

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Le nouveau droit de préemption des communes issu de la loi en faveur des PME

BENARD CAMILLE-MARIE

Référence de publication : BENARD (C.-M.), « Le nouveau droit de préemption des communes issu de la loi en faveur des PME », *Droit & patrimoine*, n° 145, 2006, p. 32-36

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Le nouveau droit de préemption des communes issu de la loi en faveur des PME

Dans le but de lutter contre la fermeture des commerces de proximité et de préserver la diversité commerciale, la loi d'août 2005 en faveur des PME a instauré, au bénéfice des communes, un droit de préemption nouveau portant sur les cessions de fonds de commerce et artisanaux et sur les cessions de baux commerciaux. Camille-Marie Bénard nous décrit ce dispositif dont la mise en œuvre laisse nombre de questions en suspens.

Le XX^e siècle a permis la prolifération de droits de préemption (1), particulièrement au bénéfice de personnes publiques (2). Ce mouvement ne semble guère s'infléchir aujourd'hui puisque la loi du 2 août 2005 (3) en faveur des petites et moyennes entreprises a institué un nouveau droit de préemption pour les communes. L'article 58, I, de la loi, codifié aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, leur permet en effet d'exercer ce droit à l'occasion de cessions de fonds de commerce et artisanaux et de cessions de baux commerciaux. L'objectif de la réforme est la lutte contre la fermeture des commerces de proximité et la préservation de la diversité commerciale. Les travaux préparatoires dressent un constat alarmant : « (...) *dans nos centres villes, certaines rues qui présentaient la diversité à laquelle nous sommes attachés, se transforment progressivement, compte tenu de l'inflation des fonds de commerce, en rues remplies de succursales et de franchises de grands réseaux, qui évincent progressivement les commerces de bouche* » (4). Ce constat appelait une réaction législative qui a pris corps dans l'institution d'un nouveau droit de préemption. L'objectif est incontestablement louable ; en revanche, les moyens de l'atteindre laissent quelque peu perplexe. En effet, en trois articles (C. urb., art. L. 214-1, L. 214-2 et L. 214-3), le texte soulève de nombreuses difficultés pour lesquelles il ne prévoit aucune réponse. Certes, un décret doit venir en préciser les modalités d'application (C. urb., art. L. 214-3), mais il faudrait qu'il soit extrêmement complet pour combler les lacunes du texte initial.

Avant de cheminer au travers de ces difficultés techniques, quelques remarques préliminaires s'imposent. Tout d'abord, il faut noter l'extension du champ d'application de la technique de la préemption au meuble qu'est le fonds de commerce. Jusqu'alors, elle en était exclue comme l'avait souligné une jurisprudence récente (5). Ce nouveau droit de préemption vient donc compléter celui dont les communes disposaient déjà sur les immeubles (C. urb., art. L. 211-1 et s.). Il faudra alors articuler les deux types de préemption, si le propriétaire du fonds souhaite aussi vendre l'immeuble dans lequel le fonds est exploité. Le contrôle des communes sur les transactions s'étend donc encore.

De même, cette réforme verra l'apparition d'une nouvelle condition suspensive dans les actes de cession de fonds de commerce. Dans l'hypothèse précédente, la cession sera sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption urbain et de non-exercice du nouveau droit de préemption sur les fonds de commerce. La tâche des notaires en sera donc dédoublée pour les notifications.

Ensuite, on peut s'interroger sur la méthode législative employée. Face à un problème très concret de désertification des zones rurales et de désagrégation du tissu commercial, le législateur propose une réponse juridique et technique. Le droit de préemption est instrumentalisé au bénéfice d'une cause dont il ne semble pas le meilleur défenseur, à tout le moins, en l'état où la loi le propose. Il faut bien insister : le fondement de la réforme est de sauver le commerce de proximité. La réponse proposée ne semble guère

