

N° XXXX

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI

**portant sur la zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de
proximité et le droit de préemption des communes en matière
commerciale et artisanale**

**et modifiant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement
communal
et le développement urbain**

* * *

Dépôt : M. Serge Wilmes (01.09.2017)

SOMMAIRE :

	page
1) Exposé des motifs	2
2) Texte de la proposition de loi	5
3) Commentaire des articles	10
4) Fiche financière	17

*

EXPOSE DES MOTIFS

L'aménagement communal et le développement urbain figurent parmi les prérogatives fondamentales des communes. Ainsi, aux vœux de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après la « loi du 19 juillet 2004 »), les communes « ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire »¹. La complémentarité des objectifs économiques, écologiques et sociaux, l'amélioration de la qualité de vie des habitants et de la qualité urbanistique des localités² sont aux termes de la loi du 19 juillet 2004 les priorités autour desquelles l'action communale en matière d'aménagement et de développement urbain doit se concevoir.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente proposition de loi :

La fermeture des « petits » commerces de proximité est aujourd'hui une réalité à laquelle les communes sont confrontées à l'échelle quasi quotidienne. Les motifs de ces fermetures sont divers : la fin du bail commercial, un prix de location trop élevé, la cessation d'une activité sans avoir pu trouver un repreneur, n'en sont que les exemples les plus illustres.

Loin de ne toucher que les commerçants ou artisans concernés, ces fermetures produisent également des effets sur le développement des communes dans la mesure où des services ou biens offerts pendant de longues années sur le territoire communal ne le sont plus, obligeant les résidents à se procurer ces services ou biens à d'autres endroits du territoire national. Sans parler des conséquences de cette évolution en termes de mobilité notamment et de la qualité de vie dans les communes concernées qui s'en trouvent impactées de manière négative.

Or, de l'avis de l'auteur de la présente proposition de loi, le commerce et l'artisanat dits « de proximité » assurent par essence la vitalité, la convivialité voire, l'authenticité de la vie communale. Dans une perspective de développement durable, il s'agit aussi de garantir l'offre qui par excellence soit accessible aux moyens de la mobilité douce. L'existence de cette forme de commerce ou d'artisanat est dès lors essentielle au maintien de la qualité de vie dans les communes.

¹ Article 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

² Voir en ce sens, article 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Afin de garantir une offre commerciale et artisanale diversifiée, la présente proposition de loi a pour objectif d'habiliter les communes, dans le cadre et conformément aux objectifs de l'aménagement communal et du développement urbain, à déterminer sur leur territoire une zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de laquelle elles disposent d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, le cas échéant, sur les baux commerciaux et enfin sur les immeubles à destination commerciale ou artisanale.

Loin de constituer une obligation, l'exercice du droit de préemption est facultatif pour les communes afin de leur permettre d'intervenir là où elles le jugent nécessaire mais dans un cadre bien délimité.

Ainsi, la présente proposition entend limiter la zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité aux zones prédéterminées par les plans d'aménagement généraux des communes (telles les zones d'habitation [HAB], les zones mixtes urbaines [MIX-u], les zones mixtes villageoises [MIX-v] et les zones mixtes rurales [MIX-r]) et qui par essence comprennent des activités commerciales et artisanales qui sont le complément naturel à leur destination principale.

Aussi, le droit de préemption des communes ne s'applique qu'à partir du moment où les propriétaires de fonds de commerce ou de fonds artisanaux ou d'immeubles à destination commerciale ou artisanale auront extériorisé par la négociation d'un contrat de vente leur volonté de céder leur bien ou lorsque les commerçants ou artisans auront décidé de cesser leur activité.

Dans ce même contexte, il ne s'agit en aucun cas de porter atteinte aux droits des propriétaires d'immeubles à destination commerciale ou artisanale alors qu'en cas de cession de leur immeuble à la commune celle-ci devra s'acquitter du même prix que celui offert au préalable par une contrepartie privée. Le même principe s'applique par ailleurs à la cession de fonds de commerce ou artisanaux à la commune.

Pour ce qui est encore des aliénations de fonds de commerce ou artisanaux ou d'immeubles destinés à de telles activités à des membres de la famille du propriétaire, la présente proposition entend les exclure du mécanisme de préemption communal alors que de telles aliénations visent par essence à assoir le commerce ou l'exploitation artisanale concernée dans la continuité.

