

PRÉEMPTION DES FONDS DE COMMERCE, DES FONDS ARTISANAUX ET DES BAUX COMMERCIAUX

FICHE DE SYNTHÈSE

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et son décret d'application du 26 décembre 2007 créent un droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, artisans et les baux commerciaux. Les communes peuvent ainsi s'en porter acquéreurs à l'occasion de leur cession. L'objectif est la préservation d'une offre commerciale diversifiée dans les centres-villes et les quartiers animés.

1ÈRE PHASE : LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

- Ⓢ Avant toute action de préemption par la commune, le conseil municipal doit délimiter un périmètre de préemption. Pour répondre à l'objectif de la loi, sa délibération **doit reposer sur un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre choisi, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.**

*Dans cet esprit, les périmètres devront donc être bien **ciblés**. Si une commune choisit d'intégrer l'ensemble de son territoire dans ce périmètre, elle devra pleinement le justifier et l'argumenter, en démontrant les menaces pesant sur son commerce. Certaines communes ont d'ores et déjà délimité leur périmètre sans attendre la parution du décret. Dans ce cas, et pour éviter les risques de contentieux, il serait prudent de prendre une nouvelle délibération suivant la procédure désormais en vigueur. A cette occasion, une nouvelle réflexion pourrait être conduite sur l'avenir du commerce, en partenariat avec tous les acteurs concernés.*

- Ⓢ Cette démarche partenariale est d'ailleurs inscrite dans le décret. Avant d'arrêter le périmètre, la commune doit recueillir l'**avis préalable des CCI et des chambres de métiers et de l'artisanat**. Cet avis doit être rendu dans un délai de deux mois. Pendant ce temps, les Chambres peuvent consulter les commerçants et leurs associations. *Pour aider les communes, la CCIP a, dans un rapport du 28 juin 2007, proposé des critères de délimitation adaptables à chaque territoire.*

2ÈME PHASE : L'EXERCICE DE LA PRÉEMPTION PAR LA COMMUNE

- Ⓢ La préemption peut s'exercer lors des cessions de fonds et de baux commerciaux à titre onéreux. Le commerçant cédant doit, au préalable, déposer en mairie une déclaration ; à défaut, la vente serait frappée de nullité.
- Ⓢ Dès la réception de la déclaration, la commune dispose d'un délai de deux mois pour décider ou non de préempter. En cas de **désaccord** sur le prix, elle saisit le juge de l'expropriation, magistrat du Tribunal de Grande Instance.

*Toutefois, il ne faudrait pas que ce recours au juge devienne systématique. Les parties devront en pratique tout tenter pour trouver un terrain d'entente. **Les intérêts des commerçants doivent être préservés ; car, pour eux, la vente du fonds de commerce ou du bail constitue leur capital retraite.***

- Ⓢ Après fixation amiable ou judiciaire du prix, l'acte de vente doit être conclu dans les trois mois, avec paiement simultané au commerçant cédant. *Pour lui, c'est une garantie importante qui lui permet d'être payé sitôt la vente conclue.*

3ÈME PHASE : LA RÉTROCESSION À UN REPRENEUR DANS LE DÉLAI D'UN AN

- Ⓢ Après avoir préempté, **la commune dispose d'un délai d'un an pour rétrocéder le bien à un repreneur, commerçant ou artisan**. Cette rétrocession s'effectue selon un cahier des charges approuvé par le conseil municipal et garantissant les objectifs de diversité commerciale. Pour trouver le repreneur, le maire organise un appel à candidatures.

Les CCI peuvent ici apporter un accompagnement utile, avec leurs outils et prestations de transmission d'entreprises, tel « Passer le relais commerce », commun à toutes les chambres franciliennes (www.passerlerelais.fr).

- Ⓢ Pendant cette période de recherche d'un repreneur, le fonds doit conserver sa valeur. Il doit donc **continuer à être exploité**, mais cette exploitation ne peut se faire qu'à titre précaire (hors statut des baux commerciaux).
- Ⓢ Une fois le repreneur trouvé, l'acte de rétrocession doit être approuvé par le conseil municipal. En outre, le bailleur doit préalablement donner son accord, mais son opposition est encadrée : elle doit être validée par le juge des référés. Le délai d'un an est alors suspendu, jusqu'à l'accord du bailleur ou la décision du juge.
- Ⓢ En l'absence de repreneur au terme du délai d'un an, l'acquéreur pressenti avant la préemption (dit « acquéreur évincé ») bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.