adaptée, au moins en ce qui concerne les cessions de fonds de commerce et de fonds artisanaux. Ce droit de préemption ne peut intervenir que dans le cadre d'un projet de cession. S'il y a projet de cession, il y a donc un cessionnaire. L'intérêt de la préemption devient alors douteux. Pourquoi ne pas laisser la cession initiale se réaliser ? S'il s'agit bien d'une cession du fonds, donc de ses éléments essentiels, dans la plupart des cas, c'est une activité analogue, du moins proche, qui se rétablira. Mais il est exact que cela ne sera pas systématiquement le cas. Outre la préservation des commerces de proximité, il ne faut pas oublier que la loi souhaite aussi la préservation de la diversité commerciale, ce qui conforte alors le mécanisme mis en place. En dépit de ces justifications, il apparaît clairement que ce droit de préemption peut devenir un outil de sélection des commerces et surtout des commerçants. Il crée incontestablement un moyen de contrôle du développement commercial de la commune (6) . En revanche, la mesure semble davantage justifiée pour les cessions de baux commerciaux. En effet, si la cession du bail ne s'accompagne pas de celle du fonds, on peut assister à une déspecialisation et l'activité nouvelle peut ne pas correspondre aux besoins mis en exergue dans la réforme. C'est notamment le cas lorsque le locataire fait valoir ses droits à la retraite ou bénéficie d'une pension d'invalidité (C. com., art. L. 145-51).

Au travers de cette première analyse, il apparaît que l'institution de ce nouveau droit de préemption est déjà sujette à controverse. L'examen plus approfondi du texte ne sera guère plus encourageant. Il laisse trop de questions en suspens et trop d'incertitudes pour remplir efficacement le rôle qui lui est assigné.

L'étude du champ d'application de ce droit de préemption, de son exercice et, enfin, du sort du fonds ou du bail préempté permettra de mesurer l'insécurité juridique qui l'altère.

I - CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption s'applique aux cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (C. urb., art. L. 214-1, al. 1^{er}). Mais tous les fonds ou baux d'une commune ne sont pas concernés. Il concerne seulement ceux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par le conseil municipal, à la suite d'une délibération motivée (C. urb., art. L. 214-1, al. 1^{er}). Ce périmètre semble pouvoir être défini à l'intérieur des plans locaux d'urbanisme (PLU), puisque, depuis la loi du 2 juillet 2003 (7) , ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (C. urb., art. L. 123-1 et s.).

Ce périmètre n'est pas laissé à l'entière discrétion du conseil municipal. En effet, le texte lui assigne un objectif précis : la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Là encore, les termes de la réforme sont évasifs. Que peut-on qualifier de commerce ou d'artisanat de proximité ? Les travaux parlementaires indiquent clairement que les commerces visés sont exclusivement les commerces de bouche (8) , mais cela n'apparaît pas dans les termes de la loi. Un coiffeur, un cordonnier, un quincaillier, un fleuriste, une esthéticienne peuvent-ils être considérés comme des commerces ou artisanats de proximité ? Leur utilité vitale semble moins aiguë que celle d'un épicier, un boulanger ou un boucher. Pourtant, il est incontestable que ces commerçants et artisans sont des acteurs essentiels de la vie et de l'animation des communes. Les problèmes de qualification ne manqueront pas de se poser dans les futurs contentieux. Par exemple, il est possible de concevoir l'action d'administrés contre la commune qui n'aurait pas exercé un droit de préemption sur un commerce qui semblait pourtant essentiel... et inversement. Lors des débats parlementaires, le problème des commerces éligibles avait été soulevé et c'est un décret en Conseil d'État qui devait fixer la liste des activités commerciales concernées (9) . L'idée a été abandonnée car le sujet par trop sensible. Le problème de qualification est donc repoussé jusqu'aux

portes du conseil municipal.

Une autre difficulté concerne le type de cession. S'agit-il de toutes les cessions, à titre onéreux comme à titre gratuit, ou seulement des cessions à titre onéreux ? Le texte est muet sur ce point et sa généralité permettrait d'inclure toutes les cessions (10) . Toutefois, le texte opère par renvoi aux modalités du droit de préemption urbain (11) . Or, celui-ci ne s'applique qu'aux cessions à titre onéreux (C. urb., art. L. 213-1, al. 1^{er}). Un raisonnement par analogie autorise à penser qu'il en sera de même pour ce nouveau droit de préemption.

II - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Les titulaires du droit de préemption. - Les titulaires de ce nouveau droit de préemption sont les communes, s'exprimant grâce au conseil municipal ou au maire, sur délégation (12) . Le texte est général et vise toutes les communes, sans précision de taille. Pourtant, la précision aurait sans doute été judicieuse. Les petites villes, voire les villages ruraux ou les bourgs à population restreinte, semblent plus directement concernés par cette mesure. Les grandes villes paraissent moins touchées par le phénomène de désertification que le texte souhaite enrayer. Cependant, en pratique, rien ne leur interdit d'utiliser la mesure. Une approche objective permet aussi de justifier l'utilisation de ce texte dans les grandes villes. La diversité commerciale n'y est pas toujours préservée et les commerçants indépendants connaissent bien des difficultés pour faire face à la concurrence des franchises et des succursales. La vacance des locaux commerciaux est une difficulté à laquelle les grandes agglomérations doivent aussi faire face. Quoi qu'il en soit, il existe bien un risque de dévoiement qui permettrait à une commune de faire le tri des commerces et surtout des repreneurs (13) .

Les modalités du droit de préemption. - « *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* » (C. urb., art. L. 214-1, al. 2). C'est donc le cédant qui doit informer la commune de son intention de cession et de ses modalités. Il semble logique que ne soient concernées que les cessions comprises dans le périmètre prédéfini et non pas toutes les cessions de la commune. Pour l'instant, le texte ne précise pas la forme de cette déclaration. La sanction du défaut de notification est la nullité de la vente et le délai de prescription est de cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession (C. urb., art. L. 214-1, al. 4).

La commune a deux mois à compter de la réception de la déclaration pour exercer son droit de préemption (C. urb., art. L. 214-1, al. 4). Le silence de la commune pendant ces deux mois vaut renonciation à l'exercice de son droit. Ce point soulève une difficulté particulière lorsque l'entreprise fait l'objet d'une procédure collective. Ce délai de deux mois semble s'appliquer de façon générale, y compris lors d'une procédure. La loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006 (14) n'a guère réglé ce problème. La coordination législative aurait eu là une belle occasion de fonctionner. Aucune des lois nouvelles n'évoque cette difficulté pour écarter l'application du droit de préemption. La conclusion s'impose donc : le droit de préemption s'appliquera même en cas de procédure collective. C'est imposer un délai supplémentaire bien inutile à l'entreprise que l'on tente de sauvegarder... Cependant, un nouveau rapprochement avec le droit de préemption urbain (C. urb., art. L. 213-1, al. 1^{er}) inciterait à exclure la préemption pour les biens compris dans un plan de cession (C. com., art. L. 621-83 à L. 621-101). Jusqu'à la réforme du 26 juillet 2005, l'exclusion s'appliquait aussi lors d'une cession d'unité de production (C. com., art. L. 622-17). Cette distinction des modes de cession est supprimée (15)

mais cela ne devrait pas modifier les règles du droit de préemption urbain.

Pour ce qui est du prix, le texte renvoie aux articles L. 213-4 à L. 213-7 du Code de l'urbanisme. Le prix doit normalement correspondre à celui du marché. Toutefois, à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (C. urb., art. L. 213-4). Le renvoi à ces textes implique aussi que le propriétaire du bien soumis au droit de préemption peut retirer son offre, tant qu'elle n'est pas acceptée ou que le prix est discuté. Inversement, à défaut d'accord sur le prix, le titulaire du droit de préemption pourra renoncer à l'exercice de son droit, en cours de procédure (C. urb., art. L. 213-7). Le cédant pourra alors réaliser la cession initiale aux conditions initiales.

