



# Droit de préemption commercial de la commune

Vérfifié le 10 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Une cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il s'agit du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. La cession doit intervenir dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal.

## Biens concernés

Les biens pouvant être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption 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 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit des terrains destinés à recevoir dans un délai de 5 ans des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux.

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 est 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

Pour qu'il y ait une procédure de droit de préemption commercial, il faut d'abord qu'il y ait eu une délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune.

L'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Par exemple, il peut s'agir uniquement du centre-ville de certains quartiers ou de certaines rues.

Le projet de délibération doit obligatoirement s'accompagner d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre. De plus il doit également contenir les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale et du plan du périmètre concerné.

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 est affichée à la mairie pendant 1 mois et fait l'objet d'une insertion dans les 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 :

- Prix et conditions de la cession envisagée
- Activité de l'acquéreur pressenti
- Nombre de salariés du cédant et nature de leur contrat de travail
- Chiffre d'affaires réalisé par le cédant

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

Accéder au  
formulaire(pdf - 662.8 KB) [↗](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_13644.do)  
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_13644.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_13644.do))

Si la mairie ou l'EPCI renonce à exercer son droit de préemption dans un délai de 2 mois après la réception de la déclaration, le cédant peut réaliser la vente au prix et conditions fixés dans la déclaration.

Si la mairie ou l'EPCI titulaire droit de préemption choisit d'acquérir le bien, il peut le faire par décision motivée aux prix et conditions prévues dans la déclaration préalable. La décision doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au cédant ou au bailleur commercial si la cession porte sur le bail commercial.

À compter de la notification de la décision de préempter et de l'accord sur le prix et le local, il y a un délai de 3 mois pour réaliser l'acte de cession.

### Qui exerce le droit de préemption ?

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI , 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 de vendre 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

La commune doit dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, du bail commercial ou le terrain.

La rétrocession se fait au profit d'un commerçant, artisan ou entreprise immatriculée au registre de commerce et des sociétés ou registre des métiers.

La rétrocession a pour objectif de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale et à encourager le développement du périmètre de sauvegarde.

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.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du bénéficiaire. 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.

Le titulaire du droit de préemption doit obtenir l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte de rétrocession.

De ce fait, le cahier des charges et du projet d'acte de rétrocession doit être envoyé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse dans un délai de 2 mois, il est considéré avoir donné son accord.

Pendant la période transitoire de rétrocession, la commune doit s'acquitter à l'égard du bailleur des obligations contenues dans le contrat de bail. Par exemple, elle doit payer les loyer et continuer les contrats en cours et payer les indemnités de licenciement.

En cas d'exercice de la préemption, le bail reste soumis au statut des baux commerciaux. Le manque d'exploitation du fonds ne peut pas être invoqué par le bailleur pour résilier le droit de préemption.

 **À savoir :** Si la rétrocession n'est pas intervenue dans le délai de 2 ans, l'acquéreur évincé dispose alors d'un droit de priorité d'acquisition du bien concerné.

#### Recours

En cas d'opposition, le bailleur peut former un recours gracieux auprès de la commune ou saisir en référé le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués afin de faire valider son opposition.

La saisine motivée doit être notifiée à la commune par le bailleur dans un délai de deux mois suivant la réception du projet de l'acte. En cas de non respect des délais, le bailleur est considéré avoir donné son accord tacitement.

Le délai de rétrocession est suspendu entre la notification du projet de l'acte au bailleur jusqu'à l'obtention de son accord.

Le délai de rétrocession est également suspendu pendant la durée de la procédure en référé, jusqu'à ce qu'une décision définitive soit rendue.

#### Textes de loi et références

- 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