Il ne s'agit enfin pas non plus de promouvoir un interventionnisme généralisé des communes en matière commerciale et artisanale, faisant d'elles des commerçants ou artisans en lieu et place des personnes physiques ou morales désireuses à exercer ces métiers.

Ainsi, les communes ne sont pas censées à rester *ad vitam æternam* propriétaires de fonds de commerce ou artisanaux, ou encore titulaires de baux commerciaux recouverts à travers l'exercice de leur droit de préemption. Aux termes de la présente proposition de loi elles devront céder ces biens à un commerçant au plus tard à la fin d'un délai ne pouvant dépasser trois ans. A noter aussi que le bailleur d'un bail commercial pourra s'opposer à la cession de son bail, la proposition de loi attachant une attention particulière à la préservation de ses droits.

La présente proposition de loi vise ainsi à procurer aux communes un levier supplémentaire pour agir en faveur d'un développement durable de leur territoire et par-là même en faveur de la qualité de vie de leur population.

A noter qu'en 2005, la France a introduit un droit de préemption similaire.

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1er. Il est inséré un nouveau chapitre 2 au titre 6 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prend la teneur suivante :

« Chapitre 2.- La zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et le droit de préemption des communes en matière commerciale et artisanale

Art. 63. Dispositions générales

(1) Les communes sont habilitées à déterminer sur leur territoire une zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur de laquelle sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux et de fonds de commerce en ce compris, le cas échéant, les baux commerciaux.

(2) Sont également soumises au droit de préemption visé au paragraphe (1) les aliénations à titre onéreux de tout immeuble ou partie d'immeuble situé à l'intérieur de la zone de sauvegarde qui par nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce et qui comporte ou est destiné à comporter une surface de vente inférieure à 400 m².

Sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de tout bien immeuble comportant ou destiné à comporter une activité artisanale dont la surface d'exploitation est inférieure à 400 m².

(3) Est assimilée à l'aliénation des biens susvisés toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

(4) Les communes sont prioritaires sur tout titulaire d'un droit de préemption conventionnel.

(5) Un règlement grand-ducal précisera les conditions d'application des dispositions du présent chapitre.

Art. 64. Aliénation ou cessation des fonds de commerce ou artisanal

(1) A l'intérieur de la zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, chaque aliénation à titre onéreux d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal est subordonnée à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le

cédant à la commune. Cette déclaration précise 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. Elle comporte le cas échéant, obligatoirement le bail commercial et précise le chiffre d'affaires.

(2) Le silence de la commune pendant le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration visée au paragraphe (1) vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

(3) Si l'aliénation visée au paragraphe (1) ayant donné lieu à renonciation de la part de la commune à l'exercice de son droit de préemption doit être réalisée entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet de la déclaration à la commune, la nouvelle aliénation donne lieu à une nouvelle déclaration à la commune conformément aux paragraphes (1) et (2).

(4) La déclaration prévue au paragraphe (1) est également à faire à la commune en cas de cessation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal. Cette déclaration précise le motif de la cessation, la valeur estimée du fonds, le nombre de salariés, la nature de leur contrat de travail. Elle comporte le cas échéant, obligatoirement le bail commercial et précise le chiffre d'affaires.

Art. 65. Aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles comportant ou destinés à comporter une activité artisanale ou commerciale

(1) Toute convention portant sur une aliénation visée à l'article 63 paragraphe (2) est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation par la commune à l'exercice du droit de préemption.

(2) Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à la commune sur le territoire de laquelle se situe l'immeuble visé à l'article 63 paragraphe (2), au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que la commune n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à la commune au moins les informations suivantes :

1° l'identité et le domicile du propriétaire;

2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;

3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;

4° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;

5° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

(3) Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe (2), la commune délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire lui précisant que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, la commune est considérée renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

(4) Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, la commune informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée au paragraphe (1).

Le silence de la commune dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

(5) Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément aux paragraphes précédents, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, la commune concernée est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

(6) Si la convention visée au paragraphe (1), ayant donné lieu à renonciation, de la part de la commune, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire à la commune, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

(7) La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité de la commune lésée afin d'être déclarée

judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé.

Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

Art. 66. Exclusion

Sont exclus du champ d'application des dispositions de l'article 64 relatives à l'aliénation des fonds de commerce ou artisanal ainsi que des dispositions de l'article 65 relatives à aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles comportant ou destinés à comporter une activité artisanale ou commerciale, les aliénations à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 67. Cession préservant la diversité et promouvant le développement de l'activité commerciale et artisanale

(1) La commune doit, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, céder le fonds artisanal ou le fonds de commerce, en ce compris, le cas échéant le bail commercial, à un commerçant, personne physique ou personne morale, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans la zone de sauvegarde concernée. Ce délai peut être prorogé à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal prévue au paragraphe (2) ci-dessous. L'acte de cession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges. Un règlement grand-ducal définira les mentions devant figurer dans le cahier des charges.