Autre point concernant les créanciers du cédant : la préemption de la commune leur fait-elle perdre le droit d'opposition et le droit de surenchère (C. com., art. L. 141-14 et s.) ? Une réponse ministérielle a écarté l'application de ces dispositions lorsque le vendeur du fonds de commerce est une collectivité territoriale (16) . Ainsi, ces mesures ne s'appliqueront pas lors de la rétrocession du fonds (17) . Mais ici, la commune revêt la qualité inédite de cessionnaire. Le texte marque son attachement aux règles du Code de commerce lors de la rétrocession du fonds (C. urb., art. L. 214-2, al. 2). Pourquoi n'en serait-il pas ainsi lors de la cession initiale ? Dans tous les cas, si la protection des créanciers du cédant ne fait pas obstacle aux ambitions de la loi, il semblerait injuste de les en priver. Seule l'hypothèse particulière de la surenchère peut entraver ces objectifs (C. com., art. L. 141-19). En effet, le créancier qui forme une surenchère du sixième du prix obligera la commune à surenchérir si elle tient vraiment au fonds. Sinon, c'est l'auteur de la surenchère initiale qui sera l'acquéreur et il n'est peut-être pas la personne la mieux indiquée pour sauvegarder le commerce de proximité, au travers de son rachat du fonds. Si la commune souhaite vraiment acquérir ce fonds, et si le cédant le sait, la surenchère peut être le moyen d'obtenir une majoration du prix. Le risque de fraude est ainsi évident. Il faudra donc réfléchir à l'articulation des différents textes.

III - SORT DU FONDS OU DU BAIL PRÉEMPTÉ : LA RÉTROCESSION DANS LE DÉLAI D'UN AN

L'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la commune, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, doit rétrocéder le fonds de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Là encore, cette disposition vraiment originale soulève plusieurs interrogations.

Les repreneurs. - Le terme générique d'« entreprise » vise aussi bien le repreneur personne physique que personne morale, du moment qu'il est immatriculé à l'un des registres cités. De surcroît, l'exploitation envisagée doit coïncider avec les objectifs de la réforme, c'est-à-dire qu'elle doit préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Afin de veiller à cela, l'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié, si le cessionnaire ne respecte pas le cahier des charges (C. urb., art. L. 214-2, al. 1^{er}). Cela implique donc une surveillance et un contrôle de l'activité par la commune, dont les modalités ne sont pas non plus précisées.

La gestion du fonds pendant le délai d'un an. - L'exploitation du fonds par la commune ne relève pas de ses attributions naturelles et ne s'inscrit pas dans les objectifs de la loi. Toutefois, le fonds laissé vacant risque fort de perdre une partie de son intérêt pour un repreneur potentiel. En effet, il risque d'y avoir un

délitement inévitable de la clientèle, donc une perte de valeur. Si les communes ont vocation à l'intérêt général, on ne saurait reprocher à un particulier de vouloir tirer des moyens de subsistance d'un tel investissement. Le fonds peut-il être confié à un gérant ? La condition d'exploitation antérieure de deux ans exigée du bailleur (C. com., art. L. 144-3) est écartée pour les collectivités territoriales (C. com., art. L. 144-5, 2°). Ainsi, il semble tout à fait possible que la commune confie le fonds à un locataire-gérant, le temps de trouver le cessionnaire idéal. Cependant, il ne pourra pas s'agir d'un employé municipal puisque le locataire-gérant a la qualité de commerçant (C. com., art. L. 144-2). Mais cette formule de la location-gérance n'est pas sans danger, en raison notamment de la solidarité qui existe entre le loueur du fonds et le locataire-gérant (C. com., art. L. 144-7). De surcroît, pour ce dernier, la brièveté du contrat n'est pas non plus très attractive. Enfin, un argument psychologique milite contre la mise en place d'une exploitation intercalaire. Cette période d'un an est conçue comme un maximum et apparaît provisoire ; souvent, il semble peu opportun de mettre en place des « dispositions transitoires » de gestion. Malheureusement, personne n'ignore que le provisoire est souvent fait pour durer...

