

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

--ooOoo--

L'An Deux Mille Onze, le Lundi 26 Septembre à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 20 Septembre 2011, conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Simon RENUCCI.

Etaient présents :

MM. LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, PANTALONI, Mme LUCIANI, Mme MORACCHINI, Mme GUIDICELLI, M. CASASOPRANA, Mme RISTERUCCI, M. GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjointes au Maire.

MM. PARODIN, VITALI, MARY, BASTELICA, AMIDEI, Mme SUSINI, M. BERNARDI, Mme FIESCHI DI GRAZIA, Mme SUSINI-BIAGGI, M. BARTOLI, Mme FERRI-PISANI, Mme TOMI, M. D'ORAZIO, Mme GUERRINI, M. MARCANGELI, M. SBRAGGIA, M. LAUDATO Conseillers Municipaux.

Avait donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme MOUSNY-PANTALACCI	à	Mme RISTERUCCI
Mme PIMENOFF	à	M. LUCIANI
Mme DEBROAS	à	M. CERVETTI
Mme POLI	à	M. BASTELICA
M. ZUCARELLI	à	M. PIERI
Mme SAMPIERI	à	Mme MORACCHINI

Etaient absents :

M.M COMBARET, TOMI, RUALT, CORTEY, Mme PERES, Mme CURCIO, Mme PASTINI, Mme OTTAVI-BURESI, Mme JOLY, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	45
Nombre de membres en exercice :	45
Nombre de membres présents :	30
Quorum :	23

Le quorum étant atteint, Monsieur D'ORAZIO est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Lundi 26 Septembre 2011	Délibération N°2011 / 220
-----------------------------------	---------------------------

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

1/ Motivations

La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises avait ouvert, dans certaines conditions, la possibilité pour les communes de préempter les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, en créant un chapitre spécifique (art. L. 214-1 et suivants) dans le code de l'urbanisme et le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, publié au Journal officiel du 28 décembre 2007 en précise les conditions d'application.

Ce droit de préemption élargi est un moyen donné par la loi aux collectivités locales pour faire intervenir la puissance publique aux fins de préserver les petits commerces et l'artisanat.

La Ville d'Ajaccio ne disposait pas jusqu'ici de suffisamment d'éléments pour instaurer ce nouveau droit. Des analyses récentes, réalisées soit à la faveur de programmes européens en cours ou de la politique municipale de rénovation urbaine, soit dans le cadre des études de l'INSEE sur la situation social insulaire, permettent de penser que l'instauration de ce droit fournirait aux élus municipaux, même si les moyens financiers de la commune restent limités, un moyen juridique de peser sur les évolutions économiques en cours et de contribuer à sauvegarder certaines activités commerciales ou artisanales de proximité, en particulier dans les zones urbanisées ou à urbaniser.

2/ Procédure

Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, **délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption**. Les nouveaux articles R. 214-1 et R. 214-2 définissent la procédure de délimitation de ce périmètre de sauvegarde par le Conseil Municipal.

Il s'agit donc d'une faculté pour les communes, mais sa mise en œuvre doit être dûment **motivée** et **correspondre à une opération déterminée**, bien localisée dans un périmètre où le commerce, l'artisanat et certaines de leurs offres sont confrontés à un danger patent de disparition.

L'article R. 214-3 limite le champ d'application du droit de préemption des communes aux aliénations de fonds de commerce à titre onéreux.

A l'instar de tout processus de préemption, avant la cession d'un fonds ou bail commercial dans le périmètre sauvegardé, le cédant doit procéder à une déclaration préalable à la commune (déclaration d'intention d'aliéner). Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession.

Cette obligation de déclaration portant sur toutes les cessions incluses dans le périmètre de sauvegarde est imposée à peine de nullité. A défaut, si une vente a lieu, elle sera frappée de nullité, l'action se prescrivant par cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession. L'article R. 214-4 en précise les règles de forme.

A partir de cette déclaration, la procédure se déroule selon les dispositions des nouveaux articles R. 214-5 à R. 214-10. Le titulaire du droit de préemption dispose d'un **délai de deux mois**, à compter de la réception de la déclaration préalable, pour prendre sa décision qu'il notifie au cédant :

- décision d'acquérir aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable,
- offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire saisie dans les conditions prévues à l'article R. 214-6,
- décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

Son silence au terme du délai de deux mois vaut renonciation à l'exercice de son droit.

Des dispositions sont également prévues en cas de cession d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou d'un bail commercial par voie d'adjudication et de cession de gré à gré autorisée par le juge-commissaire.

Enfin, la commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption, **réroccéder le fonds artisanal, de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.** Pendant ce délai et dans l'attente d'un tel repreneur, si d'autres conventions sont conclues, elles ne peuvent être que précaires et ne sont pas alors soumises au statut des baux commerciaux (précision apportée dans l'article L. 145-2 du code de commerce). **Cette réroccession doit être destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre de sauvegarde.** Les articles R. 214-11 à R. 214-16 organisent cette réroccession.

Si la réroccession porte sur un bail commercial, elle est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur qui doit figurer dans l'acte. L'article R. 214-13 prévoit que le projet d'acte et le cahier des charges lui sont transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de désaccord, le bailleur saisit, en la forme du référé, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la réroccession.

A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la réroccession.

Le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la réroccession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.

L'acte de réroccession est réalisé dans les conditions de formalisme du droit commun des ventes de fonds de commerce et doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui énonce la vocation d'exploitation commerciale ou artisanale du fonds ou bail réroccédé.

Si, à l'expiration du délai d'un an et après la publicité requise, la commune n'a pas trouvé un repreneur commerçant ou artisan, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Cette délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département (C. urb., art. R*. 211-2, al. 1^{er}). Elle sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le DPU ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du DPU (C. urb., art. R*. 211-3).

Il est nécessaire de préciser qu'au-delà de la fonction de préemption, cette mise en œuvre permettra de suivre également les transactions commerciales et de venir abonder les informations relatives au marché immobilier et au tissu économique.

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

D'APPROUVER l'instauration, dans toutes les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999, **d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.** A l'intérieur de ce périmètre, les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux seront soumises au droit de préemption (article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Où l'exposé de Monsieur Paul Antoine LUCIANI, Maire-adjoint
et après en avoir délibéré,**

Vu La Loi 82.213 du 2 mars 1982 modifiée portant droit et liberté des Communes,
Vu La Loi 83.663 du 22 juillet 1983 complétant la loi 83.8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
Vu La Loi du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
Vu le Code de l'Urbanisme notamment des articles L 214-1 et suivants
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121.29
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
Vu la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat
Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 23 septembre 2011.

DECIDE

Par 32 voix pour et 4 abstentions

(Mme GUERRINI, MM. MARCANGELI, SBRAGGIA, LAUDATO)

L'instauration, dans toutes les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux seront soumises au droit de préemption (article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Ville et d'un affichage en mairie, mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département (C. urb., art. R*. 211-2, al. 1^{er}).

Elle sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le DPU ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du DPU (C. urb., art. R*. 211-3).

.....
Fait et délibéré à AJACCIO les jour, mois et an que dessus.

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME

LE DEPUTE-MAIRE,

Simon RENUCCI