

Droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Mise à jour : septembre 2020

► QU'EST CE QUE LE DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL ?

Il s'agit d'un droit légal permettant aux communes d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Les biens concernés sont les suivants :

- Les fonds artisanaux,
- Les fonds de commerce,
- Les baux commerciaux,
- Les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal.

La procédure suppose, au préalable, la délimitation d'un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**.

LES RECOMMANDATIONS DE LA CCI NCA

1. Envisager le droit de préemption commercial comme un outil parmi d'autres, au service de la sauvegarde et de la diversité des activités commerciales et artisanales de proximité : il n'est pas le seul outil à la disposition des communes (PLU, FISAC...)
2. Intégrer le droit de préemption commercial dans une démarche concertée et globale de requalification commerciale et artisanale des centres villes et des cœurs de villages.

► LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre peut comprendre une commune dans son ensemble mais ce choix doit être dûment motivé. Il est conseillé de réserver le droit de préemption commerciale uniquement sur certains quartiers ou certaines rues, où la diversité commerciale et artisanale de proximité est menacée.

Le périmètre est adopté par le conseil municipal, après avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Mise à jour : septembre 2020

► LE DOSSIER TYPE À TRANSMETTRE AUX CHAMBRES CONSULAIRES POUR AVIS

Le dossier transmis aux chambres consulaires comprend :

- Un projet de délibération du conseil municipal,
- Un plan du ou des périmètres pressentis,
- Un dossier d'analyse sur l'état du commerce et de l'artisanat de proximité.

LES RECOMMANDATIONS DE LA CCI NCA

1. Le projet de délibération rappelle :

- Les dispositions légales en vigueur
 - Loi du 2 août 2005,
 - Décret du 26 décembre 2007,
 - Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.
- Les spécificités économiques et commerciales de la commune,
- Les motivations conduisant à l'instauration d'un périmètre de préemption commerciale,
- Les dispositifs déjà mis en œuvre pour aider le commerce et l'artisanat de proximité.

2. Le plan du ou des périmètres pressentis :

- Il est suffisamment précis et détaillé pour identifier chaque cellule commerciale, idéalement un plan cadastral,
- Il identifie les cellules concernées par la préemption commerciale,
- Il peut comprendre des cellules individuelles et pas forcément un linéaire dans sa totalité,
- Il évite les rues qui ne comportent pas de commerçants ou d'artisans,
- Il est accompagné d'une liste des rues concernées par le périmètre, en spécifiant les numéros concernés en cas de cellules individuelles.

3. Le dossier d'analyse précise pour chaque périmètre pressenti :

- Nombre de cellules, taille des cellules, typologie des commerces, nombre de locaux vacants, ancienneté et turn-over des commerçants, évolution, ...,
- Type de linéaire commercial : continu, isolé, fragmenté ...,
- Animation du secteur : locomotive commerciale, marché, halle..., équipements publics, ...,
- Type de résidents : actifs, retraités, résidences secondaires, ...,
- Type de clientèle : locale, touristique, alentours, de passage, ...,
- Projets urbains envisagés sur le secteur.

► LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial intervenant dans le périmètre de sauvegarde, le cédant doit déclarer au maire le prix et les conditions de la cession envisagée.

Cette déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente. Elle s'effectue au moyen d'un formulaire cerfa (n°13644*01) en 4 exemplaires, soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception, soit par dépôt en mairie contre récépissé.

Le maire dispose alors d'un délai de 2 mois pour exercer éventuellement son droit de préemption ou y renoncer.

Le silence du maire équivaut à renonciation d'acheter le commerce. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.