

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

Vérfifié le 01 janvier 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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 *retrocéder*) à un commerçant ou un artisan. Ce droit de préemption concerne uniquement les 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 certaines ventes interviennent 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 (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>)
- 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, (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>) le vendeur doit se renseigner auprès de la mairie pour savoir s'il existe un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Si le fonds artisanal, fonds de commerce, bail commercial (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>) ou terrain est situé dans ce périmètre, le vendeur doit adresser à la commune une déclaration préalable de cession de vente. Une fois informée, la commune peut décider d'exercer droit de préemption et se porter acquéreur.

Délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce 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 CCJ 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.

Elle peut déléguer ce droit aux personnes 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 ?

Avant tout projet de cession, le vendeur doit se renseigner auprès de la mairie pour savoir s'il existe un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Si le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>) ou le terrain est situé dans ce périmètre, le vendeur doit informer la commune en lui adressant une **déclaration préalable de cession**.

Cette déclaration doit indiquer 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

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

Cette déclaration est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique au maire de la commune. La déclaration peut aussi être **déposée en mairie** contre récépissé.

Attention

Si la déclaration préalable de cession n'est pas effectuée, 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.

Décision de préempter

Fonds de commerce, fonds artisanal ou terrain

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 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.

La commune doit ensuite **rétrocéder** (c'est-à-dire revendre) le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le terrain dans un **délai de 2 ans** à compter de la préemption. 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.

Lorsque la commune a mis le fonds artisanal ou le fonds de commerce en location-gérance (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23573>) pour le maintenir en activité, le délai pour revendre est porté à **3 ans**.

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.

Bail commercial

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.

La commune doit ensuite **rétrocéder** (c'est-à-dire revendre) le bail commercial dans un **délai de 2 ans** à compter de la préemption. Si elle 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.

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.

La commune 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.

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

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

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.

Décision de ne pas préempter

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. Il en est de même lorsque Il doit respecter le prix et les conditions figurant dans la déclaration préalable.



Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Trouver un interlocuteur

Textes de loi et références

Code de l'urbanisme : articles L214-1 à L214-3 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108800/)

Code de l'urbanisme : articles R214-1 à R214-

19 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000017785020/#LEGISCTA000020786331)

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://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R18601>)

Formulaire

Voir aussi

Contrat de bail commercial (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>)

Licence d'un restaurant et débit de boissons (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22379>)

Liquidation judiciaire d'un entrepreneur individuel (y compris micro-entrepreneur) (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22330>)

Liquidation judiciaire d'une société (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F37436>)

Procédure de sauvegarde de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F37849>)

Procédure de sauvegarde d'une société (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22311>)