DROIT DE PREMPTION DES COMMUNES
SUR LES FONDS DE COMMERCES, LES FONDS ARTISANAUX
ET LES BAUX COMMERCIAUX.

(Décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007)

Les communes peuvent désormais exercer un droit de préemption sur les fonds commerciaux, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sous réserve que le conseil municipal ait délibéré en ce sens et ait défini un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

La délibération instituant le droit de préemption sur les fonds commerciaux, les fonds artisanaux et les baux commerciaux doit être soumise pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie. Cette délibération doit être accompagnée du plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un rapport analysant, d'une part, la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et, d'autre part, faisant ressortir les menaces pesant sur la diversité du commerce et de l'artisanat.

La Chambre de commerce et d'Industrie émet un avis simple (article R.214-1 du code de l'urbanisme) qui n'engage pas le conseil municipal.

Lorsqu'une personne envisage de céder le bail commercial d'un local situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, elle doit, ***sous peine de nullité de la cession,*** en avertir la commune dans les formes prévues à l'article R.214-4 du code de l'urbanisme. Dans les deux mois à compter de la déclaration, la commune doit notifier au cédant soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions indiqués dans la déclaration, soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions fixés par le juge de l'Expropriation, soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

Si la commune acquiert le bien, ***elle devra dans l'année, à compter de la prise d'effet de la cession,*** rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale ou artisanale. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquels il peut être résilié en cas d'inexécution du cahier des charges par le cessionnaire. En cas de désaccord sur le prix il appartient au juge de l'expropriation de trancher.

Avant toute décision de rétrocession, le maire publie, par affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges approuvé par le conseil municipal peut être consulté en mairie. Il indique également le délai pendant lequel les candidatures peuvent être présentées (art. R.214-12 du code de l'urbanisme).