

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2026

EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ DE PRÉEMPTION DE BAUX COMMERCIAUX DANS
LES MAIRIES AUX SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES - (N° 1135)

Rejeté

N° CE2

AMENDEMENT

présenté par

M. Vos, M. Amblard, M. Barthès, M. Gabarron, Mme Grangier, M. Falcon, Mme Laporte,
M. Le Bourgeois, M. Lopez-Liguori, M. Loubet, M. Patrice Martin, M. Meizonnet, M. Tivoli,
M. Weber et M. de Lépinau

ARTICLE UNIQUE

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le code de l'urbanisme a longtemps laissé de côté la préemption des parts sociales pour ne se concentrer que sur la préemption immobilière physique organisée autour des seules mutations immobilières, en ce compris le viager.

Rappelons néanmoins que le but de la préemption n'est pas de permettre aux communes de se transformer en sociétés foncières, mais seulement de leur permettre de réaliser, de façon opportune et sur le long terme, un projet immobilier.

C'est l'expropriation qui doit permettre les grandes opérations, mais elle a été délaissée au profit d'un dévoiement du droit de préemption, plus facile à manier car ne nécessitant pas le recours au préfet.

L'échec des politiques de la ville, aggravé par une fiscalité obsolète et désormais inadaptée face au commerce digital, a ruiné les centres urbains et conduit le législateur à s'intéresser aux baux commerciaux afin d'espérer revitaliser le commerce, tout en supprimant le stationnement automobile dans les cœurs de ville.

Le résultat est sans appel : les commerces sont partis en périphérie et les cœurs historiques commerciaux meurent à petit feu.

Le système est désormais organisé autour de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, et plus précisément de son 3°, qui permet la préemption des parts sociales de SCI détentrices d'immeubles avec ou sans locaux à destination commerciale, c'est-à-dire le contenant. L'article L. 214-1 du même code ouvre quant à lui la possibilité de préempter directement les baux commerciaux, mais aussi les fonds de commerce ou les fonds artisanaux, voire même un terrain à destination commerciale, c'est-à-dire le contenu de l'immeuble.

La présente proposition de loi souffre d'une occultation des possibilités offertes par l'article L. 214-1, au seul profit des baux commerciaux, lesquels sont des éléments du fonds de commerce, lorsqu'ils seraient détenus par des SCI, avec pour objectif de permettre la préemption, en tout ou partie, des parts sociales.

Gageons que l'intention du législateur n'est pas de révolutionner le droit commercial en transformant une SCI en société commerciale, alors qu'elle est par nature civile, ni d'engendrer par ce biais une chimère juridique, puisqu'une SCI ne peut, par définition, conclure un bail commercial mais seulement un bail civil, sous peine de vicier les éléments constitutifs du fonds de commerce.

Il faut pourtant constater qu'en confondant le contenant et le contenu, la présente proposition de loi aboutit à un non-sens, puisqu'une acquisition partielle du bail, et non du fonds, rendrait la commune garante du paiement des loyers ainsi que des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil, lesquelles sont très souvent mises à la charge du preneur.

L'état des finances publiques locales ne permettra que rarement ce type de fantaisie, pas plus que les règles d'incompatibilité n'autorisent les communes à de telles participations au-delà de 30 % des parts commerciales.

Autoriser les communes à préempter partiellement des baux commerciaux au prétexte de moderniser les dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme constitue un non-sens absolu, qui doit conduire à voter la suppression de l'article 1er de cette proposition de loi.