



# Droit de préemption des fonds artisansaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux

Textes de référence : Article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME/ décret d'application du 26 décembre 2007

### 1. La déclaration préalable du cédant

Avant toute cession, **le cédant doit déposer** (en quatre exemplaires) **une déclaration préalable** auprès du maire de la commune

### 2. L'avis de la commune

La commune dispose d'un **délai de 2 mois** pour notifier au cédant :

- Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions de la déclaration, l'accord entre les parties est alors parfait et l'acte de vente peut être alors passé ;
- Soit son offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par le juge de l'expropriation ;
- Soit sa décision de renoncer à préempter. Le silence de la commune vaut renonciation à l'exercice de la préemption. Cette renonciation peut également être expresse. Le cédant peut alors réaliser la vente librement, **mais aux prix et conditions de la déclaration.**

La décision de préemption par la commune doit être motivée

### 3. La fixation judiciaire du prix en cas de désaccord

En cas de désaccord sur le prix ou les conditions de vente, **la commune, si elle souhaite acquérir, saisit**, toujours dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, **le juge de l'expropriation**. Cette prérogative appartient, comme en droit commun, à la seule commune et nullement au cédant.

### 4. La passation de l'acte de vente

La loi prescrit un **délai de trois mois pour la passation de l'acte de cession**, à compter soit de la notification de l'accord sur le prix et les conditions énoncées dans la déclaration, soit de la décision judiciaire devenue définitive, soit de l'acte ou du jugement d'adjudication.

## ➔ Plus d'infos

Services techniques de la Ville de Vaires-sur-Marne : **01 64 72 45 08**

Service économique de Marne-et-Chanteraine : **01 64 72 84 19**

Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne : **01 74 60 51 00**

## 5. L'offre de vente du fonds qui est en bail commercial

La commune doit **rétrocéder** le fonds artisanal, de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers, **dans un délai de deux ans**, à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption.

La rétrocession s'opère selon un **cahier des charges qui doit être approuvé par le conseil municipal**

La loi crée un **dispositif d'appel à candidatures**. Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures :

- la description du fonds, du bail ou du terrain;
- le prix proposé;
- le délai de dépôt des candidatures;
- en cas de bail, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

## 6. L'exploitation du fonds

Pendant la période de recherche d'un repreneur, le fonds doit conserver sa valeur. **Il doit donc continuer à être exploité, mais cette exploitation ne peut se faire qu'à titre précaire** (hors statut des baux commerciaux).

## 7. L'acte de rétrocession

Aux termes de la loi, l'acte de rétrocession est réalisé pour les ventes de fonds de commerce dans les conditions de formalisme du droit commun (Code de commerce). **Le décret de 2007 impose l'autorisation par le conseil municipal de la rétrocession**. La délibération indique ses conditions et les raisons du choix du cessionnaire. **L'accord préalable du bailleur est imposé par la loi et doit figurer dans l'acte de rétrocession**. En cas de volonté d'opposition, le bailleur saisit en référé le président du Tribunal de Grande Instance. La saisine motivée doit néanmoins être notifiée à la commune par le bailleur dans un délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, à défaut, l'accord de ce dernier est réputé donné facilement.

## 8. L'absence de repreneur

En l'absence de repreneur à la fin du délai de deux ans, **l'acquéreur pressenti avant l'acquisition bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition**.

## Le périmètre de préemption

Toutes les zones commerciales de Vaires-sur-Marne sont concernées par ce périmètre de préemption.

