

Instauration du droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux dans le centre-ville de Flers

Par [délibération](#) en date du 29 janvier 2020, la Ville de Flers a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, artisanaux et terrains sur le [périmètre de l'opération de revitalisation de Territoire](#) créé dans le cadre du programme [Action Cœur de Ville](#).

Le périmètre de ce droit de préemption des fonds commerciaux et artisanaux s'applique depuis le 6 février 2020.

L'instauration de cet outil réglementaire constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique menée en matière de commerce. Il **permet à la Ville de montrer l'attention qu'elle porte au commerce et à l'artisanat de son centre-ville et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts.**

1. Préserver et développer les commerces de proximité

Pour rappel, Flers et son agglomération font partie des 12 territoires normands lauréats du programme national Action Cœur de Ville. Un dispositif visant à accompagner les villes moyennes dans leur programme de revitalisation des centres ville.

La revitalisation commerciale est un des axes essentiels de reconquête des cœurs de villes et donc **un sujet prioritaire pour la Ville de Flers et Flers Agglo** qui se traduit par la mise en place de cet outil juridique. La mise en œuvre de ce dispositif a fait l'objet d'un avis favorable de la Chambre des Métiers et de la Chambre de Commerces et d'Industrie Ouest Normandie.

2. Qu'est-ce que le droit de préemption commercial ?

Un droit de préemption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens. Il doit être réalisé dans l'intérêt général : la préservation et le développement du commerce dans les centres villes ou de quartiers peut justifier une telle action.

[Sur le périmètre de l'ORT](#), la Ville de Flers peut désormais exercer son droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux, les baux, ainsi que les terrains portants ou destinés à accueillir des commerces d'une surface comprise entre 300 et 1 000m².

Suite à l'instauration du Droit de Préemption Commercial, chaque vente est subordonnée à une déclaration préalable faite par le vendeur à la commune. Cette déclaration comporte une information relative au prix, à l'activité de l'acquéreur pressenti, au nombre de salariés du vendeur, à la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession, au 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.

Si la Ville décide d'exercer son droit de préemption, elle devra, dans un délai de deux ans, effectuer la rétrocession du commerce au profit d'un commerçant ou d'un artisan. Autre option possible, mettre le fonds en location-gérance afin de maintenir l'activité pendant une durée de trois ans. Dans la continuité de cette nouvelle décision, un observatoire du commerce local est en cours de finalisation offrant la possibilité de connaître en temps réel l'état du marché immobilier commercial sur le périmètre défini.

3. Je cède un bien commercial ou artisanal situé dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire de la Ville de Flers (droit de préemption)

Vous êtes commerçant, artisan, restaurateur, propriétaire d'un local... et souhaitez vendre votre fonds ou céder votre bail ? Une déclaration préalable s'impose si votre bien est situé dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire de la ville de Flers.

Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire

Le périmètre intègre le centre-ville de Flers et notamment le bâti de la Reconstruction et s'étend au sud-ouest jusqu'à la rue de la Fonderie.

- Consulter le [périmètre de l'opération de revitalisation de territoire](#)

Le droit de préemption

A compter du 6 février 2020, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire du commerce

et de l'artisanat peut faire l'objet d'un droit de préemption de la Ville de Flers, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Les biens concernés :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

La déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, le cédant doit le signaler à la Ville de Flers par le biais d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), sous peine de nullité de vente ou de cession.

Comment faire ?

- Renseigner le formulaire Cerfa n° 13644*02 « Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption »
- > [Télécharger le formulaire](#)
- Déposer le formulaire à la mairie de Flers, située au 41 rue de la Boule. Tél : 02 33 64 66 00.

Le délai d'instruction est de 2 mois. Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

> Consulter la [délibération](#) sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux sur le périmètre de l'ORT (approuvé en Municipalité de Flers le 29 janvier 2020)

> Plus d'infos sur le droit de préemption commercial des communes sur le site Service-Public-Pro.fr