

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1240)

AMENDEMENT

N ° CE43

présenté par

M. Pierre Cazeneuve, M. Delautrette, Mme Catherine Hervieu, M. Brard, M. Daubié, M. Peu,
M. Ray et M. Taupiac

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

I. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce droit de préemption s'applique également à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière et aux cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité économique de nature commerciale dont la cession serait soumise au droit de préemption en application du présent chapitre. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme accorde aux communes la possibilité de préempter des baux commerciaux dans l'objectif de préserver la diversité commerciale, de revitaliser les centres-villes, et de favoriser le développement économique local. Cependant, ce droit de préemption reste limité dans sa portée lorsque les biens commerciaux sont détenus par des Sociétés Civiles Immobilières (SCI).

Les SCI sont souvent utilisées comme outil de gestion patrimoniale. Elles constituent une part importante des structures détenant des locaux commerciaux en France. En l'absence d'une capacité pour les communes de préempter ces biens lors des cessions de parts de SCI, une lacune juridique empêche les municipalités d'exercer pleinement leur rôle en matière d'aménagement et de régulation commerciale.

Le présent amendement vise donc à étendre le droit de préemption urbain des mairies à la cession de parts de SCI détenant des locaux commerciaux.

Cette proposition a pour objectif d'adapter la loi existante déposée par M. Patrick Ollier, ancien Ministre, Maire de Rueil Malmaison et Président de la Métropole du Grand Paris afin d'étendre son domaine réglementaire aux entreprises ou commerçants qui occupent des locaux appartenant à une SCI, ces structures se révélant souvent être propriétaires de biens immobiliers dans lesquels des activités commerciales sont exercées. Une extension de l'article L214-1 aux sociétés de forme juridique SCI permettrait tout d'abord de satisfaire un souci d'uniformisation légale.

L'article précité dote les municipalités de la priorité d'achat d'un bail commercial, d'un fonds de commerce, artisanal ou d'un terrain pouvant accueillir des commerces dans un périmètre bien défini. Ce dispositif législatif se révèle un outil des collectivités locales non négligeable pour préserver la diversité et pérennité de ses commerces et favoriser les petits commerces indépendants de proximité sur les grandes surfaces commerciales ou les franchises. Il semble en ce sens cohérent que les commerces locaux implantés dans des locaux détenus par des SCI puissent jouir de ce même périmètre de protection légale.

Cette mesure permettrait par conséquent d'assurer une meilleure équité dans les relations entre bailleurs et locataires, mais également de prévenir de potentiels abus. En effet, certaines SCI sont parfois créées par des bailleurs dans le but certes d'optimiser la gestion immobilière, mais également pour contourner certaines obligations légales liées aux baux commerciaux, à l'instar des réglementations sur le renouvellement des contrats, à titre d'exemple. L'extension de la loi aux SCI permettrait donc d'empêcher l'utilisation abusive de ces structures juridiques, leur instrumentalisation dans le seul but de réduire les droits des locataires commerciaux.

Cette proposition permettra aux communes de mieux exercer leur rôle en matière d'urbanisme commercial et de préserver la diversité des activités économiques, tout en apportant des garanties procédurales pour protéger les droits des propriétaires de SCI. Elle répond à un enjeu croissant de revitalisation des centres-villes et d'adaptation à l'évolution des modes de détention des actifs commerciaux. Tel est le sens de cet amendement.