Lire cet article en ligne

L’application de la Loi n°2005-82 sur la Préemption des Baux commerciaux et des fonds artisanaux ou commerciaux aux termes du décret n°2007-1287 du 26 décembre 2007

L’article 58 de la loi Dutreil n°2005-82 du 2 août 2005 (codifié aux articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l’Urbanisme) a instauré en faveur des communes un droit de préemption en matière commerciale et artisanale en vue de favoriser le maintien des activités de proximité. Les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux situés à l’intérieur d’un périmètre de sauvegarde défini par la municipalité sont désormais soumises au droit de préemption (voir notre e-newsletter de juillet/aout 2007).

Le décret n°2007-1287 du 26 décembre 2007 ainsi qu’un arrêté du 29 février 2008 sont venus préciser les modalités d’application de la loi (articles R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l’Urbanisme) s’agissant notamment des règles de délimitation du périmètre de sauvegarde et les modalités de la rétrocession du fonds ou du bail préempté par la commune. Ces textes ont fait l’objet d’une étroite concertation avec l’Association des maires de France, les acteurs du commerce, les chambres de commerce et d’industrie et les chambres des métiers.

Champ d’application : le droit de préemption peut s’exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux, lorsqu’ils sont cédés à titre onéreux. La cession d’une ou de plusieurs activités dans le cadre d’un plan de sauvegarde ou dans le plan de cession arrêté dans le cadre d’un redressement judiciaire sont exclus du champ d’application de la loi.

Délimitation du périmètre de sauvegarde : il appartient au conseil municipal, sur délibération motivée, d’instaurer le périmètre au sein duquel pourra s’exercer le droit de préemption. Préalablement à l’adoption de cette délibération, le maire soumettra à la Chambre de Commerce et d’Industrie ainsi qu’à de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat son projet pour avis.

Déclaration préalable : à l’intérieur de ce périmètre, chaque cession est désormais subordonnée à l’envoi par le cédant d’une déclaration qui, aux termes de l’arrêté du 29 février 2008, doit être établie conformément au formulaire enregistré par la direction générale de la modernisation de l’Etat sous le numéro CERFA 13644*01. Ce formulaire est disponible sur le site internet du ministère de l’écologie, du développement et de l’aménagement durables http://www.developpement-durable.gouv.fr Le défaut de déclaration est sanctionné par la nullité de la cession.

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

La commune dispose d’un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration pour notifier sa décision de renoncer à l’exercice du droit de préemption (son silence pendant deux mois vaudra également renonciation) ou d’acquérir auprès du cédant le fonds ou le droit au bail, soit aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable, soit aux prix et conditions fixés par l’autorité judiciaire. En effet, à défaut d’accord sur ces conditions, la commune souhaitant acquérir devra saisir le juge de l’expropriation dans les deux mois de la réception de la déclaration (articles R. 214-5 et R. 214-6 du Code de l’Urbanisme).

En cas d’acquisition du fonds ou du bail par la commune, l’acte de cession devra être formalisé dans le délai de trois mois suivant la notification de l’accord sur le prix et les conditions indiquées dans la déclaration ou aux termes de la décision judiciaire devenue définitive. Le prix sera payé comptant au jour de la cession.

Rétrocession : ce droit de préemption est, contrairement au droit de préemption urbain, assujetti à l’obligation pour la commune de rétrocéder le fonds ou le droit au bail à une entreprise immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers dans l’année suivant la prise d’effet de la cession. Si la commune échoue à trouver un nouveau cessionnaire dans ce délai, le cessionnaire évincé bénéficiera d’un droit de priorité d’acquisition (article R. 214-16 du Code de l’Urbanisme) pour autant qu’il ait été expressément identifié aux termes de la déclaration préalable. On peut toutefois regretter sur ce point que le décret n°2007-1287 du 26 décembre 2007 ne règle pas la question du sort de la gestion du bien pendant l’année précédant la rétrocession.

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d’informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.