

A partir de cette déclaration, la procédure se déroule selon le droit commun de la préemption énoncé aux articles L 213-4 à L 213-7 du Code de l'urbanisme :

- le silence de la commune pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption et le cédant peut alors réaliser la vente librement, mais aux prix et conditions mentionnés dans sa déclaration ;
- c'est donc dans ce délai de deux mois que la commune peut décider de préempter en notifiant sa décision au cédant.

Selon l'article R 214-6, en cas de désaccord sur le prix ou les conditions de vente, la commune, si elle souhaite acquérir, saisit, toujours dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, **le juge de l'expropriation**. Cette prérogative appartient, comme en droit commun, à la seule commune et nullement au cédant.

Quant à la saisine du service des Domaines, pour les fonds de commerce, l'article L 1311-10 du CGCT impose une telle consultation, au-delà d'un montant fixé par arrêté (75 000 euros) avant toute acquisition, y compris par voie de préemption.

Après décision juridictionnelle définitive, les parties ont deux mois pour accepter le prix judiciaire ou renoncer à la mutation ; le silence valant acceptation du prix judiciaire et transfert de propriété à la commune.

Conformément au droit commun, en cas de renonciation par la commune à la préemption après fixation judiciaire du prix, le cédant retrouve la liberté d'aliénation mais **au prix judiciaire actualisé**.

L'article R 214-9 prescrit **un délai de trois mois pour la passation de l'acte de cession**, à compter soit de la notification de l'accord sur le prix et les conditions énoncées dans la déclaration, soit de la décision judiciaire devenue définitive, soit de l'acte ou du jugement d'adjudication. **Le prix est payé au moment de l'établissement de l'acte constatant la cession.**

#### 4. Conditions de la rétrocession au privé dans le délai de deux ans

Selon la loi, la commune doit, dans le délai de deux ans (depuis la loi Warsmann, au lieu d'un an auparavant) à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou au titulaire d'un titre équivalent dans un autre Etat de l'Union européenne.

La loi ACTPE (La loi sur l'artisanat, le commerce et les TPE (ACTPE) n°2014-626 du 18 juin 2014) précise qu'en cas de location-gérance, le délai de rétrocession est prolongé de 2 à 3 ans pour permettre à la collectivité de continuer à bénéficier de ce dispositif tant qu'elle n'a pas trouvé de repreneur.

Elle énonce également qu'en cas d'exercice de la préemption, le bail reste soumis au statut des baux commerciaux. Le défaut d'exploitation ne peut être invoqué par le bailleur pour le résilier pendant la période de rétrocession.

Si la rétrocession porte sur un bail commercial l'accord préalable du bailleur imposé par la loi et devant figurer dans l'acte de rétrocession. Le décret en fixe les modalités (article R 214-13).

