

# LES AVOCATS AU BARREAU DE DIEPPE VOUS CONSEILLENT

VALIDATION POUR L'ORDRE : LE BÂTONNIER FRANÇOIS GARRAUD



## LE DROIT DE PRÉEMPTION DES PERSONNES PUBLIQUES EN CAS DE CESSIONS DE TERRAINS ET DE COMMERCES

>> Créé par la *Loi n°85-729 du 18 juillet 1985*, le **droit de préemption urbain** permet aux collectivités publiques de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier que son propriétaire a mis en vente en vue de réaliser un projet d'aménagement. L'existence de ce droit permet aux communes de devenir propriétaires de locaux commerciaux mis en vente, afin de préserver leur affectation commerciale, et ce, dans une volonté de **sauvegarder le commerce de proximité et la diversité de son offre dans des centres-ville ou des quartiers**.

>> L'*article 58 de la Loi n°2005-882 du 02 août 2005* en faveur des PME ouvre la possibilité aux communes, selon certaines conditions, d'exercer un nouveau droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux (alors que la possibilité de préempter ne concernait auparavant, et en matière commerciale, que les murs) et créé à ce titre un chapitre spécifique dans le Code de l'urbanisme (article L 214-1 et suivants).

>> Complétant ces dispositions, la *Loi n°2008-779 du 4 août 2008* (article 101) dite loi de modernisation de l'économie (LME) a étendu ce droit de préemption aux cessions de terrains, toujours dans le dessein de favoriser le commerce de proximité.

>> Le *décret d'application de la loi LME, n°2009-753 du 22 juin 2009*, publié au Journal Officiel du 24 juin dernier, vient préciser les modalités d'application du droit de préemption sur les cessions de terrains et de commerces. A travers le prisme du décret précité, il convient d'analyser, sans pouvoir être exhaustif, les précisions apportées à ce droit de préemption spécifique, qui cependant n'éluide pas toutes les difficultés.

### I - CHAMPS D'APPLICATION DU DÉCRET DU 22 JUIN 2009 :

Le *décret du 22 juin 2009* précise que

sont désormais concernées, par ce droit de préemption des personnes publiques, les **aliénations à titre onéreux** de terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces dans un délai de cinq ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux au sens de l'*article L. 752-3 du Code de Commerce* et dont la **surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup>** (*article R 214-3 du Code de l'Urbanisme*).

L'objectif est de permettre aux communes, si ces dernières estiment qu'un projet commercial prévu dans le cadre de la cession d'un terrain de ce type, est inadapté de pouvoir exercer leur droit de préemption dès lors qu'elles envisagent, dans un délai d'un an, un projet alternatif favorable au commerce de proximité.

Comme pour le droit de préemption applicable aux cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce et aux commerciaux, le droit de préemption applicable en cas de cession de terrains ne peut s'exercer que dans le cadre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par le Conseil municipal, conformément aux dispositions de l'*article L214-1 du Codes de l'Urbanisme*.

### II - LE DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Avant toute cession, le cédant d'un tel terrain doit à peine de nullité de déposer (en quatre exemplaires) une déclaration préalable, précisant le prix et les conditions de la cession, auprès du maire de la commune de la situation de l'immeuble (Article L. 214-1). Le *Décret du 22 juin 2009* prévoit également l'obligation pour le vendeur d'informer l'acquéreur par une mention spécifique figurant dans l'acte de vente ou, en cas de vente par adjudication, par une mention spécifique portée dans le cahier des charges, lorsque l'aliénation d'un terrain a lieu sans être

précédée de la déclaration préalable.

Cette disposition renforce, à notre avis, l'importance de la déclaration préalable et son intérêt. Une nouvelle obligation vient ainsi alourdir le « cahier des charges » du vendeur, qui devra faire preuve d'une particulière vigilance...

### III - RÉTROCESSION PAR LA COMMUNE DANS LE DÉLAI D'UN AN

La Commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou, titulaire d'un titre équivalent dans un autre État de l'Union Européenne. Cette rétrocession doit être destinée à préserver la diversité commerciale et artisanale et à promouvoir le développement dans le périmètre de sauvegarde.

Le nouvel *article R. 214-11* précise d'ailleurs que cette rétrocession s'opère selon un cahier des charges, qui doit être approuvé par le Conseil municipal. Le décret précité du 22 juin 2009 n'oblige toutefois plus la Commune à indiquer dans ledit cahier des charges les clauses destinées à permettre d'assurer les objectifs de diversité commerciale ou artisanale. Ce qui allège considérablement, à notre avis, le travail de la commune sur ce point. Il convient de noter cependant que l'examen du bail (« tous commerces » ou spécialisé) et du règlement de copropriété, selon les cas, est préalablement indispensable pour éviter au futur repreneur d'avoir à exécuter des obligations inapplicables.

