ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

commerce et artisanat

Question écrite n° 87741

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 les quatre modifications nécessaires pour améliorer le contenu de l'imprimé de la déclaration préalable dans le cadre de la nouvelle procédure de préemption instituée par la loi du 2 août 2005, dans son article 58, au bénéfice des communes (art. 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. Aux termes de l'article L. 214-1, alinéa 2, du code de l'urbanisme, avant toute cession, le cédant doit déposer (en quatre exemplaires) une déclaration préalable auprès du maire de la commune de situation. L'article R. 214-4 de ce même code dispose que « cette déclaration est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la justice ». Un modèle est prévu par l'arrêté du 29 février 2008. Quatre modifications relevant du domaine décrétal peuvent améliorer l'insécurité juridique qui découle des termes de la déclaration préalable, tant pour la commune que pour le cédant et l'acquéreur pressenti : pour le cédant, la déclaration ne prévoit pas qu'en cas de promesse de vente, celle-ci soit jointe à la déclaration ; or cela donnerait une référence supplémentaire au prix du marché qui n'est visé nulle part dans le texte. Il s'agit pourtant d'une garantie très importante pour le respect des intérêts du commerçant cédant ; pour l'acquéreur pressenti, la déclaration préalable ne contient aucune rubrique, ni facultative, ni obligatoire, concernant l'activité et le projet de l'acquéreur pressenti, ce qui empêche la commune de savoir si le projet de l'acquéreur permet ou non la diversité commerciale ; pour la commune, la déclaration préalable (rubrique 3) ne prévoit pas que le bail soit joint. Seuls la date du bail et le montant des loyers doivent être indiqués lorsque la cession porte directement sur le bail (ce n'est pas le cas lorsque le bail est l'un des éléments du fonds cédé). Le cédant du bail n'aura pas, *a fortiori,* à fournir copie de ce contrat. Or, dans ces conditions, la commune ne peut pas suffisamment connaître les droits et obligations qui découlent du bail qu'elle préempte directement ou avec le fonds. Enfin, la déclaration préalable (rubrique 3) ne prévoit pas l'obligation pour le cédant de fournir le chiffre d'affaires réalisé au cours des trois dernières années, l'indication restant facultative, ce qui ne peut pas permettre à la commune d'apprécier la situation du commerce. Au vu de l'exposé de ces difficultés, il lui demande donc de lui indiquer si le Gouvernement entend pallier à celles-ci et de lui exposer les axes de réforme envisagés.

Données clés

Auteur : M. Philippe Goujon
Circonscription : Paris (12e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 87741
Rubrique : Communes
Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer
Ministère attributaire : Écologie, développement durable et énergie

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE87741

Question publiée le : 14 septembre 2010, page 9851
Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)