

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseil municipal du 2 juillet 2009

n°d'ordre : 09-247

Objet : Institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux

Monsieur René LAVERSANNE, Adjoint au Maire , présente le rapport suivant :

Dans une ville, le maintien de la diversité des commerces en tant que lieu d'échanges est fondamental afin d'assurer, outre la dynamique économique, l'animation commerciale et de conserver un lien social au sein des quartiers.

Pour développer l'attractivité de leurs centres-villes, les communes ne disposaient auparavant d'aucun outil juridique efficace.

En réponse à ce constat, la loi n°2005-882 du 2 août 2005 a instauré au profit des communes un droit de préemption qui s'exerce sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

A ces fins, en application de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, le Conseil Municipal peut délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel sont soumises à ce droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et les cessions de terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².

A la suite de la mise en place de ce dispositif, chaque cession de fonds de commerce, de fonds artisanal ou de bail commercial donne lieu à une déclaration préalable transmise à la commune, précisant le prix et les conditions de la cession. Dès réception de ce document, la Commune dispose d'un délai de deux mois pour notifier sa décision de préemption au cédant. Le droit de préemption s'exerce dans les conditions des articles R. 214-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque la commune a fait usage de son droit de préemption, la commune dispose d'un délai d'un an pour procéder à la rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial dans les conditions des articles R. 214-11 et suivants du code de l'urbanisme.

La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal, indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Si la rétrocession n'est pas intervenue dans un délai d'un an, l'éventuel acquéreur dispose d'un droit de priorité d'acquisition.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-1 du Code de l'Urbanisme issu du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007, le périmètre de sauvegarde accompagné d'un diagnostic territorial sur la situation du commerce et de l'artisanat ainsi que le projet de délibération du Conseil Municipal ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers du ressort de la commune.

Les chambres consulaires ont émis un avis favorable sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité proposé par la Ville en date du 10 juin 2009 pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et du 22 juin 2009 pour la Chambre de Métiers de la Gironde.