(2) Pendant le délai de deux ans indiqué au paragraphe (1) du présent article, le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance.

(3) La cession d'un bail commercial est notifiée au bailleur. Dans le mois suivant la notification, le bailleur dispose d'un droit de refus du cessionnaire. Ce refus figure dans l'acte de cession et obligera la commune comme débiteur solidaire et indivisible du bailleur jusqu'à la fin du terme du bail. Le silence du bailleur dans le délai susmentionné vaut renonciation à son droit de refus.

(4) En cas de prorogation expresse ou tacite du bail mentionné au paragraphe précédent, l'engagement de la commune en qualité de débiteur solidaire et indivisible cesse de plein droit envers le bailleur.

(5) En l'absence de repreneur, le bail cesse de plein droit au plus tard après l'écoulement du délai de trois ans prévu au paragraphe (1) au titre de la location-gérance respectivement, dans les autres cas, après l'écoulement du délai de deux ans prévu au paragraphe (1).

(6) Pendant la durée de détention du bail par l'effet de l'exercice du droit de préemption par la commune, le terme du bail commercial est de plein droit suspendu.

(7) Pendant la durée de la location-gérance, le terme du bail est de plein droit suspendu.

Art.2.

Les chapitres 2, 3 et 4 du titre 6 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont renumérotés et portent respectivement les numéros 3, 4 et 5.

La numérotation des articles est adaptée en conséquence.

Art. 3.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cette disposition insère un nouveau chapitre 2 comprenant cinq nouvelles dispositions (les articles 63 à 67) relatives au droit de préemption commercial et artisanal des communes dans la loi du 19 juillet 2004.

Le droit de préemption commercial et artisanal des communes s'articule comme suit :

Article 63

Paragraphe (1)

La détermination sur leur territoire d'une zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité est une faculté pour les communes qui vise tant les fonds de commerce que les fonds artisanaux ainsi que le cas échéant, les baux commerciaux liés à de tels fonds.

A l'intérieur de cette zone seront soumis au droit de préemption des communes, le commerce et l'artisanat de proximité. Par commerce et artisanat de proximité il y a lieu d'entendre les activités commerciales et artisanales qui sont le complément naturel des zones arrêtées par le plan d'aménagement général des communes. Pour ce qui est des activités artisanales, la présente proposition de loi vise tout particulièrement les activités de la liste A du secteur de l'alimentation (boulangier-pâtissier, boucher, traiteur), les activités des listes A (telle le coiffeur) et B (telles l'horloger, le bijoutier-orfèvre, le cordonnier-réparateur) du secteur de la mode, de la santé et de l'hygiène et ce conformément au règlement grand-ducal du 1er décembre 2011 ayant pour objet d'établir la liste et le champ d'application des activités artisanales prévues à l'article 12(1) de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

L'objectif de la présente proposition de loi n'est pas de créer sur l'ensemble du territoire communal une zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité mais de limiter cette zone essentiellement aux zones d'habitation [HAB] ou encore aux zones mixtes urbaines [MIX-u], zones mixtes villageoises [MIX-v] et aux zones mixtes rurales [MIX-r], zones qui par définition sont susceptibles de contenir des activités commerciales et artisanales.

Paragraphe (2)

Alinéa 1

Outre l'aliénation des fonds de commerce et des fonds artisanaux, la présente proposition de loi vise également à conférer aux communes une faculté de préemption sur l'aliénation de biens immeubles qui sont destinés par nature ou par convention expresse ou tacite à l'exercice d'un commerce ou d'une activité artisanale. Les termes « immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce » sont repris de l'article 1762-3 du Code civil et visent, pour les besoins de la présente proposition de loi, à définir la notion d'immeuble commercial (par opposition par exemple à l'immeuble d'habitation) susceptible de tomber dans la zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Quant à la surface commerciale de 400 m², celle-ci découle des articles 2 point 7° et 35 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. L'article 35 de cette loi figure sous le chapitre 6 intitulé « Les grandes surfaces » et requiert une autorisation particulière « en cas de création, d'extension, de reprise, de transfert ou de changement de la ou des branches commerciales principales, d'une surface commerciale dont la surface de vente est supérieure à 400 m² ». La présente loi visant le commerce et l'artisanat de proximité qui dans la majorité des cas est composé de petites surfaces commerciales, il est jugé opportun de limiter son champ d'application aux surfaces commerciales inférieures à 400 m².