### ➤ Le centre-ville

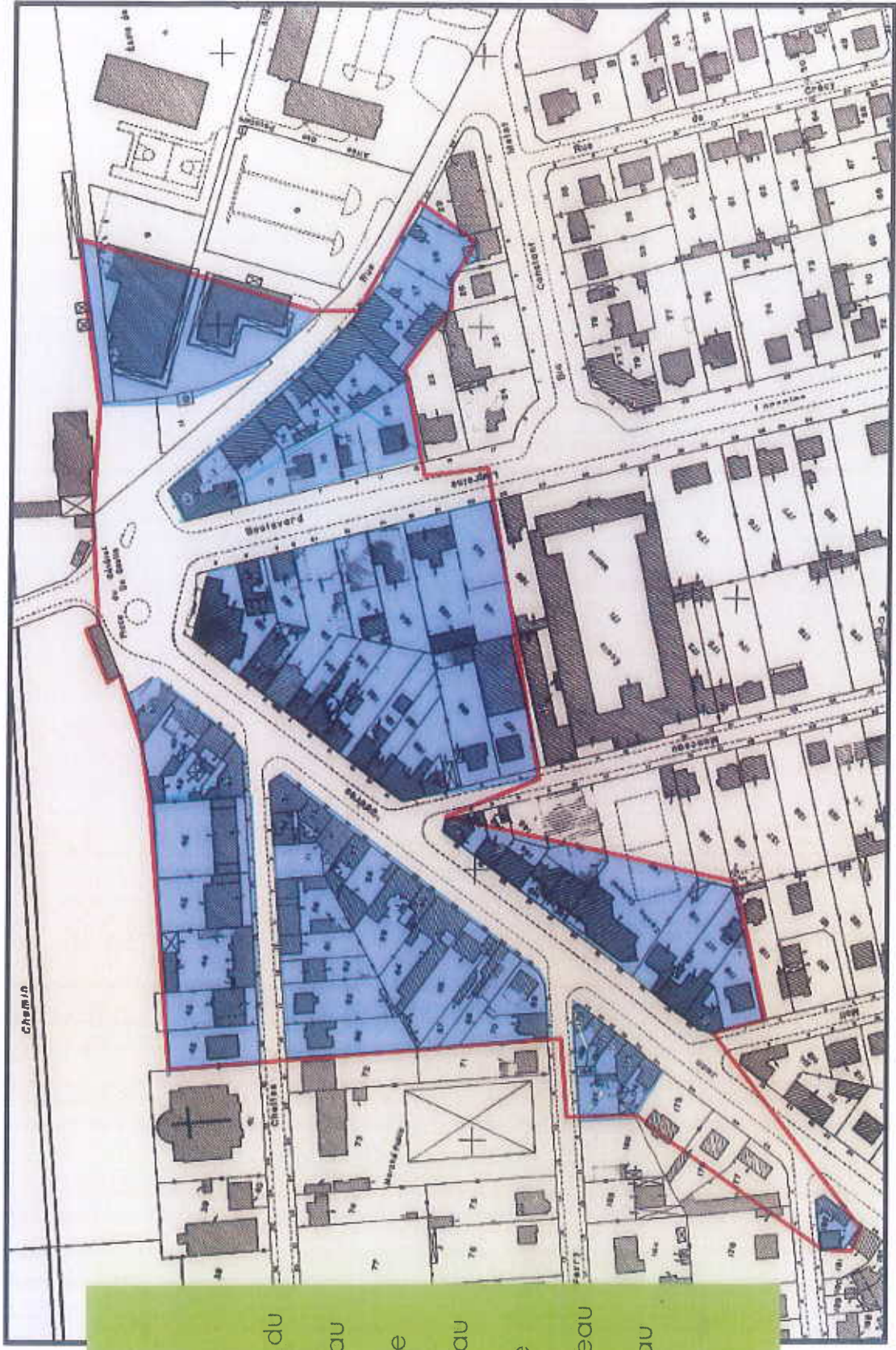
- Rue de la gare et centre commercial de l'Aulnay
- Place du général De Gaulle
- Boulevard de Lorraine
- Avenue Jean Jaurès
- Rue de Chelles
- Rue Alphonse Manceau
- Rue Jules Ferry

