le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, un avis doit être affiché pendant 15 jours en mairie, précisant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Si la rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du délai d'un an à compter de la prise d'effet de l'acquisition par le titulaire du droit de préemption, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

## **LE PERIMETRE**

Le périmètre doit cibler un quartier ou une zone où il y a un risque réel de disparition des activités artisanales et commerciales. Le décret d'application de la loi prévoit une analyse préalable de la situation des activités du site et les menaces pesant sur leur diversité.

Dans tous les cas il conviendra de réaliser un diagnostic préalable précis.

## **CONCLUSION**

Ce droit de préemption ne doit pas être exercé de façon systématique, à chaque cession. Dès lors, il est un élément fort de vigilance et de dissuasion à l'encontre du développement de certains secteurs d'activités (banque, restauration rapide...), mais aussi pour éviter la transformation en logements de certains pieds d'immeubles et préserver ainsi des linéaires commerçants. Il apparaît comme un outil de veille permettant de mieux anticiper les évolutions économiques.