Alinéa 2

Le commentaire de l'alinéa 1 ci-dessus au titre des immeubles à destination commerciale vaut *mutatis mutandis* ici pour les immeubles à destination artisanale.

Paragraphe (3)

Cette disposition est inspirée de l'article 4 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (la loi dite « pacte logement »).

Paragraphe (4)

Cette disposition est inspirée de l'article 5 alinéa 1 de la loi pacte logement.

Paragraphe (5)

Un règlement grand-ducal précisera les conditions d'application des dispositions du nouveau chapitre 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ainsi, le pouvoir exécutif pourrait-il dans ce contexte procéder à

une modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Article 64

L'article 64 vise la procédure applicable en vue de l'exercice par les communes de leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds de commerce et de fonds artisanaux et en cas de cessation de tels fonds.

Paragraphe (1)

Avant de pouvoir aliéner son fonds de commerce ou son fonds artisanal situé à l'intérieur de la zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le cédant doit faire une déclaration à la commune sur le territoire de laquelle se situent la zone et le fonds concernés. Cette déclaration a pour objet de porter l'aliénation projetée à la connaissance de la commune en 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. S'il en existe, la déclaration comporte obligatoirement mention du bail commercial. Elle mentionne encore le chiffre d'affaires.

Paragraphe (2)

Sur base des informations obtenues à travers la déclaration décrite au paragraphe (1), la commune décide si elle entend faire usage de son droit de préemption. Le silence de la commune pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration du cédant vaut renonciation de la commune à son droit de préemption.

Paragraphe (3)

Par analogie à ce qui est prévu à l'article 12 de la loi pacte logement, cette disposition vise la situation où après renonciation de la commune à son droit de préemption, les modalités de l'aliénation devaient être modifiées. Dans ce cas la procédure prévue à l'article 64 est à recommencer et une nouvelle déclaration devra être faite à la commune.

Paragraphe (4)

Le paragraphe (4) étend l'application de l'article 64 à la cessation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal avec comme différence cependant qu'il n'y a dans ce contexte pas lieu à communiquer un prix ou un acquéreur pressenti mais seulement le motif de la cessation, la valeur estimée du fonds de commerce ou du fonds artisanal, le nombre de salariés, la nature de leur contrat de travail ainsi que le cas échéant, le bail commercial.

Article 65

Cette disposition vise l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles comportant ou destinés à comporter une activité commerciale ou artisanale. Il paraît judicieux de distinguer d'une part, l'aliénation de fonds de commerce et artisanaux (ou leur cessation) et d'autre part, l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles contenant ou destinés à contenir une activité commerciale ou artisanale. Dans la première hypothèse peu de formalisme est requis, le consentement des parties étant généralement suffisant alors que dans la deuxième hypothèse il y a lieu de procéder par acte authentique devant notaire.

C'est pourquoi l'article 65 consacre des dispositions particulières applicables à l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles comportant ou destinés à comporter une activité commerciale ou artisanale.

Ces dispositions sont très largement inspirées des articles 7 à 12 la loi pacte logement.

Paragraphe (1)

Cette disposition est inspirée de l'article 7 de la loi pacte logement.

Paragraphe (2)

Cette disposition est inspirée de l'article 8 de la loi pacte logement.

A noter qu'à la différence de l'article 8 point 4° de la loi pacte logement, l'énumération des informations à communiquer par le notaire à la commune ne reprend pas « la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particuliers couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière ». Il s'agit là d'informations dont la commune dispose de sorte qu'il n'y a pas lieu à les communiquer.

Paragraphe (3)

Cette disposition est inspirée de l'article 9 de la loi pacte logement.

Paragraphe (4)

Cette disposition est inspirée de l'article 10 de la loi pacte logement.

Paragraphe (5)

Cette disposition est inspirée de l'article 11 de la loi pacte logement.

Paragraphe (6)

Cette disposition est inspirée de l'article 12 de la loi pacte logement.

Paragraphe (7)

Cette disposition est inspirée des articles 6 et 12 de la loi pacte logement.

