



**Intervention de Benoît CARON  
Conseiller Municipal  
Groupe URC  
Conseil municipal du 8 septembre 2008  
Droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux dans le centre ville**

Monsieur le maire,

La loi Dutreil de 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré la possibilité, pour le maire d'une commune, d'exercer un droit de préemption sur toutes les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux qui s'inscrivent dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité.

Ce droit de préemption, sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, nous semble utile pour que notre commune conserve une certaine maîtrise de l'offre commerciale. Cela est valable tout spécifiquement en centre ville, c'est à dire au sein du périmètre que nous sommes chargés de définir ce soir. Cette possibilité qui est aujourd'hui offerte aux communes, découle d'une volonté gouvernementale qui date donc de l'été 2005, et qui est concrétisée par le décret d'application du 26 décembre 2007. Il est utile de se féliciter de décisions gouvernementales, au sein même de cette assemblée qui ne se prive pas d'avoir un esprit critique souvent bien excessif envers ce gouvernement.

Si nous sommes en accord avec vous pour pouvoir utiliser cette possibilité de préemption des baux commerciaux qui nous est désormais offerte, nous souhaitons cependant insister sur quelques points de vigilance:

1) la vigueur et le dynamisme du commerce ne se décrète pas, pas plus qu'il ne se préempte. Cela repose sur deux facteurs principaux qui sont les commerçants et leurs clients. L'un des points principaux à travailler pour garder un commerce de centre ville attractif est donc de faciliter la possibilité de travailler au commerçant et la facilité d'accéder aux commerces aux clients. Il nous semble qu'il existe là une piste à travailler en ce qui concerne le centre ville de Rennes.

2) Il peut exister un risque financier pour la ville. En effet, la ville ne peut exercer son droit de préemption qu'aux prix et conditions proposés. En cas de désaccord sur ce prix, le juge de l'expropriation sera compétent pour le fixer judiciairement.

Il existe un risque commercial, dans la mesure où la ville de Rennes n'a pas vocation à exploiter des commerces. Son droit sur le local commercial n'est que temporaire. Elle doit donc, dans l'année qui suit la prise d'effet de la cession, lancer un appel à candidatures afin de rétrocéder le fonds de commerce ou le droit au bail. Qui exploitera le fond de commerce pendant ce délai?

De plus, cette rétrocession doit s'opérer obligatoirement en faveur d'un commerçant ou d'un artisan dûment immatriculé au registre du commerce ou au répertoire des métiers et qui répond au cahier des charges établi par notre conseil municipal, afin d'assurer l'objectif de diversification des commerces. Dans le cadre de la rétrocession, l'accord du bailleur sur le candidat proposé par la ville est requis à peine de nullité. Si ce candidat ne lui convient pas, le bailleur dispose de la faculté de saisir le juge des référés.

Il existe donc de nombreuses raisons d'être prudent sur l'utilisation de cette possibilité qui nous est offerte, au risque d'avoir à gérer de nombreux litiges juridiques. En pratique, la mise en oeuvre et l'application de ce décret risque de compliquer et d'allonger les délais des cessions de fonds de commerce et de baux commerciaux. Il est donc bien évident que cette mesure ne doit être prise que dans quelques cas précis et limités.

En ce qui concerne la préemption des murs commerciaux, pouvez-vous nous préciser, ce soir, combien de préemptions de murs ont été effectuées au sein du périmètre délimité, et notamment rue Saint Michel?