### ➤ La place de la République

#### ➤ Le Rond-point des Fusillés

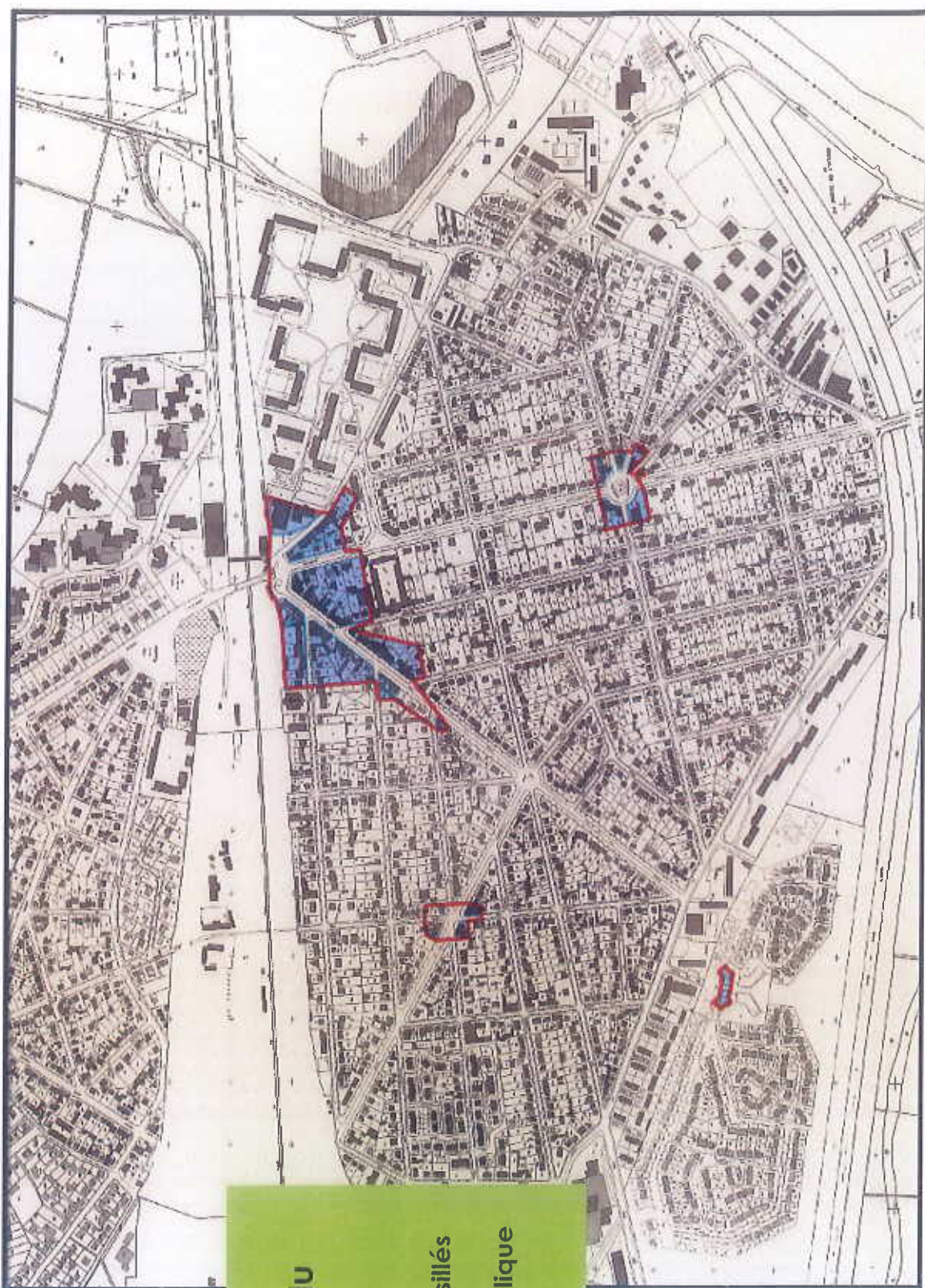
- Avenue des Fusillés
- Rue Félix Faure

#### ➤ La place de l'Europe



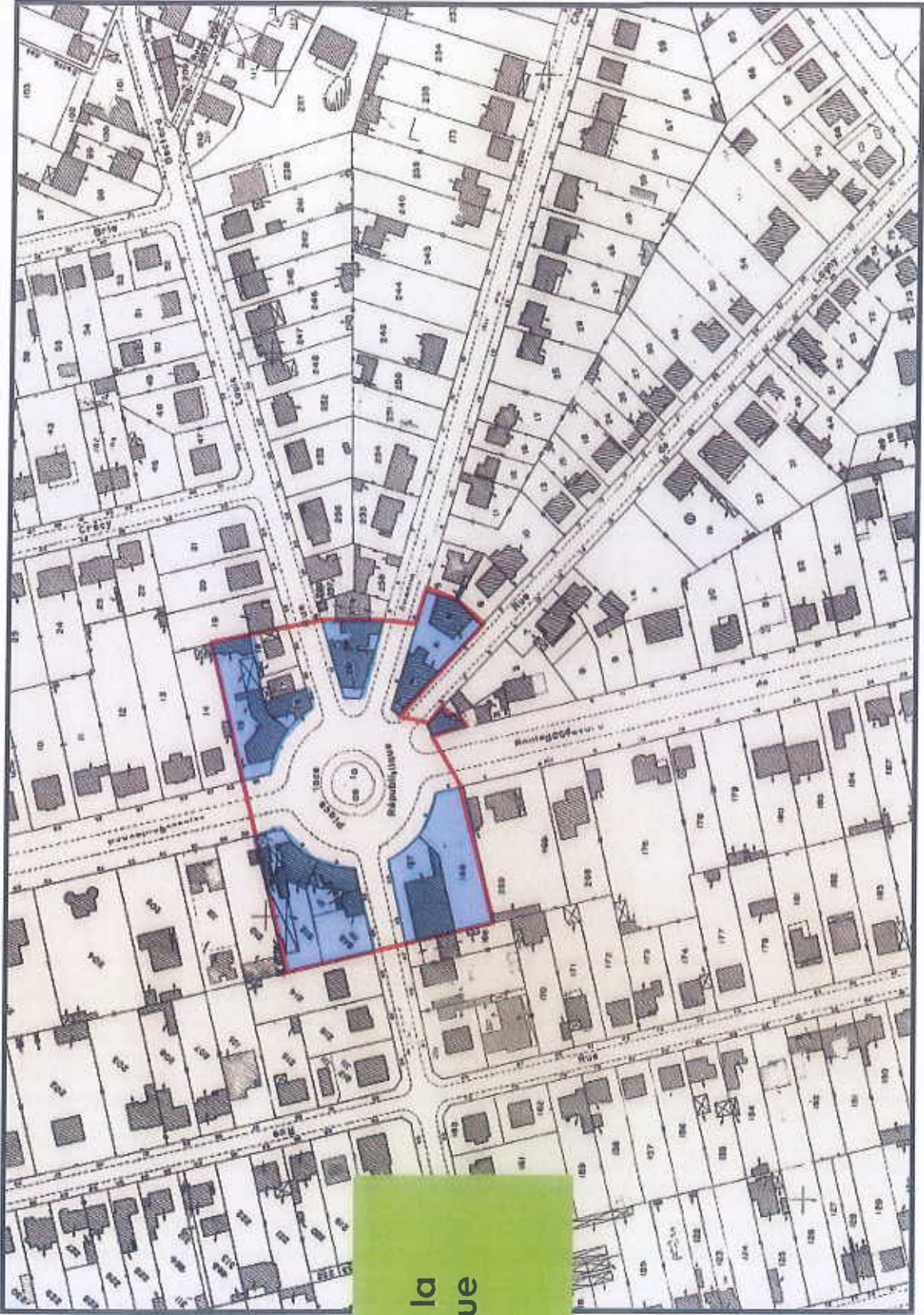
**Centre-ville/  
centre-gare**

- Avenue Jean-Jaurès du 33 au 44
- Rue de la gare du 2 au 18b
- Boulevard de Lorraine du 1 au 22
- Rue de Chelles du 2 au 27
- Place du Général de Gaulle du 1 au 7
- Rue Alphonse Manceau du 1 au 3
- Rue Jules Ferry du 1 au 12