Le sort du bail commercial. - Le statut des baux commerciaux est mis entre parenthèses pendant le délai d'un an (18). En effet, le champ d'application des baux commerciaux est complété d'un nouvel alinéa visant spécifiquement cette hypothèse (C. com., art. L. 145-2, II). Le statut est édulcoré au bénéfice du droit commun (C. civ., art. 1714 et s.). Ainsi, les droits que le bailleur tient du statut sont écartés : par exemple, paralysie du droit de résiliation à l'échéance d'une période triennale (C. com., art. L. 145-4, al. 2) et aussi de la révision triennale (C. com., art. L. 145-38). De même, si le bail devait expirer au cours de la période d'un an, l'esprit du texte voudrait que le droit du bailleur de délivrer un congé soit aussi évincé. En effet, puisque le statut est écarté, le droit au renouvellement l'est aussi au bénéfice de la commune qui se retrouverait alors privée de ce bail.

Il convient également d'envisager l'hypothèse selon laquelle la commune dépasse le délai d'un an. Le statut des baux commerciaux redevient-il effectif ? On peut en douter. En effet, le statut ne s'applique par essence qu'aux locaux dans lesquels un fonds est exploité (C. com., art. L. 145-1 et L. 145-8). Si la commune néglige de maintenir l'exploitation du fonds, ce qui risque fort de se produire, le statut sera exclu. Il faudra alors compter avec le droit de résiliation du bailleur. Encore un point qui participe de l'absence de sanction de l'obligation de rétrocession. Cependant, si le fonds est toujours exploité, les règles du statut devraient de nouveau s'appliquer.

La sanction de l'obligation de rétrocession au bout d'un an. - Le texte ne précise pas la sanction de cette obligation et c'est peut-être son silence le plus regrettable. Tout d'abord, on peut envisager la nullité de la cession, avec, éventuellement, la réalisation de la vente initiale, aux conditions initiales. Mais le cessionnaire initial n'est peut-être plus intéressé et on voit mal comment on pourrait le contraindre, alors que la cession lui a été refusée dans un premier temps. De surcroît, le retour aux conditions initiales ne sera pas toujours possible si le fonds a subi une dépréciation liée à l'inexploitation. Il faudrait alors envisager l'allocation de dommages et intérêts au cédant pour compenser ce manque à gagner. La nullité n'est donc pas une solution réaliste, d'autant plus que le cédant ne souhaite peut-être pas le retour de ce bien dans son patrimoine. En effet, il faut bien distinguer cette situation de celle de l'expropriation, dans laquelle le propriétaire peut se voir privé d'un bien dont il ne souhaitait pas se défaire. Dans l'hypothèse de ce nouveau droit de préemption, les principales motivations justifiant une action en nullité exercée par le cédant se concentreraient autour du prix. Toutefois, celui-ci pouvant être discuté et à défaut d'accord l'offre retirée (19), le cédant a certainement reçu une somme qui l'agrée. Sans oublier encore la dépréciation probable subie par le fonds qui obère l'espoir d'une nouvelle cession plus avantageuse. Ainsi,

il existe un risque bien réel que la commune se retrouve avec un fonds ou des fonds « en stock », sans parvenir à trouver de cessionnaires.

Plutôt que la nullité, il semble plus raisonnable d'envisager l'allocation de dommages et intérêts au bénéfice du cessionnaire écarté. Mais cette mesure risque fort d'être dissuasive. De plus, le fondement de cette responsabilité n'est guère évident.

Les conditions de la rétrocession. - La rétrocession doit respecter les conditions de la vente du fonds de commerce. Le deuxième alinéa de l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme renvoie aux articles L. 141-1 et suivants du Code de commerce. L'acte de rétrocession doit donc comporter toutes les mentions obligatoires lors d'une cession de fonds de commerce, à peine de nullité (C. com., art. L. 141-1). Le privilège du vendeur s'appliquera aussi au bénéfice de la commune (C. com., art. L. 141-5).

Mais à quel prix rétrocéder le fonds ? Le prix d'achat ? Le prix minoré pour tenir compte, par exemple, du défaut d'exploitation pendant près d'un an ou encore pour inciter à la reprise ? La commune doit faire très attention à respecter la prudence qui lui incombe dans l'allocation d'aides publiques. Quels que soient ses objectifs, elle doit respecter le jeu normal de la concurrence.

