

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 janvier 2026

EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ DE PRÉEMPTION DE BAUX COMMERCIAUX DANS
LES MAIRIES AUX SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES - (N° 2396)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

N° 5 (2ème Rect)

AMENDEMENT

présenté par

M. Vos, M. Allisio, M. Amblard, Mme Auzanot, M. Ballard, Mme Bamana, M. Barthès,
M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Bernhardt, M. Bigot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc,
M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Boulogne, Mme Bouquin, M. Bovet, M. Buisson, M. Casterman,
M. Chenu, M. Chudeau, M. Clavet, Mme Colombier, Mme Da Conceicao Carvalho,
M. de Fleurian, M. de Lépinau, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon,
M. Dufosset, M. Dussausaye, M. Dutremble, M. Evrard, M. Falcon, M. Florquin, M. Fouquart,
M. Frappé, M. Gabarron, Mme Galzy, M. Gery, M. Giletti, M. Gillet, M. Christian Girard,
M. Golliot, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, Mme Griseti, M. Guibert,
M. Guinot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Humbert, M. Jacobelli, M. Jenft, M. Jolly,
Mme Joncour, Mme Josserand, Mme Joubert, Mme Laporte, Mme Lavalette, M. Le Bourgeois,
Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lechon, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, M. Limongi,
M. Lioret, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. David Magnier,
Mme Marais-Beuil, M. Marchio, M. Markowsky, M. Patrice Martin, Mme Martinez,
Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Meurin, M. Monnier,
M. Muller, Mme Mélin, Mme Ménaché, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Parmentier, M. Perez,
M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, M. Renault, Mme Rimbert,
M. Rivière, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Roy, Mme Sabatini, M. Sabatou,
M. Salmon, M. Schreck, Mme Sicard, M. Emmanuel Taché, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne,
M. Tesson, M. Tivoli, M. Tonussi, M. Villedieu et M. Weber

ARTICLE UNIQUE

Après l'alinéa 4, insérer les quatre alinéas suivants :

« Lorsque les conditions de saisine du juge de l'expropriation sont réunies au sens de l'article L. 213-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et que le titulaire du droit de préemption n'a pas saisi le juge de l'expropriation dans un délai de quinze jours à compter du dépôt, par le propriétaire du bien, d'un mémoire tendant à la déchéance du droit de préemption pour forclusion des délais légaux, le greffe du tribunal de l'expropriation convoque les parties afin qu'il soit statué sur cet incident dans un délai d'un mois.

« Le juge de l'expropriation statue par ordonnance sur la recevabilité et, le cas échéant, sur la déchéance du droit de préemption.

« Il en est de même en cas de défaut de consignation prévue, lorsque ce défaut est imputable au titulaire du droit de préemption. Dans ce cas, le propriétaire du bien peut saisir le juge de l'expropriation dans les mêmes conditions, afin qu'il soit statué sur cet incident avant toute poursuite de la procédure au fond.

« Les ordonnances rendues en application du présent article, statuant exclusivement sur des incidents de procédure, ne sont pas susceptibles d'appel mais peuvent faire l'objet d'un pourvoi en cassation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit de préemption institué par la présente proposition de loi, applicable aux parts de sociétés dont l'actif est majoritairement composé d'un bail commercial ou d'un fonds de commerce, constitue une prérogative particulièrement intrusive au regard du droit de propriété et de la liberté d'entreprendre. Il appelle, à ce titre, un encadrement procédural rigoureux et effectif. En l'état, l'inaction du titulaire du droit de préemption, qu'il s'agisse de l'absence de saisine du juge de l'expropriation dans les délais légaux ou du défaut de consignation du prix, est susceptible de placer les propriétaires des parts sociales dans une situation de blocage durable, sans voie de régularisation rapide permettant de purger la procédure. Le présent amendement vise à remédier à cette carence en permettant aux propriétaires des parts de saisir le greffe du tribunal de l'expropriation afin que le juge statue, dans des délais strictement encadrés, sur les incidents de procédure tenant à la forclusion des délais ou au défaut de consignation imputables au titulaire du droit de préemption. En confiant au juge de l'expropriation le soin de statuer par ordonnance sur ces incidents avant toute poursuite de la procédure au fond, le dispositif proposé vise à prévenir les stratégies dilatoires, à garantir la sécurité juridique des opérations portant sur des actifs économiques sensibles et à assurer un équilibre effectif entre l'exercice du droit de préemption et la protection des droits des propriétaires. La limitation des voies de recours se justifie enfin par la nature strictement procédurale des décisions concernées et par l'objectif de célérité poursuivi.