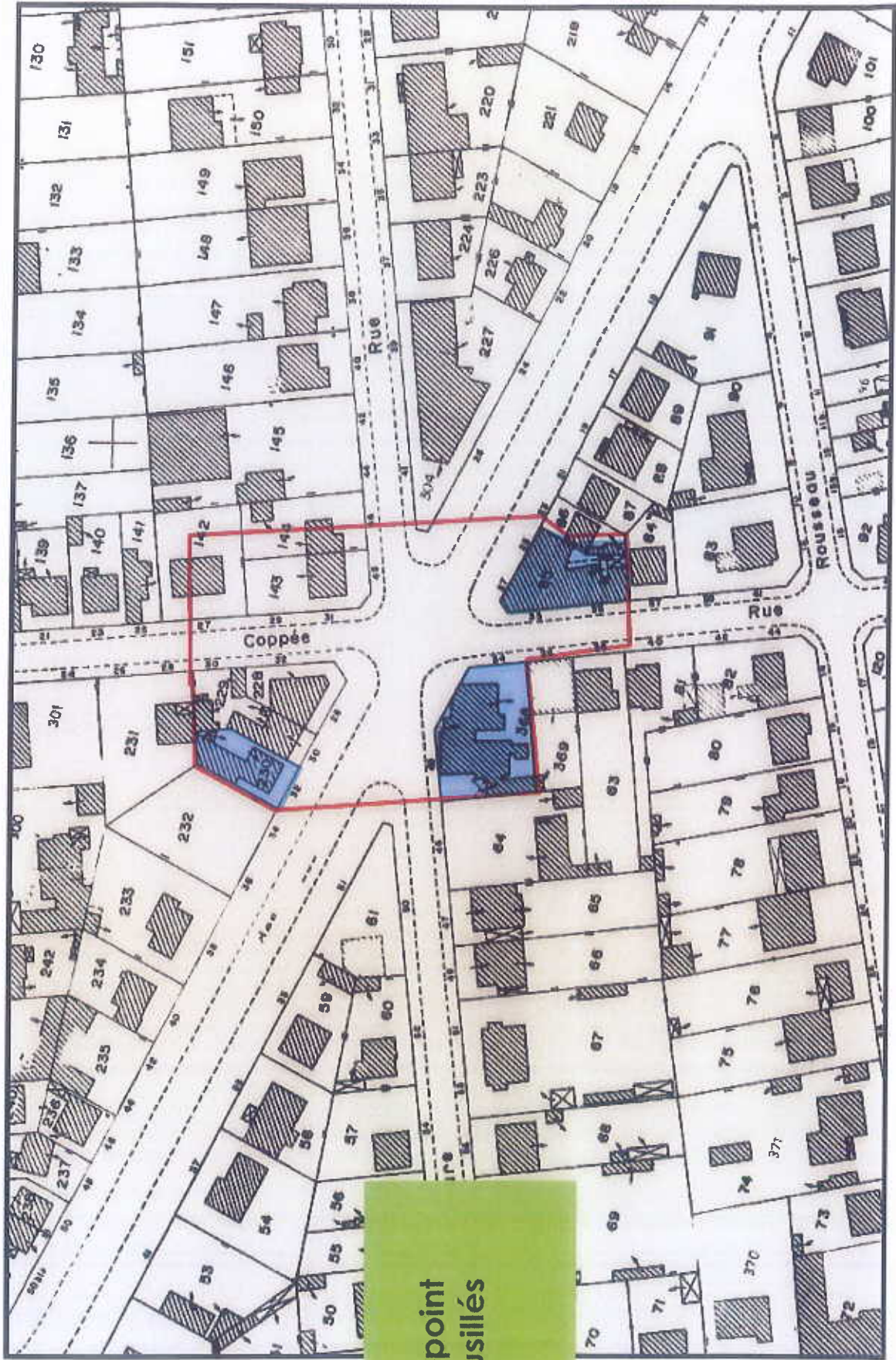


## Vue global du périmètre

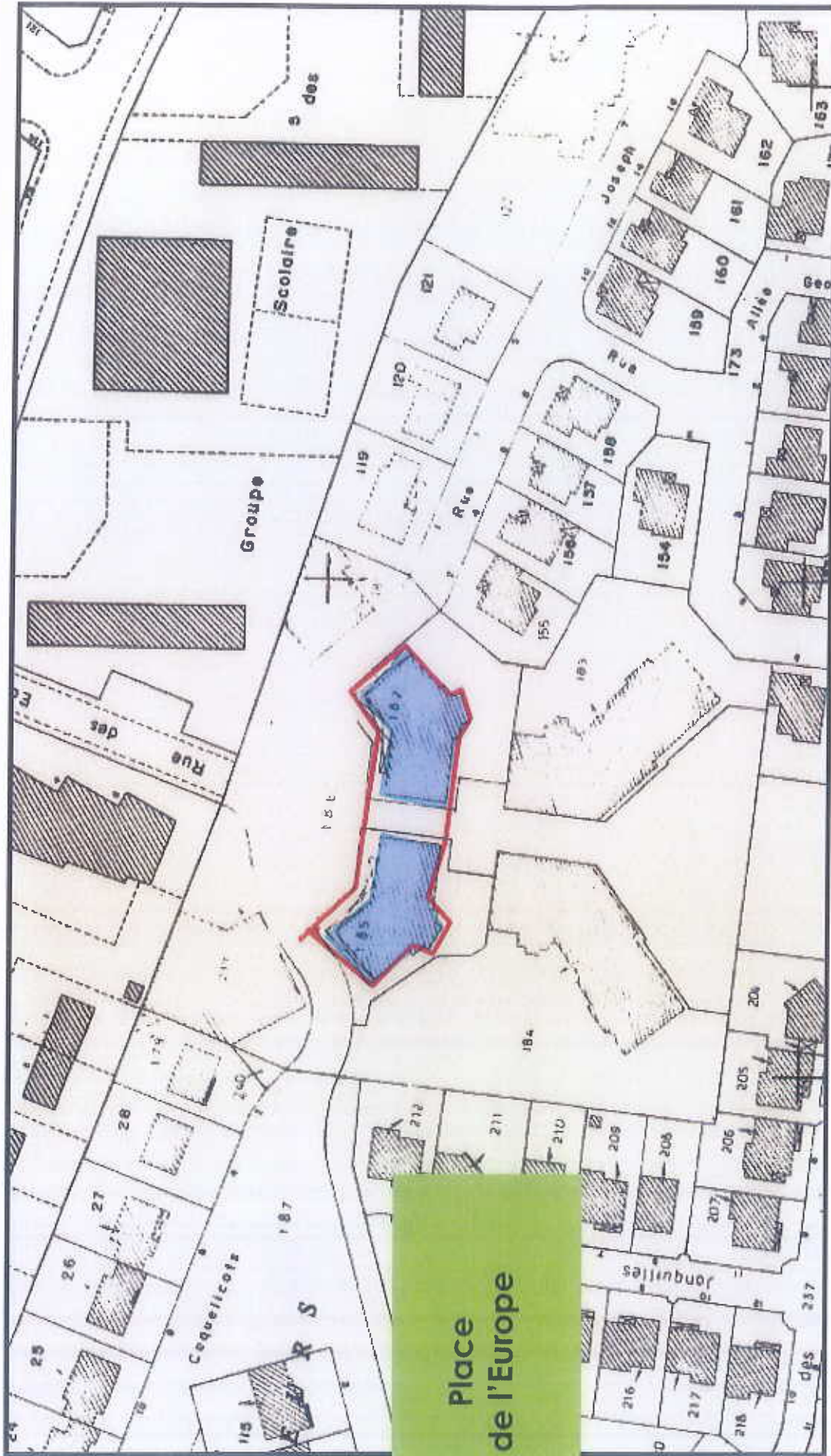
- Centre-ville
- Rond-point des Fusillés
- Place de l'Europe
- Place de la République



Place de la  
République



Rond-point  
Des Fusillés



Place  
de l'Europe