



DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL (DPC)

Le 29 janvier 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Royan a institué le droit de préemption commercial (sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial), au titre de la sauvegarde du commerce de proximité, suite à une étude qui a permis la délimitation de son périmètre avec le concours de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Rochefort et Saintonge (CCIRS).

Ce périmètre est réparti en 4 secteurs :

- [le Centre-Ville et le quartier de la Gare](#)
- [le quartier de Pontailac](#)
- [le Marché du Parc et alentour](#)
- [l'avenue de Rochefort](#)

Le droit de préemption commercial

Ce droit s'inscrit dans une politique active en matière de protection du commerce local et du cadre de vie. Il permet de défendre, promouvoir la diversité de l'offre commerciale, là où elle est menacée, participe à la préservation de la convivialité, du lien social, à l'animation et à la vie de la ville.

Qu'est-ce que c'est ?

C'est un droit pour la Ville de Royan qui permet d'acquérir, en priorité lors de leur cession, des fonds commerciaux, des fonds artisanaux, des baux commerciaux

et des terrains à vocation commerciale qui se situent dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat pour le rétrocéder à un commerçant ou à un artisan. Il est comparable au droit de préemption urbain (vente de biens immobiliers).

Quels sont ses objectifs ?

- Agir pour maintenir des commerces en centre-ville et éviter leur remplacement par des activités de services moins opportunes
- Défendre et promouvoir la diversité de l'offre commerciale
- Définir un espace prioritaire en matière de revitalisation commerciale
- Devenir acteur et être informé des changements commerciaux sur son territoire
- Pouvoir observer l'évolution du commerce et disposer d'un outil complémentaire pour agir

Quel est son fonctionnement ?

- Impose une déclaration préalable avant chaque vente de fonds ou cession de bail avec notamment l'indication de l'activité envisagée par l'acquéreur pressenti,
- Donne aux pouvoirs publics les moyens d'agir en cas de disparition d'un commerce identifié comme structurant

Chaque cession de fonds de commerce, de bail commercial ou artisanal est soumise, pour avis, à la collectivité qui évalue l'intérêt de la préemption au regard de plusieurs critères (localisation, activité envisagée, surreprésentation de l'activité...).

La commune peut exercer son droit de préemption commercial uniquement dans le cadre d'une cession de fonds ou de bail et lors d'un changement d'activité qui modifierait la diversité du commerce de proximité. Elle ne peut pas intervenir dans le cadre d'une cessation sans transmission de fonds ou de bail.

Quelles sont les obligations des vendeurs ?

Avant de fixer la date de signature de l'acte ils doivent effectuer la démarche ci-dessous. Elle est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

La vente de fonds de commerce, de fonds artisanal ou de bail commercial dans le périmètre de sauvegarde du commerce doit faire l'objet d'une [déclaration Cerfa n° 13644*02 de cession au moyen de ce document](#) en 4 exemplaires, soit par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, soit par dépôt en Mairie contre récépissé.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- le prix et les conditions de la cession envisagée (inscrit dans la promesse de vente ou le projet d'acte de cession),
- l'activité du potentiel acquéreur,
- le nombre de salariés du vendeur et la nature de leur contrat de travail,
- le chiffre d'affaires réalisé par le vendeur.

Les courriers en AR ou les plis doivent être adressés à :

Monsieur le Maire

Service Urbanisme

80, avenue de Pontaillac

CS N°80218

17205 ROYAN CEDEX

La notification de la décision interviendra dans un délai de 2 mois, au plus tard, à compter de la date de réception du dossier complet.

Tout élément manquant fera l'objet d'une demande complémentaire par le Service Urbanisme et retardera les délais de traitement du dossier.

En téléchargement :

[Déclaration de cession Cerfa n° 13644*02](#)

[Délibération relative à la mise en place d'un droit de préemption commercial sur la Ville de Royan](#)