



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

commerce et artisanat

Question écrite n° 87739

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 l'incertitude juridique qui existe aujourd'hui dans le cas du cumul des deux droits de préemption urbain et « commercial », détenus par des personnes distinctes. La loi du 2 août 2005, dans son article 58, a mis en oeuvre une nouvelle procédure de préemption au bénéfice des communes (articles L. 214-1 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. Les biens concernés par le dispositif de la loi du 2 août 2005 sont des biens incorporels : fonds artisanaux ou fonds de commerce, d'une part, baux commerciaux, d'autre part. Afin de renforcer les moyens offerts aux communes de maintenir la diversité commerciale, l'article 101 de la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie permet désormais de préempter dans un périmètre de sauvegarde, les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² (art. L. 214-1, alinéa 2, du code de l'urbanisme). Le droit de préemption « commercial » entre en concurrence avec le droit de préemption urbain notamment lorsqu'un même terrain, relevant des deux droits de préemption, est compris dans un périmètre de sauvegarde et dans une zone d'aménagement différé. Le décret du n° 2009-753 du 22 juin 2009 a réglé la question du cumul de droits de préemption urbain et « commercial » par le nouvel R. 214-4-2 du code de l'urbanisme lorsque la commune est seule détentrice des deux droits de préemption : la commune, lorsqu'elle décide de procéder à l'acquisition, doit préciser sur quel fondement elle entend se placer. Mais si le droit de préemption « commercial » n'est pas déléguable, le droit de préemption classique sur les locaux reste déléguable, notamment à une SEM locale : d'où la question de savoir quelle personne doit être privilégiée. Aussi, il lui demande de lui indiquer si le Gouvernement envisage de clarifier cette question qui demeure une source d'incertitude juridique.

Texte de la réponse

La loi de modernisation de l'économie (LME) a renforcé le droit de préemption des communes dans les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en l'étendant aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre trois cents et mille mètres carrés. Les articles R. 214-1 à R. 214-9 du code de l'urbanisme issus du décret du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés ont introduit la référence aux terrains concernés aux différentes étapes de la procédure (prévues par le décret du 26 décembre 2007 sur le droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux). L'extension du champ d'application du droit de préemption des communes a pour conséquence une possible concurrence du droit de préemption urbain et du droit de préemption sur les terrains à vocation commerciale, par exemple lorsque le droit de préemption urbain a été délégué à une société d'économie mixte (SEM). Toutefois, en pratique, même si la commune a délégué son droit de préemption urbain à la SEM, elle travaillera en étroite collaboration avec celle-ci pour décider du droit de préemption le mieux adapté à la situation. Ainsi, dans le cadre de la procédure de préemption, l'article R. 213-5

du code prévoit que le propriétaire du bien soumis au droit de préemption adresse la déclaration préalable à la commune titulaire du droit de préemption. Il est donc de bonne administration, lorsque la commune entend exercer son droit de préemption sur les terrains à vocation commerciale, qu'elle en informe le délégataire du droit de préemption urbain. Dans le cas où la commune ne serait pas intéressée par l'exercice de son droit de préemption, elle transmet copie de la déclaration au délégataire du droit de préemption urbain qui pourra alors exercer son droit.

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 : 87739

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 septembre 2010, page 9851

Réponse publiée le : 15 février 2011, page 1531