

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Qu'est-ce que le droit de préemption commercial de la commune ?

Le droit de préemption commercial permet à une commune d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain pouvant accueillir des commerces. Elle doit ensuite le revendre (ou rétrocéder) à un commerçant ou un artisan. Ce droit de préemption ne peut être exercé que sur des biens situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Droit de préemption commercial : de quoi s'agit-il ?

La commune bénéficie d'un droit de préemption commercial lorsque des locaux commerciaux situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sont vendus.

Les ventes concernées sont les suivantes :

Fonds artisanal

Fonds de commerce

Baux commerciaux

Terrains accueillant déjà ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Avant tout projet de cession, le vendeur doit se renseigner auprès de la mairie pour savoir si le fonds artisanal, fonds de commerce, bail commercial ou terrain concerné est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Si c'est le cas, le vendeur doit adresser à la commune une déclaration préalable de cession de vente. Une fois informée, la commune peut décider d'exercer son droit de préemption et de se porter acquéreur.

Savoir comment délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Le conseil municipal peut décider de créer cette zone dans le but par exemple de maintenir les petits commerces de proximité en centre ville.

Il doit transmettre le projet de délibération du périmètre de sauvegarde de proximité, avant son adoption, pour avis à la CCI et à la CMA de la commune concernée. Ce projet de délibération doit être argumenté.

Les chambres consulaires ont ensuite 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde est **affichée à la mairie pendant 1 mois**.

Les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un **plan de sauvegarde** ou dans le cadre d'un **redressement ou d'une liquidation judiciaire** ne sont pas concernés par le droit de préemption commercial.

Qui peut exercer le droit de préemption ?

La **commune** bénéficie d'un droit de préemption commercial pour acheter en priorité un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain situé dans une zone de sauvegarde du commerce de proximité.

Elle peut **déléguer ce droit** aux personnes et entités suivantes :

EPCI dont elle fait partie

Établissement public

Société d'économie mixte (SEM)

Concessionnaire d'une opération d'aménagement

Personne titulaire d'un contrat portant sur la réalisation d'actions ou d'opérations de redynamisation commerciale ou artisanale

Quelles démarches effectuer en cas de vente dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ?

Si le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le vendeur (ou cédant) du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain remplit le formulaire Cerfa suivant :

- Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption

Ce formulaire est à adresser **au maire** de la commune concernée :

Où s'adresser ?

Mairie

Ce formulaire doit être rempli en 4 exemplaires et adressé de l'une des façons suivantes :

Par lettre recommandée avec AR
Par voie électronique
Par dépôt en mairie contre récépissé

À savoir

La déclaration préalable de cession doit obligatoirement être effectuée auprès de la mairie. En cas d'absence de déclaration préalable à la commune, la vente peut être annulée.

Comment la commune exerce-t-elle son droit de préemption ?

Une fois informée d'une vente dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la commune peut décider ou non d'exercer son droit de préemption pour se porter acquéreur.

Conclusion de l'acte de cession

La commune **transmet la décision de préempter** au vendeur par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par voie électronique.

Lorsque le vendeur du fonds de commerce ou du fonds artisanal loue ses locaux commerciaux, une copie de la décision de préempter est adressée au propriétaire (bailleur).

La commune a ensuite un délai de 3 mois pour **conclure l'acte de cession** à compter de l'accord sur le prix et sur le local.

Rétrocession (revente) par la commune

La commune doit ensuite **rétrocéder** (c'est-à-dire revendre) le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le terrain

La commune doit revendre à une entreprise immatriculée au RCS ou au RNE. Elle doit afficher en mairie pendant 15 jours un **avis de rétrocession**. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé. Il mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

La revente (appelée rétrocession) doit ensuite être autorisée par une délibération du conseil municipal qui fixe les conditions et justifie le choix du bénéficiaire.

La commune dispose d'un **délai de 2 ans** à compter de la préemption.

Lorsque la commune a mis le fonds artisanal ou le fonds de commerce en location-gérance pour le maintenir en activité, le délai pour revendre est porté à **3 ans**.

À savoir

Si elle n'a pas trouvé de repreneur dans le délai de 2 ans, l'acquéreur qui souhaitait initialement acquérir le bail ou le fonds bénéficie d'un droit de priorité.

Conclusion de l'acte de cession

La commune transmet la décision de préempter au vendeur par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par voie électronique.

Elle a un **délai de 3 mois** pour conclure l'acte de cession à compter de l'accord sur le prix et sur le local.

Rétrocession par la commune

La commune doit ensuite **rétrocéder** (c'est-à-dire revendre) le bail commercial.

Elle doit céder le bail commercial à une entreprise immatriculée au RCS ou au RNE. Elle doit afficher en mairie pendant 15 jours un **avis de rétrocession**. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé. Il mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

La revente (rétrocession) doit être autorisée par une délibération du conseil municipal qui fixe les conditions et justifie le choix du bénéficiaire.

L'accord préalable du bailleur est nécessaire. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.

À noter

Si le bailleur s'oppose à la rétrocession, il doit saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

La commune dispose d'un **délai de 2 ans** à compter de la préemption pour rétrocéder le bail commercial.

Pendant la période transitoire de rétrocession, la commune doit remplir les obligations du bail commercial à l'égard du bailleur. Par exemple, elle doit payer les loyers et payer les indemnités de licenciement.

Le bailleur ne peut pas résilier le bail commercial lorsque le fonds de commerce n'est pas exploité.

À noter

Si la commune n'a pas trouvé de repreneur dans le délai de 2 ans, l'acquéreur qui souhaitait initialement acquérir le bail bénéficie d'un droit de priorité.

Si la commune n'exerce pas son **droit de préemption** dans un délai de 2 mois après la réception de la déclaration préalable de cession, le vendeur est libre de vendre à un autre acquéreur.

Bail commercial

Et aussi...

- Cession du fonds de commerce à un tiers
- Cession du bail commercial
- Cession de l'entreprise individuelle à un tiers

Services en ligne

- Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption
Formulaire

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles L214-1 à L214-3
Droit de préemption des communes
- Code de l'urbanisme : articles R214-11 à R214-17
Rétrocession



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30