



Droit de préemption commercial des communes

Vérfié le 06 août 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de **droit de préemption** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R37977>) commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du **droit de préemption urbain** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886>).

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

À noter : 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 peuvent pas être préemptés.

Délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres consulaires ont 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 doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- le prix et les conditions de la cession envisagée ;
- l'activité de l'acquéreur pressenti ;
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail.
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

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

- Ministère chargé de l'économie

Accéder au
formulaire(pdf - 662.8 KB) ↗
(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_13644.do)

Préemption de la commune

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- la commune ;
- un EPCI () dont elle fait partie ;
- un établissement public ;
- une société d'économie mixte (SEM) ;
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement ;
- le titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC).

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.

Le maire, ou son délégataire, dispose de **2 mois** pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer.

Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce.

Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Rétrocession du commerce

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de **2 ans**, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à **3 ans**.

Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant en référé le président du tribunal.

 **À savoir** : dans le cas où la rétrocession n'a pas eu lieu à l'échéance du délai, l'acquéreur évincé peut acquérir le bien en priorité.

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles L214-1 à L214-3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000019295067&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000019295067&cidTexte=LEGITEXT000006074075)
- Code de l'urbanisme : article R214-1 à R214-19 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000023585965&idSectionTA=LEGISCTA000017788650&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000023585965&idSectionTA=LEGISCTA000017788650&cidTexte=LEGITEXT000006074075)

Services en ligne et formulaires

- Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R18601>)
Formulaire