



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

petit commerce

Question écrite n° 73329

Texte de la question

M. André Santini appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la question de l'information et, le cas échéant, de l'intervention des communes dans les diverses hypothèses de changement d'activité de locaux commerciaux situés sur leur territoire. Si la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un droit de préemption spécifique au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux, en donnant aux maires "la possibilité d'encadrer les mutations commerciales dans les zones concernées afin de favoriser le maintien des commerces de proximité", pour autant, il n'a été qu'imparfaitement répondu à l'objectif de préservation de la diversité des commerces de proximité dans les centres-villes. En effet, force est de constater que ce dispositif, certes innovant, ne permet pas de contrôler l'ensemble des changements d'activité envisageables, notamment à l'occasion d'une prise de bail, soit qu'elle soit conclue lors de la mise en location de locaux nouvellement créés, soit enfin qu'elle fasse suite à un précédent bail résilié par anticipation. Ainsi, les communes, ignorantes des créations et/ou changements d'activité, ne sont pas à même de préserver l'équilibre de l'installation notamment des commerces de bouche, alors même qu'elles constatent leur disparition inquiétante au profit de l'implantation de banques, coiffeurs, agences immobilières, auto-écoles etc. Aussi, afin de protéger la vitalité et l'animation commerciale et sociale des centres-villes, il lui demande si elle entend prendre des dispositions afin de résoudre cette problématique, par exemple par l'institution, dans un périmètre délimité, tel qu'il en va désormais en matière de cession de bail, d'un mécanisme de déclaration préalable de changement d'activité commerciale assorti d'un droit de présentation éventuelle, aux mêmes conditions, de successeurs justifiant de l'exploitation d'une activité compatible avec les objectifs précités, dans le respect du principe constitutionnel de la liberté du commerce et de l'industrie.

Texte de la réponse

En application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'urbanisme issus de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal ou de bail commercial inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal après avis des organismes consulaires est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable, faite par le cédant, à la commune. Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreuse du fonds ou du bail commercial. L'exercice du droit de préemption a pour objectif de préserver la diversité commerciale afin de permettre à tout consommateur se trouvant dans le périmètre de sauvegarde de pouvoir assurer la satisfaction de ses besoins, notamment les plus courants, sans devoir se déplacer dans un secteur géographique trop éloigné. La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a élargi le dispositif aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². Son but est de permettre à la commune, si elle estime inadapté un projet commercial prévu dans le cadre de la cession du terrain, d'exercer son droit de préemption dès lors qu'elle envisage dans le délai d'un an un projet alternatif plus favorable au commerce de proximité. Les cessions de fonds, de baux ou de terrains englobent la grande majorité des situations pouvant conduire à un changement d'activité au détriment du

commerce de proximité. Les textes précités ne visent que les cessions hors créations de fonds de commerce ou toute autre situation n'impliquant pas une cession telle qu'une reprise d'activité après cessation anticipée d'un bail précédent. Il semble cependant préférable de dresser, le moment venu, un bilan du fonctionnement des mesures actuelles avant, le cas échéant, de les étendre.

Données clés

Auteur : [M. André Santini](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (10^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73329

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 mars 2010, page 2555

Réponse publiée le : 13 juillet 2010, page 7870