

**PRÉEMPTION DES FONDS DE COMMERCE,
ARTISANAUX, DES BAUX COMMERCIAUX ET DES
TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS
D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

Décret du 26 décembre 2007

**de mise en oeuvre de la loi du 2 août 2005- Loi de
modernisation de l'économie du 4 août 2008 et
ses textes d'application**

Dominique MORENO - CCIP



CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

- Loi du 2 août 2005 en faveur des PME : article 58
- Décret d'application du 26 décembre 2007 (JO du 28 décembre) et Arrêté de modèle de déclaration préalable du 29 février 2008
- Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 : article 101 et textes d'application
- Proposition de loi sur l'urbanisme commercial

I – COMPÉTENCE DES COMMUNES

- Interprétation littérale de la loi. Absence de renvoi au droit commun
- Impossibilité de délégation à des SEM locales, notamment. Compétence des SPLA
- Nécessité pour les communes de disposer du budget requis pour des opérations de préemption
- Prise en charge par le FISAC des intérêts d'emprunt (jusqu'à 50% ou 80% dans les ZUS et ZFU)

II – DÉLIMITATION PRÉALABLE D'UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

1) Motivation

- Rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre et des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale
- Périmètres ciblés
- Problème des périmètres globaux sur l'ensemble du territoire communal

II – DÉLIMITATION PRÉALABLE D'UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2) Avis préalable des chambres consulaires

- Avis sur le projet de délibération
- Délai de 2 mois = silence = réputé favorable
- Avis consultatif. Absence d'obligation pour la commune de justifier le non-suivi de l'avis
- Sens d'une démarche partenariale commune – CCI
- Critères de délimitation des périmètres (éléments de commercialité, coût des loyers, conditions d'accès, état du foncier...)

II – DÉLIMITATION PRÉALABLE D'UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

3) Mesures de publicité

- Affichage en mairie et mention dans deux journaux diffusés dans le département
- Absence de renvoi au droit commun pour les autres mesures applicables en matière de préemption : transmission aux services fiscaux, chambres des notaires, barreaux, greffes, annexion au PLU
- Délai de réponse de 2 mois de maire à une question sur l'existence d'un périmètre

II – DÉLIMITATION PRÉALABLE D'UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

4) Cas des périmètres délimités antérieurement au décret

- Aucune disposition de validation dans le décret mais arrêt du Conseil d'Etat du 21 mars 2008 : application immédiate des seules dispositions légales sur la délimitation des périmètres
- Conseil pratique : reprendre une délibération respectant la nouvelle procédure (motivation, avis consulaires...). Occasion d'une nouvelle réflexion partenariale

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

1) Domaine de la préemption

- Fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux
- Aliénation à titre onéreux
- Exclusions expresses : aliénations au titre de plans de sauvegarde ou de plans de cession d'entreprise
- Ventes de parts sociales et PPL sur l'urbanisme commercial
- Cessions de terrain portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m²

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

2) Déclaration préalable du cédant

- Avant toute cession, déclaration en 4 exemplaires (modèle par arrêté).
Cas des cessions de terrains : DIA ou déclaration spécifique
- Obligation de mentionner prix et conditions de la vente.
- **Pas d'obligation de mention de l'activité de l'acquéreur pressenti** :
difficulté d'appréciation pour la commune
- Droit de délaissement prévu dans le formulaire de déclaration ?
- Défaut de déclaration : nullité de la vente. Action devant le TGI dans le délai de 5 ans de prise d'effet de la cession

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

3) Décision de préemption

- Silence de la commune pendant 2 mois à compter réception de la déclaration : renonciation, liberté de vente du cédant au prix et conditions de la déclaration
- Dans ce délai de 2 mois :
 - Renonciation expresse
 - Décision d'acquérir aux prix et conditions de la déclaration
 - Décision d'acquérir aux prix et conditions fixés par le juge de l'expropriation.

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

4) Fixation judiciaire du prix

- Saisine du juge de l'expropriation par la seule commune dans ce même délai de 2 mois
- Saisine en cas de « désaccord » de la commune. Non reprise des versions précédentes du décret : saisine si la commune estimait le prix excessif par rapport à celui du marché
- Date de référence : renvoi au droit commun : date de la dernière approbation, révision ou modification du PLU. Non retenue : date de délibération du périmètre si plus récente

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

4) Fixation judiciaire du prix

- Renonciation par la commune ou le cédant après fixation judiciaire du prix : délai de 2 mois. Silence vaut acceptation du prix judiciaire et transfert de propriété à la commune.
- Par analogie avec le droit commun, le cédant est tenu par le prix judiciaire actualisé. Pénalisant pour les commerçants.

III – EXERCICE DE LA PRÉEMPTION : ENTRE DROIT COMMUN ET SPÉCIFICITÉ

5) Passation de l'acte de vente et paiement du prix

- Passation de l'acte de vente : délai de 3 mois à compter soit notification par la commune de l'accord amiable sur le prix, soit décision judiciaire définitive
- Paiement du prix : moment de la passation de l'acte (mais autres formalités à respecter dont le séquestre du prix du fonds)
- Absence de sanction dans le décret mais prévue dans la PPL sur l'urbanisme commercial : application du droit commun : rétrocession du bien au vendeur.

IV – RÉTROCESSION PAR LA COMMUNE DANS LE DÉLAI D'UN AN

1) Recherche d'un repreneur par la commune

- Délai d'un an (2 ans dans la PPL sur l'urbanisme commercial) à compter de la prise d'effet de la cession
- Rétrocession à un repreneur, commerçant ou artisan
- Rétrocession selon un cahier des charges relatif à la diversité commerciale et artisanale, approuvé par le Conseil municipal. Prudence face au bail et au règlement de copropriété
- Appel à candidatures organisé par le maire (affichage en mairie d'un avis pendant 15 jours, délai de dépôt des candidatures, consultation cahier des charges en mairie...)
- Quid des recours des candidats évincés ou d'appel infructueux ?

IV – RÉTROCESSION PAR LA COMMUNE DANS LE DÉLAI D'UN AN

2) Exploitation du fonds pendant la période transitoire d'un an

- Interdiction de conclure des baux commerciaux. Admission des seules conventions précaires
- Problèmes de la gestion d'un fonds et d'une clientèle par la commune ? Paiement des loyers au bailleur, obligations à l'égard des salariés
- Question de la location-gérance

IV – RÉTROCESSION PAR LA COMMUNE DANS LE DÉLAI D'UN AN

3) Acte de rétrocession

- Droit commun des ventes de fonds de commerce
- Mention dans l'acte des conditions de résiliation en cas de non-respect du cahier des charges
- Délibération du conseil municipal pour autoriser la rétrocession et sur le choix du cessionnaire
- Mesures de publicité : affichage en mairie pendant 15 jours d'un avis
- Accord préalable du bailleur imposé par la loi. Accord sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges.

IV – RÉTROCESSION PAR LA COMMUNE DANS LE DÉLAI D'UN AN

3) Acte de rétrocession

- Opposition du bailleur : nécessité d'une validation par le juge des référés (TGI). Saisine du juge notifiée à la commune par le bailleur dans un délai de 2 mois suivant réception du projet d'acte de rétrocession
- Suspension du délai d'un an entre la notification du projet d'acte au bailleur et l'obtention de son accord ou la décision définitive du juge des référés.

4) Absence de repreneur à l'expiration du délai d'un an

- Loi muette
- Décret : droit de priorité d'acquisition à l'acquéreur évincé