



Préemption de mairie 95250 vente droit au bail

Par Visiteur

Bonjour,

j'achète à un locataire son DROIT au BAIL pour louer sa boutique. J'ai l'accord du propriétaire pour un nouveau bail COMMERCIAL. Ainsi j'ai une promesse de cession/achat de droit au bail (22500e), une promesse de bail commercial et on me dit que pour signer :

LA MAIRIE DE BEAUCHAMP 95250 pourrait se prévaloir d'un droit de préemption sur la transaction VENTE/CESSION du droit au bail.

Ma question : est-ce vrai que pour acter la cession d'un droit au bail commercial DESORMAIS il convient de demander à la mairie si elle veut faire jouer son DROIT DE PREMPTION d'un DROIT AU BAIL.

pour info, j'ai tjrs entendu que cela était vrai pour la vente d'un bien immobilier mais pour la vente d'un droit au bail commercial c'est une première nouvelle.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question : est-ce vrai que pour acter la cession d'un droit au bail commercial DESORMAIS il convient de demander à la mairie si elle veut faire jouer son DROIT DE PREMPTION d'un DROIT AU BAIL.

pour info, j'ai tjrs entendu que cela était vrai pour la vente d'un bien immobilier mais pour la vente d'un droit au bail commercial c'est une première nouvelle.

Cordialement

Le droit de préemption institué au profit des communes en matière de baux commerciaux est effectivement une institution récente, et qui est pratiquement assez rare puisque ce droit de préemption n'existe que dans certains périmètres fixés par la commune par délibération du conseil municipal.

Mais il existe bel et bien!

Article L214-1 du Code de l'urbanisme:

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 101

Le conseil municipal peut, 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 institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque cession est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence de la commune pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Très cordialement.