

N° 140

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2011-2012

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 novembre 2011

PROPOSITION DE LOI

*visant à compléter la loi du 2 août 2005 en permettant au **conseil municipal d'exercer un droit de préemption sur la conclusion de chaque bail commercial dans le cœur des villes,***

PRÉSENTÉE

Par MM. Francis DELATTRE, Michel BÉCOT, Mme Natacha BOUCHART, M. Christian CAMBON, Mme Caroline CAYEUX, MM. Alain CHATILLON, Raymond COUDERC, Dominique de LEGGE, Mme Catherine DEROCHÉ, MM. Michel DOUBLET, Jean-Paul FOURNIER, Mme Chantal JOUANNO, MM. Roger KAROUTCHI, Marc LAMÉNIÉ, Daniel LAURENT, Antoine LEFÈVRE, Hervé MARSEILLE, Alain MILON, Louis PINTON, André REICHARDT, Michel SAVIN, Mmes Esther SITTLER et Catherine TROENDLE,

Sénateurs

(Envoyée à la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a prévu que le conseil municipal puisse délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel il peut exercer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

Afin que ce droit de préemption puisse être exercé par le conseil municipal, le législateur a prévu que chaque cession fasse l'objet, à peine de nullité, d'une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Ce dispositif permet ainsi de lutter contre une tertiarisation excessive des centres villes en redonnant un pouvoir d'action aux maires sur leurs organisations.

Cependant, ce dispositif juridique connaît une faille qu'ont su exploiter les propriétaires de fonds de commerce. En effet, pour se dispenser de la déclaration préalable à la commune, dans le cas d'une cession d'un bail commercial, certains d'entre eux organisent une période sans locataire au terme du bail. Ils échappent ainsi à toutes obligations administratives et empêchent la commune d'exercer son droit de préemption.

La proposition de loi qui vous est soumise vise donc à compléter le dispositif en permettant au conseil municipal d'exercer son droit de préemption, non plus seulement sur les cessions de baux commerciaux mais préalablement à chaque conclusion d'un bail commercial.

Tel est l'objet de la proposition de loi que je vous demande d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article L. 214-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « et de fonds de commerce ainsi que les cessions et conclusions de baux commerciaux » sont remplacés par les mots : « , de fonds de commerce ou de baux commerciaux ».
- ③ 2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ④ À la première phrase, les mots : « ou chaque conclusion d'un bail commercial » sont supprimés.
- ⑤ À la seconde phrase, les mots : « ou les conditions de la conclusion du contrat » sont supprimés.
- ⑥ 3° À la dernière phrase du dernier alinéa, après les mots : « Le cédant » sont insérés les mots : « ou le propriétaire ».