

LE PRINCIPE DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

Créé par la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (art.58)

Dispositions : art. L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 du Code de l'Urbanisme

Objectif : maintenir ou réintroduire la diversité de l'activité commerciale de proximité, notamment de « bouche » et freiner le remplacement de ces activités par des activités de service.

Objet : droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de :

- fonds de commerce,
- fonds artisanaux,
- baux commerciaux (uniquement en ce qu'ils servent l'exercice d'une activité commerciale),
- terrains portant ou destinés à porter des commerces, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux, ayant une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Il ne porte pas sur les locaux.

Particularité : il s'agit d'un droit de préemption pour autrui, dès lors que la commune a vocation à rétrocéder le bien préempté.

Titulaire : les communes avec possibilité de délégation à un EPCI (ayant la compétence) ou un établissement public y ayant vocation.

Procédure :

- Avis simples, préalables, de la Chambre de commerce et d'industrie territoriale et de la Chambre de métiers et de l'artisanat de région, sur le projet de délibération fixant le périmètre de sauvegarde. Le silence au bout de deux mois vaut acceptation.
Cette saisine doit s'accompagner du projet de délibération, du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.
- Délibération motivée de l'organe délibérant délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Il faut rappeler que la préemption doit poursuivre, dans l'intérêt général, un des objectifs mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, et en particulier, celui d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques.
- Publicité de la délibération : affichage en mairie pendant 1 mois et mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Cas particulier : vente simultanée du fonds de commerce et du local qui l'abrite : la commune peut préempter le fonds au titre du droit de préemption commercial et le local au titre du droit de préemption urbain ou d'une ZAD, le cas échéant.

Paris, le 10.09.2021