

N° 7
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 3 octobre 2025

PROPOSITION DE LOI

*visant à étendre le droit de préemption commercial
aux cessions de parts de sociétés,*

PRÉSENTÉE

Par Mme Marie-Do AESCHLIMANN,
Sénatrice

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission
spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le droit de préemption commercial, instauré en 2005, constitue un outil essentiel pour les communes souhaitant préserver la vitalité économique et la diversité de l'offre commerciale sur leur territoire.

Ce dispositif leur permet de préempter des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux ou des terrains destinés à l'activité commerciale afin de favoriser l'implantation de commerces de qualité, de soutenir les artisans et commerçants indépendants et d'empêcher l'installation d'activités inadaptées au tissu local.

Toutefois, une limite importante subsiste : ce droit ne s'applique pas aux sociétés détenant ces actifs (SCI, SARL, SAS, etc.). Les cessions de parts sociales ou d'actions entraînant le changement de contrôle de ces sociétés échappent à la préemption communale, alors même que l'effet économique est identique à une cession directe de fonds ou de bail.

Pourtant, qu'il s'agisse de la cession d'un fonds de commerce, d'un bail commercial ou du transfert du contrôle d'une société les détenant, les conséquences pour la diversité commerciale locale sont identiques. Cette lacune juridique permet de contourner l'esprit de la loi et prive les communes d'un levier essentiel pour réguler leur aménagement commercial.

En 2010, M. Patrick OLLIER, ancien ministre, maire de Rueil-Malmaison et président de la Métropole du Grand Paris, alors président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, avait déposé une proposition de loi pour combler cette faille. Cette initiative n'avait malheureusement pas pu aboutir.

La présente proposition de loi, constituée d'un **article unique**, vise donc à étendre le champ du droit de préemption commercial :

- aux cessions de parts sociales ou de titres entraînant un transfert de contrôle d'une société civile immobilière dont l'actif principal est constitué de locaux à usage commercial ou artisanal ;
- aux sociétés exploitant un fonds de commerce ou un fonds artisanal ;

- et, plus largement, aux sociétés dont l'actif principal est constitué d'un bail commercial ou d'un bail artisanal, même en l'absence de fonds de commerce.

Ainsi, les communes disposeront d'un dispositif cohérent et complet leur permettant d'assurer la mixité et la qualité de l'offre commerciale et artisanale sur leur territoire.

Proposition de loi visant à étendre le droit de préemption commercial aux cessions de parts de sociétés

Article unique

- ① I. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le droit de préemption peut également s'exercer à l'occasion de toute cession de parts sociales ou de titres ayant pour effet direct ou indirect de transférer le contrôle d'une société :
- ③ « – dont l'actif principal est constitué de locaux à usage commercial ou artisanal, d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial ou artisanal ;
- ④ « – ou qui a pour objet principal l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal. »
- ⑤ II. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales du I sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ⑥ III. – L'éventuelle perte de recettes résultant pour l'État du II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.