



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

fonds de commerce

Question écrite n° 73030

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de M. le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales sur l'information locale des cessions de bail dans les collectivités locales de notre pays. En effet, dans les évolutions récentes du commerce local, notamment dans les centre-villes, les municipalités souhaiteraient pouvoir intervenir pour éviter une disparition de certains commerces de proximité, la présence de commerces fermés (véritables friches commerciales) durant de longs mois, l'apparition de certaines boutique spécialisées (centre de téléphones internationaux et internet) ou de magasins ethniques. Cette tendance pouvant s'accompagner également de l'arrivée à profusion de banques, coiffeurs, agences immobilières, etc. Dès lors, ce phénomène d'instabilité commerciale est souvent une question difficile et délicate à gérer pour les municipalités, notamment en zones urbaines. Dès lors, il conviendrait que les maires puissent être informés des transactions, cessions de bail et changement de commerces actuellement les mairies ne sont informées que par des démarches d'ouverture de travaux pour des changements d'enseignes quand elles sont réclamées, mais les décisions de changement d'affectation commerciale sont malheureusement déjà prises. Il paraîtrait donc indispensable que ces modifications d'affectation commerciale puissent être préalablement notifiées aux maires, afin qu'ils puissent éventuellement négocier auprès des commerçants souhaitant quitter leur activité, pour trouver un éventuel repreneur différent. Il convient également de noter que cette réforme s'inscrit dans la même logique d'intervention locale que le contenu de l'amendement de Patrick Ollier, permettant aux collectivités d'acquérir des fonds de commerce. Le commerce urbain a fortement changé ; dans le respect du droit de propriété, les collectivités locales doivent pouvoir également disposer de nouveaux outils d'intervention pour sauver leurs artères commerçantes et leur potentiel commercial. Il lui demande donc de lui indiquer son avis sur cette, suggestion et de la faire étudier rapidement par ses services.

Texte de la réponse

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce et de fonds artisanaux ainsi que sur celles des baux commerciaux. Selon la loi, toute cession de fonds de commerce ou artisanal ou de bail commercial inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable, faite par le cédant à la commune. Les modalités d'application de ce texte, codifié dans le code de l'urbanisme (chapitre IV du titre Ier du livre II), vont être précisées par un décret en Conseil d'État, actuellement à l'étude au plan interministériel. Cette évolution en matière de cession de baux commerciaux répond donc aux attentes des élus locaux qui préconisent la mise en place d'un dispositif assurant la préservation et la diversité de l'approvisionnement des consommateurs. En ce qui concerne le changement d'affectation d'un local commercial entraînant un changement complet d'activité du commerçant, il est régi et encadré par les articles L. 145-48 et suivants du code de commerce. En vertu de ces textes, le commerçant peut, à sa demande, être autorisé par le bailleur, à exercer une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces nouvelles activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation

de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. Par conséquent, le changement d'activité voulu par un commerçant est, à l'heure actuelle, déjà soumis à de nombreuses limites et contraintes. Instaurer de surcroît l'information, voire l'accord de la commune, préalablement à tout changement d'activité ajouterait une condition supplémentaire à une opération déjà très contraignante pour les commerçants et pourrait contrevenir au principe constitutionnel de la liberté du commerce et de l'industrie. En conséquence, une modification de la législation en la matière ne paraît pas opportune.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73030

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat et professions libérales

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat et professions libérales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 septembre 2005, page 8487

Réponse publiée le : 14 février 2006, page 1664