Article 66

Cette disposition vise à exclure les aliénations à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement du champ d'application des dispositions de l'article 64 relatives à l'aliénation des fonds de commerce ou artisanal ainsi que des dispositions de l'article 65 relatives à aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles comportant ou destinés à comporter une activité artisanale ou commerciale.

L'objectif de la présente proposition de loi étant de maintenir les commerces et exploitations artisanales de proximité, il n'y a pas lieu à préemption dans le chef de la commune lorsque de telles activités sont cédées à un autre membre de la famille qui entend les maintenir voire même, les développer.

Article 67

L'objectif de la présente proposition de loi n'est pas de faire des communes des commerçantes ou artisans en lieu et place des personnes physiques ou morales voulant s'adonner à de tels activités. Au contraire, l'objectif poursuivi par le nouveau texte est de promouvoir les activités commerciales et artisanales de proximité tout en créant un cadre idéal pour l'entrepreneuriat dans ce domaine.

Paragraphe (1)

Une fois le droit de préemption exercé par la commune, celle-ci sera dès lors obligée de céder le fonds de commerce ou le fonds artisanal, en ce compris le cas échéant le bail commercial, à un commerçant personne physique ou morale.

Le délai pour ce faire est fixé à deux ans à l'exception de l'hypothèse dans laquelle le fonds est donné en location-gérance. Dans cette circonstance, le délai peut être prorogé à 3 ans.

Paragraphe (2)

La possibilité de conclure pendant une durée maximale de trois ans un contrat de location-gérance vise à donner à un repreneur potentiel le temps nécessaire pour se familiariser avec l'activité en question et pour décider si *in fine*, il entend reprendre au terme du contrat de location-gérance, le fonds à son compte. Elle permet aussi de décharger les communes de la responsabilité de gérer par elles-mêmes le fonds de commerce ou artisanal à l'égard duquel elles ont exercé un droit de préemption.

Paragraphe (3)

Cette disposition vise à conférer des garanties au bailleur d'un fonds de commerce ou artisanal. Ainsi, lorsque la commune entend céder un bail commercial elle doit en informer le bailleur qui pourra s'opposer à cette cession. Dans ce cas, la commune sera obligée comme débiteur solidaire et indivisible du bailleur jusqu'à la fin du contrat de bail.

Paragraphe (4)

Cette disposition vise à désengager la commune de plein droit de sa qualité de débiteur solidaire et indivisible envers le bailleur. L'article 1202 du Code civil retient que la solidarité ne peut cesser que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi. Cette disposition vise ainsi à rétablir les conditions de marché normales et de faire cesser l'engagement communal, qui ne peut être que temporaire. Le renouvellement du bail par la volonté expresse ou tacite des parties doit d'ailleurs être considéré comme le résultat d'une relation de confiance qui s'est créée entre le bailleur et le repreneur.

Paragraphe (5)

Dans l'hypothèse où la commune ne trouve pas de repreneur, le bail cesse de plein droit au plus tard après l'écoulement du délai de trois ans prévu au paragraphe (1) au titre de la location-gérance respectivement, dans les autres cas, après l'écoulement du délai de deux ans prévu au paragraphe (1).

Paragraphes (6) et (7)

Pendant la durée de la détention du bail par la commune à la suite de l'exercice du droit de préemption, le terme du bail est suspendu.

L'hypothèse de la cession du bail implique en effet que le bail continue à courir. Admettant que la durée du bail n'est plus que de 3 ans, le cessionnaire obtiendrait au terme du délai de deux ans à la fin duquel la commune doit céder le bail, un fonds de commerce avec une durée restante d'un an. La perspective de reprendre une affaire et de la développer est dans ce cas réduite puisque de nombreux efforts se concentreront sur la négociation d'une prorogation du bail. C'est pourquoi, pendant la durée où le pouvoir de préemption est exercé, le droit au bail est suspendu et la charge des loyers est assumée par la commune.

La même disposition vaut en cas de location-gérance.

Art.2.

Disposition sans commentaire.

Art. 3.

Cette disposition fixe l'entrée en vigueur de la loi proposée. Il va sans dire que la mise en pratique des dispositions contenues aux termes de la présente proposition de loi sera tributaire de la prise des dispositions réglementaires nécessaires et de l'adaptation consécutive des plans d'aménagement généraux des communes.

*

FICHE FINANCIÈRE

Les mesures édictées par la proposition de loi n'engendrent aucune dépense supplémentaire pour le budget de l'Etat.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Wilmes', written in a cursive style.

Dépôt : M. Serge Wilmes (01.09.2017)