

## Un nouvel outil à la disposition des communes : le droit de préemption sur les fonds de commerce artisansaux et sur les baux commerciaux

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un PLU d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisansaux ou de baux commerciaux.

### L'objectif est double :

- permettre la sauvegarde du commerce de proximité
- maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis précisément

*Sont exclus du champ de la préemption les transmissions à titre gratuit (succession, legs, donation), les contrats dépourvus de tout effet translatif de propriété (contrat de location-gérance, contrat de crédit-bail...), les liquidations et redressements judiciaires.*

### La démarche :

#### La fixation d'un périmètre d'intervention :

- Délibération du conseil municipal accompagnée d'un plan du périmètre (précis et justifié) ainsi que d'un rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune.
- Envoi aux Chambres consulaires (CCI - CMA) qui disposent d'un délai de 2 mois pour formuler un avis consultatif sur la définition du périmètre.



#### POUR OPTIMISER LA DÉMARCHE, VOUS POUVEZ ÉGALEMENT :

- Informer l'Union commerciale et/ ou les commerçants de la démarche et du périmètre retenu.
- Annexer le périmètre arrêté au PLU même si le décret d'application de la loi ne l'impose pas.

### L'exercice de la préemption par la commune :

À réception du projet de cession, la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées entre les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.



- Le prix de vente fixé par le cédant en cas de départ en retraite constitue souvent son capital retraite.
- Les enjeux financiers élevés en cas de préemption justifient une réflexion poussée quant aux limites du périmètre fixé (même si les nouvelles dispositions 2009 du FISAC prévoient de contribuer au financement de l'exercice du droit de préemption).

### La rétrocession :

La commune dispose d'un délai d'un an pour trouver un repreneur. En l'absence de repreneur à cette échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.



- Pendant la période transitoire d'un an, l'exploitation du fonds ne peut être faite qu'à titre précaire (Interdiction de conclure des baux commerciaux).
- La préemption implique le cas échéant le versement des loyers au propriétaire ainsi que la rémunération des salariés jusqu'au moment de la cession à un nouveau repreneur.
- Pour une gestion simplifiée de la situation, il est souvent préférable de préempter les murs en même temps que le fonds.