En résumé, **la Commune a un an pour trouver un repreneur commerçant ou artisan ou encore de disposer d'un véritable projet alternatif favorable au commerce de proximité en ce qui concerne les cessions de terrains préemptés.**

Le Décret du 22 juin 2009 actualise le dispositif d'appel à candidatures prévu par l'article R. 214-12 (créé par le décret du 26 décembre 2007) selon lequel « le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, l'avis précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées. »

Le texte ne permet cependant pas d'éluider un certain nombre de points, qui à l'avenir risquent fortement d'entraîner un véritable contentieux puisqu'il n'est notamment pas envisagé l'ouverture d'un recours aux candidats évincés, ou encore la procédure à suivre en cas d'appel infructueux.

Il nous semble que les Chambres de Commerce et d'industrie, grâce à leur pouvoir fédérateur des entreprises, ont un sérieux atout à faire valoir auprès des Communes cherchant un repreneur dans ce type de projet.

#### IV – L'AIDE PUBLIQUE

Il n'est enfin pas anodin de souligner que le même jour dudit décret du 22 juin 2009, une circulaire a été adoptée afin de présenter l'ensemble des procédures mises en oeuvre par le ministre chargé du commerce, de l'artisanat et des services en faveur d'opérations territoriales, dans le cadre du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) ainsi que les modalités d'attribution, de versement et de vérification du bon usage des aides accordées à ce titre. Le FISAC est, en effet, un instrument privilégié de l'État pour soutenir le commerce de proximité, qui a fait l'objet de réforme (L. n° 2008-776, 4 août 2008; D. n° 2008-1470 et 2008-1475, 30 déc. 2008) afin d'améliorer ses conditions d'intervention et notamment la prise en charge d'une partie des intérêts des emprunts contractés par les communes pour l'acquisition de fonds de commerce dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

Ces législations renforcent, à notre sens, le droit de priorité en matière commerciale, ainsi offert aux communes par l'État, qui n'a pas fini de s'accroître et de se perfectionner...

## > RENDEZ-VOUS...

### À VOS AGENDAS !

**SALON DES 10 000 EMPLOIS**  
PARIS - ESPACE CHAMPERRET  
01 75 55 14 75  
www.jobrencontres.fr  
Du 08/06/2010 au 08/06/2010

**SAVEURS DES PLAISIRS GOURMANDS**  
PARIS - ESPACE CHAMPERRET  
01 76 77 11 11  
www.salon-saveurs.com  
Du 28/05/2010 au 31/05/2010

**TRADEXPO**  
PARIS - LE BOURGET  
01 44 31 82 21  
www.tradexpo-paris.com  
Du 16/05/2010 au 19/05/2010

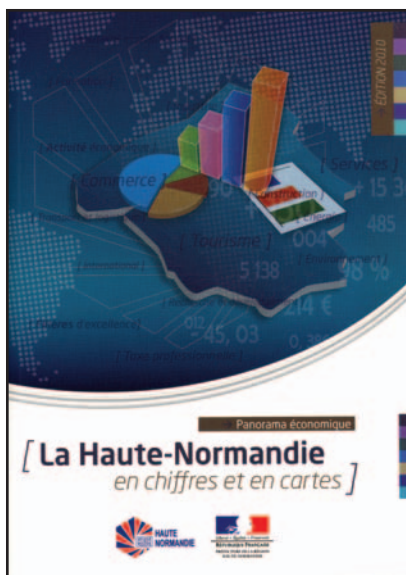
**CADRES & CO PARIS**  
PARIS - CNIT PARIS LA DÉFENSE  
08 10 80 58 05  
www.apec.fr/salons  
Du 08/06/2010 au 08/06/2010

**CARREFOUR EUROPÉEN DU VÉLO CITA-DIN**  
PARIS - ESPACE PARIS EST MONTREUIL  
06 08 24 13 09  
www.cevcam.fr  
Du 04/06/2010 au 07/06/2010

**CIEN-MESUREXPOVISION**  
PARIS - PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES  
01 44 31 83 41  
www.cien-expo.com  
Du 01/06/2010 au 03/06/2010

**DENIM BY PREMIÈRE VISION**  
PARIS - EUROSITES LES DOCKS DE PARIS  
04 72 60 65 00  
www.denimbypremierevision.com  
Du 02/06/2010 au 03/06/2010

**LEXPOSIA**  
PARIS - CNIT PARIS LA DÉFENSE  
01 44 83 66 70  
www.salonlexposia.com  
Du 08/06/2010 au 09/06/2010



### À LIRE ...

Réalisé en partenariat avec la Préfecture de région Haute-Normandie, la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Haute-Normandie vient de publier l'édition 2010 de son Panorama économique : "La Haute-Normandie en chiffres et en cartes".

Le Panorama économique de la Haute-Normandie est disponible en téléchargement gratuit à l'adresse suivante : [www.drakkaronline.com/article89854.html](http://www.drakkaronline.com/article89854.html)

### CHIFFRES CLÉS

> SMIC HORAIRE : **8,86 euros**

> TAUX DE BASE BANCAIRE : **6,60%**

> INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION : **1507** (4<sup>e</sup> trimestre 2009)

> PLAFOND ANNUEL 2010 DE LA SÉCURITÉ SOCIALE : **34 620 euros**