

CONFERENCE
DU
16 NOVEMBRE 2018

LE DROIT DE
PREEMPTION
DES COMMUNES

Délimitation du périmètre du droit de préemption et champ d'application.

Le droit de préemption s'applique aux fonds de commerce compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération motivée du conseil municipal.

Le périmètre peut couvrir l'ensemble du territoire communal si l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale le justifie.

1 - Mesures d'information.

La délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit être affichée pendant un délai d'un mois et un avis mentionnant la teneur de la délibération doit être inséré dans deux journaux diffusés dans le département.

2 - Cession concernées.

Le droit de préemption porte sur les fonds de commerce et droit au bail.

La cession d'éléments isolés, à laquelle n'est attachée aucune clientèle exploitable échappe au droit de préemption.

EXERCICE DU DROIT DE PREMPTION

1 - Déclaration d'intention d'aliéner

Préalablement à la cession, le propriétaire du fonds doit adresser à la commune une DIA précisant le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession.

La déclaration est établie conformément au cerfa 1364*01.

2 - Décision de préempter.

Le titulaire du droit qui décide d'acquérir peut soit :

- Acquérir au prix ;
- Soit proposer lui-même un autre prix et, à défaut d'acceptation de cette offre par le vendeur, faire fixer le prix par le juge de l'expropriation.

3 - Cas particulier de l'adjudication

Dans le cas d'une adjudication, le commissaire-priseur, le greffier de la juridiction ou le notaire en charge de la vente procède à la déclaration préalable suivant la procédure précédemment décrite.

4 - Rétrocession du fonds préempté.

Le titulaire du droit de préemption n'a pas vocation à exploiter le fonds préempté.

Sa propriété est temporaire, une fois le transfert effectué il devra trouver un repreneur.

A cette fin un cahier des charges approuvé par le conseil municipal sera établi.

Il sera ensuite publié un avis de rétrocession en mairie pendant un délai de 15 jours. Cet avis comporte un appel à candidature, la description du fonds, le prix proposé et le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

Lorsque la rétrocession porte sur un fonds de commerce incluant un bail commercial, l'avis précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord du bailleur.

La rétrocession du fonds de commerce doit être autorisée par délibération du conseil municipal qui doit respecter le formalisme suivant :

- Mentions de l'acte de rétrocession :

L'acte doit contenir les mentions obligatoires énumérées à l'article L 141 - 1 du code de commerce ;

- Publicité de l'acte de rétrocession :

Dans le mois suivant l'acte de rétrocession, le maire affiche en mairie pendant une durée de 15 jours, un avis comportant la désignation sommaire du fonds, le nom et la qualité de l'acquéreur, ainsi que les conditions financières d l'opération.

- délai de réalisation de la rétrocession :

Elle doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition qui peut être portée à 3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce.

En l'absence de rétrocession dans le délai, l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition à condition que son identité ait été mentionnée dans la DIA...