

Cahier des charges de rétrocession

Droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés

Document annexé à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023

Annexe n° 2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Affichage : 03/10/2023



Le périmètre de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité définit les secteurs où la commune dispose d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés afin de préserver la diversité de l'activité commerciale du territoire et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Lorsqu'elle fait usage de son droit de préemption, la commune doit en principe rétrocéder bien préempté dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de cession. Cette rétrocession doit se faire à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Pour répondre aux objectifs de sauvegarde des commerces de la quotidienneté, de redynamisation et diversification des rues commerçantes, lesdites cessions seront encadrées par le présent cahier des charges, qui permet de définir la nature des entreprises qui pourront se voir rétrocéder le fonds ou le bail.

1. L'appel à candidature

Pour la rétrocession du bien préempté par la commune, le décret du 26 décembre 2007 (article R. 214-12 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n°2015-914 du 24 juillet 2015) a créé un dispositif d'appel à candidatures.

Le maire doit afficher en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte l'appel à candidatures, ainsi que la description du fonds ou du bail, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

2. Les candidats potentiels

2.1- Situation juridique

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023
Affichage : 03/10/2023



2.2- Nature de l'activité

L'activité poursuivie, quelle que soit sa nature, devra s'exercer tout au long de l'année.

Les activités commerciales et artisanales particulièrement recherchées sont celles répondant à la définition d'une vie de quartier de type commerces de bouche ou de proximité. Ces commerces devront fournir des produits ou prestations accessibles à tout public.

Les produits ou services haut de gamme ne devront pas être prédominants sur les produits ou services tout public. A titre indicatif, les commerces et artisanats suivants répondent aux critères dudit cahier des charges (liste non exhaustive) : boucherie, poissonnerie, traiteur, boulangerie, pâtisserie, épicerie, vente électroménager, pressing, tabac-presse, papeterie, mercerie, cordonnerie, prêt-à-porter, vente de chaussures, fleuriste, etc.

Sont exclues du cahier des charges les activités tertiaires de type : banque, assurance, agence immobilière, etc.

2.3- Acte de rétrocession

L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges. L'article R. 214-14 du code de l'urbanisme dispose que le Conseil Municipal doit autoriser la rétrocession en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, le Maire effectue les mesures de publicité nécessaires prévues par l'article R. 214-15 du code de l'urbanisme. Il s'agit de l'affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération

2.4- Absence de repreneur à l'expiration du délai imparti

L'article R. 214-16 du Code de l'urbanisme fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.

3. Conséquences du non-respect du présent cahier des charges

A définir selon le cas.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20230928-2023DB191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023
Affichage : 03/10/2023