Enfin, bien que le statut des baux commerciaux ne s'applique plus, et donc que le bail commercial n'existe momentanément plus, le bailleur doit donner son accord préalable à la rétrocession et ce, à peine de nullité (C. urb., art. L. 214-2, al. 3). Là encore, le texte ne précise pas la forme que devra revêtir cet accord et ce qu'il adviendra en cas de refus du bailleur.

CONCLUSION

Le recensement des difficultés soulevées par le texte n'est guère encourageant et il semble peu probable que le décret d'application réponde à toutes ces questions. Le droit de préemption a pu être analysé en un droit fonction sociale, atteignant le droit de propriété « *pour mieux le servir en l'attribuant à celui qui est présumé le plus apte à l'exercer* » (20). Avec cette réforme, il apparaît très nettement que le législateur a fait le choix d'un instrument juridique qui, sans être forcément mal choisi, n'est pas suffisamment affiné. Le risque est alors de passer à côté des louables ambitions affichées.

Notes de bas de page

(1)

C. Saint-Alary-Houin, Le droit de préemption, LGDJ, 1979, t. CLXIV, n^{os} 3 et s.

(2)

C. Saint-Alary-Houin, Le droit de préemption, *op. cit.*, n^{os} 414 et s.

(3)

L. n^o 2005-882, 2 août 2005, JO 3 août 2005, p. 12639.

(4)

Dossiers législatifs, Débats AN, Compte rendu intégral de la 2^e séance du 7 juillet 2005, après l'article 37 ter, www.legifrance.gouv.fr. Intervention du ministre des PME, du Commerce, de l'Artisanat et des Professions libérales.

(5)

Cass. 3^e civ., 9 juin 2004, n^o 03-70.066, Bull. civ. III, n^o 117, p. 105, AJDI janv. 2005, p. 41, obs. A. Levy.

(6)

Cela est pourtant contraire à l'exposé des motifs de l'amendement par son rédacteur, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, in Dossiers législatifs, www.legifrance.gouv.fr, préc. : « *Il ne s'agit pas de lui donner [au maire] des moyens exceptionnels qui lui permettraient d'exercer un quelconque contrôle sur le développement de la commune, mais, au contraire, de le maîtriser et d'empêcher les commerces de péricliter* ».

(7)

L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, JO 3 juill. 2003, p. 11176.

(8)

Dossiers législatifs, www.legifrance.gouv.fr, préc. Intervention du ministre des PME, du Commerce, de l'Artisanat et des Professions libérales : « *Ce dispositif peu libéral - ayons l'honnêteté de le reconnaître - , mais utile pour préserver la diversité commerciale dans les centres bourgs et les centres villes, doit être strictement circonscrit aux commerces de bouche (...)* ».

(9)

Dossiers législatifs, www.legifrance.gouv.fr, préc. Intervention de Jean Dionis du Séjour.

(10)

Donation, donation-partage, par exemple.

(11)

Définies aux articles L. 213-4 à L. 213-7 du Code de l'urbanisme.

(12)

C. urb., art. L. 214-1, al. 1^{er}, et pour les délégations au maire : CGCT, art. L. 2122-22, 21° (L. n° 2005-882, 2 août 2005, art. 58, III).

(13)

Une quantification chiffrée, visant par exemple les communes de moins de 15 000 habitants, semblait mieux servir les objectifs de la réforme.

(14)

L. n° 2005-845, 26 juill. 2005, JO 27 juill. 2005, p. 12187.

(15)

L'ancien article L. 622-17 du Code de commerce ayant changé de contenu, ce sont désormais les articles L. 642-1 et suivants qui traitent de la cession de l'entreprise.

(16)

Rép. min. à QE n° 12654, J.-L. Masson, JO Sénat Q. 26 août 2004, p. 1939.

(17)

V. *infra* III.

(18)

L. n° 2005-882, 2 août 2005, art. 58, II.

(19)

V. *supra* II.

(20)

C. Saint-Alary-Houin, Le droit de préemption, *op. cit.*, n° 526.