

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2011

**SIMPLIFICATION DU DROIT
ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES - (n° 3787)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 22

présenté par
M. Zumkeller-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant :**

I. – À la dernière phrase du II de l'article L. 145-2 du code de commerce, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans ».

II. – L'article L. 214-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, la commune peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L. 144-1 à L. 144-13 du code de commerce. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les articles L 214-1 et L 214-2 du Code de l'urbanisme issus des lois n° 2005-882 du 2 août 2005 et n° 2008-776 du 4 août 2008 ont conféré aux communes un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains à usage commercial. Une fois cette préemption exercée, celles-ci disposent d'un délai d'un an pour procéder à leur rétrocession à un commerçant ou artisan. Or, en pratique, compte tenu de la difficulté de trouver des repreneurs dans certains secteurs, comme le commerce de bouche, ce délai d'un an apparaît insuffisant. Le présent amendement propose de le porter à deux ans.

Par ailleurs, lorsque la préemption concerne un fonds de commerce, pendant ce délai de rétrocession, la commune doit veiller à continuer son exploitation afin qu'il conserve sa valeur. La mise en location-gérance serait alors un moyen efficace d'assurer cette continuité. Mais des doutes subsistent, compte tenu de l'imprécision des textes, quant à la possibilité pour la commune de recourir à cette technique, alors que ses avantages sont innombrables : exploitation en continu, absence de mise en régie directe par la collectivité, versement d'une redevance par le locataire-gérant qui permet de couvrir les charges de l'immeuble, liberté contractuelle dans la durée du contrat qui pourrait ainsi correspondre à la période de rétrocession de deux ans. Le présent amendement tend à compléter le Code de commerce pour autoriser expressément le recours à la location gérance par la commune.

Ce prolongement de 1 à 2 an a été acté en première lecture tant au sénat qu'à l'assemblée nationale, dans le cadre de la loi relative à l'urbanisme commercial, mais doit faire l'objet d'une seconde lecture.

Cet amendement se propose donc d'accélérer ce processus législatif.