



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droits de préemption sur les fonds de commerce - Modalités de mise en œuvre

Question écrite n° 23366

Texte de la question

Mme Michèle Tabarot appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les modalités de mise en œuvre du droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. L'article L. 214-1 du code de l'urbanisme permet en effet au conseil municipal de prendre une délibération afin de délimiter un périmètre de sauvegarde à l'intérieur duquel sont soumises à un droit de préemption les cessions à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ainsi que, dans certaines conditions, de terrains destinés à porter des commerces. Le cédant concerné doit alors transmettre à la mairie une déclaration préalable et l'administration dispose d'un délai de deux mois pour lui apporter une réponse. Ce dispositif rappelle celui existant pour le droit de préemption urbain (DPU) qui est défini à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. Mais, contrairement à ce dernier, le droit de préemption sur les cessions de fonds et les baux commerciaux offre moins de latitude aux collectivités. Par exemple, à la différence du DPU, la possibilité de solliciter des pièces complémentaires, qui entraîne une suspension du délai de réponse, n'est ainsi pas ouverte. Ainsi, alors que dans le cadre du DPU un ensemble de pièces et d'intermédiaires permettent d'acquérir la certitude de la réalité d'une intention d'aliéner, tel n'est pas le cas pour les déclarations préalables de cessions de fonds de commerce. Aussi, afin d'éviter tout risque de détournement de ce droit de préemption, elle souhaiterait qu'il puisse lui confirmer cette analyse et lui faire savoir si un droit à la communication de documents complémentaires, incluant la possibilité de demander tout acte permettant d'authentifier le projet d'acquisition, pourrait être prévue s'agissant des cessions de fonds de commerces et de baux commerciaux dans les périmètres de sauvegarde.

Texte de la réponse

Selon le premier alinéa de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme : « le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat ». Ces documents sont énumérés à l'article R. 213-7 du même code. Cette disposition, introduite par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014, a pour objet de sécuriser les décisions prises par les bénéficiaires du droit de préemption urbain. Dès lors que le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 et dès lors qu'il peut porter aussi bien sur les terrains de toute nature, sur des maisons individuelles, des immeubles en copropriété, des appartements que sur des parts et actions de société comme les parts de sociétés civiles (sous certaines conditions), de sociétés d'attribution et de sociétés coopératives de construction, il est apparu nécessaire que le titulaire de ce droit dispose de compléments d'information préalablement à ce qu'une décision d'acquisition n'intervienne. Tel n'est pas le cas du droit de préemption des communes sur les

fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial défini aux articles L. 214-1 et suivants du même code. En effet, d'une part, seules les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés sont soumises à ce droit. D'autre part, ce droit est exercé uniquement en vue d'une rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, pour permettre une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Cette rétrocession doit intervenir dans un délai de deux ou trois ans selon le cas, à compter de la prise d'effet de l'aliénation. Par ailleurs, il convient de souligner que toute déclaration d'intention d'aliéner portant sur un fonds artisanal, un fonds de commerce, un bail commercial, ou un terrain portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés précise non seulement le prix de la cession, mais aussi l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial. Ainsi, l'authenticité de l'aliénation peut tout à fait être établie grâce à ces différents indicateurs, prévus à l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme. En conséquence, il n'y a pas lieu d'étendre les dispositions du premier alinéa de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Données clés

Auteur : [Mme Michèle Tabarot](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23366

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er octobre 2019](#), page 8466

Réponse publiée au JO le : [17 mars 2020](#), page 2252