



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

commerce et artisanat

Question écrite n° 87738

Texte de la question

M. Philippe Goujon appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur la détermination des actes soumis au droit de préemption « commercial » dont l'on peut se demander, en raison d'un flou juridique entre la loi et le décret d'application, s'ils constituent des « cessions » à titre onéreux ou des « aliénations » à titre onéreux. En effet, la loi du 2 août 2005, dans son article 58, a mis en oeuvre une nouvelle procédure de préemption de préemption au bénéfice des communes (art. L214-1 et suivants du code de l'urbanisme) leur permettant de se substituer à l'acquéreur lors de la cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou encore d'un bail commercial. Aux termes de la loi du 2 août 2005, la cession soumise au droit de préemption est pour l'essentiel, la vente amiable ou par adjudication. En effet, aux termes de l'article L. 214-1, alinéa 1er, du code de l'urbanisme, les actes soumis au droit de préemption commercial des communes sont des « cessions ». L'alinéa 3 complète la définition des actes concernés en indiquant que la déclaration préalable doit préciser « le prix et les conditions de cession ». Cela exclut tant les cessions et les transmissions à titre gratuit (donation entre vifs et transmission testamentaire ou successorale), que les apports en société ou les échanges qui ne comportent pas de prix. La nécessaire existence d'un prix ne permet cependant pas d'écarter du champ de la préemption, d'une part, la vente à réméré et, d'autre part, la dation en paiement. Les cessions intervenant par voie d'adjudication relèvent aussi du droit de préemption de la commune mais elles sont soumises à une procédure spéciale (article R. 214-7 du code de l'urbanisme). Le décret d'application du 26 décembre 2007, relayé par le formulaire de déclaration préalable, modifie la définition que l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme donne des actes soumis à préemption. En effet, l'article R. 214-3 du code de l'urbanisme dispose que « le droit de préemption institué en application de l'article L. 214-1 peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils ont aliénés à titre onéreux ». Le décret substitue donc au terme cession, celui d'aliénation. L'aliénation à titre onéreux a un champ plus vaste que la cession à titre onéreux. Elle recouvre en effet, outre la vente, l'échange et l'apport en société. Cela explique d'ailleurs que l'article L. 141-1 du code de commerce vise, à côté de la cession amiable de fonds, l'apport en société de celui-ci. Il ne s'agit donc pas d'une simple différence de vocabulaire mais d'une contradiction entre la loi et le décret qui crée une incertitude quant au domaine d'application exact du droit de préemption. Cette différence de textes est inévitablement une source d'insécurité juridique. Au vu de ces difficultés d'interprétation juridique, il lui demande de bien vouloir lui apporter des précisions quant à la détermination des actes soumis au droit de préemption « commercial ».

Données clés

Auteur : [M. Philippe Goujon](#)

Circonscription : Paris (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87738

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, développement durable et énergie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 septembre 2010, page 9850

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)