

# JURIDIQUE



**MARIE PASTIER-MOLLET**  
Avocat  
Barreau de Paris  
Associée  
Gide Loyrette Nouel



**ÉTIENNE CHESNEAU**  
Avocat  
Barreau de Paris  
Associé  
Gide Loyrette Nouel

## Paris

### Instauration d'un droit de préemption commercial

Par délibération des 6 et 9 février 2024<sup>1</sup>, le Conseil de Paris a instauré, à compter du 7 août 2024, un droit de préemption sur les cessions de baux commerciaux, fonds de commerces et fonds artisanaux dans une partie du territoire parisien. Explications.

#### 1 Droit de préemption commercial facultatif

Les communes ont la possibilité d'instaurer un droit de préemption dans le but de sauvegarder les commerces locaux et l'artisanat de proximité<sup>2</sup>.

Le conseil municipal peut ainsi, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux<sup>3</sup>.

Ce droit de préemption s'applique aussi à la vente de terrains situés à l'intérieur d'un tel périmètre et portant, ou destinés à porter, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

#### 2 Instauration sur une partie du territoire parisien

Depuis le 7 août 2024, la Ville de Paris peut exercer son droit de préemption commercial dans la totalité des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements ainsi que dans certaines rues du 7<sup>ème</sup> arrondissement, limitativement énumérées (du 2 au 26 et du 1 au 25 de la rue du Bac, du 2 au 42 et du 1 au 25 de la rue de l'Université, du 2 au 20 de la rue des Saints-Pères, toute la rue de Verneuil, toute la rue Allent, toute la rue de Beaune, du 2 au 50 et du 1 au 37 de la rue de Lille et le quai Voltaire dans son entièreté).

#### 3 Déclaration préalable à la cession

Chaque cession entrant dans le champ d'application du droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable notifiée par le cédant à la commune, en quatre exemplaires, par lettre recommandée avec avis de réception ou par dépôt contre récépissé. La DIA 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

également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial<sup>4</sup>.

#### 4 Purge du droit de préemption commercial

A compter de la réception de la DIA, la commune dispose de deux mois pour notifier sa décision au cédant. Son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa DIA.

En cas d'exercice de son droit de préemption, la commune doit, dans les deux ans suivant la cession, rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain préempté à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné<sup>5</sup>. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds.

#### 5 Conditions de légalité d'une décision de préemption

Le Conseil d'Etat s'est prononcé sur les conditions d'exercice de ce droit de préemption par une commune<sup>6</sup>. En cas de contestation de l'exercice de ce droit, le juge administratif exerce un contrôle "approfondi et concret" et subordonne la légalité d'une telle décision à trois conditions<sup>7</sup> :

- la commune doit justifier de "la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement", la commune ne pouvant pas exercer son droit de préemption simplement pour faire obstacle à un projet existant ;
- la commune doit faire apparaître la nature du projet d'action dans la décision de préemption ;
- la mise en œuvre du droit de préemption commercial doit être justifiée par un intérêt général suffisant eu égard aux caractéristiques du droit au bail objet de l'opération.

<sup>1</sup>Délibération n°2024 DAE 26 des 6-9 février 2024.

<sup>2</sup>Articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme.

<sup>3</sup>Article L214-1 du Code de l'urbanisme.

<sup>4</sup>Article L214-2 du Code de l'urbanisme.

<sup>5</sup>CE, 15 déc. 2023, n°470167, Sté NM Market.

<sup>7</sup>Urbanisme/Aménagement - L'hypotrophie du droit de préemption commercial - Vivian Laugier 8 avril 2024.

Allez plus loin avec la formation Savoir M<sup>2</sup> sur le droit et la réglementation immobilière

**M<sup>2</sup>**  
SAVOIR

