https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article4244

Préemption d'un fonds de commerce pour des motifs de sécurité publique

- Jurisprudence -

Publication date: vendredi 27 septembre 2013

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous droits réservés

Une commune peut-elle préempter un fonds de commerce sur des motifs de protection de la sécurité et de l'ordre public ?

Non : les motifs de protection de la sécurité et de l'ordre public ne sont pas au nombre de ceux prévus par les dispositions législatives relatives au droit de préemption. Si une commune peut exercer ce droit sur le fondement de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, délimité en conseil municipal, c'est à la condition de justifier de la réalité d'un projet économique qui sous-tend sa décision.

Un propriétaire met en vente son fonds de commerce de "café, bar, PMU, loto". Le maire de la commune [1] exerce alors son droit de préemption sur le fondement de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme [2].

A l'appui de sa décision, le maire invoque des motifs de protection de la sécurité et de l'ordre public : plaintes récurrentes des riverains, dégradation des relations de voisinage, stationnement permanent de la clientèle gênant la circulation piétonne et troublant la sécurité et l'ordre public, graves nuisances induites par ce type d'activité ... Il fait valoir en outre que le local n'est plus adapté à l'activité exercée et que l'exploitation du fonds nuirait à l'attractivité du commerce de proximité.

L'acquéreur évincé conteste la légalité de la décision et exerce un référé-suspension.

Rejetée en première instance, sa demande est accueillie favorablement par le Conseil d'Etat. En effet :

> "les motifs de protection de la sécurité et de l'ordre public ne sont pas au nombre de ceux qui peuvent justifier une décision de préemption."

De fait, la commune n'est pas en mesure de justifier la réalité économique du projet à l'origine de la décision de préemption.

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale

Conseil d'Etat, 26 avril 2013, NÂ°362949

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale

PS:

– Un droit de préemption exercé sur un fonds de commerce dans un périmètre de sauvegarde de l'activité commerciale et artisanale de proximité ne peut se justifier par la protection de la sécurité et la sauvegarde de l'ordre public.

– La commune doit justifier sa décision de préemption par un projet économique réel, destiné à promouvoir le développement de l'activité commerciale dans le périmètre concerné.

Références

– **Article L.210-1 du code de l'urbanisme**

– **Article L.214-1 et L.214-2 du code de l'urbanisme**

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?

Une commune peut-elle exercer son droit de préemption sur un immeuble d'habitation en vente pour assurer le maintien dans les lieux des locataires ?

Le propriétaire d'un bien ayant fait l'objet d'une tentative de préemption a-t-il droit à réparation ?

---

[1] 40 000 habitants

[2] Institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises. Selon ce texte, le conseil municipal peut délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds de commerce sont soumises au droit de préemption.
La commune doit, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds concerné à une entreprise (L.214-2 du code de l'urbanisme). Cette mesure est destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale