

Annulation d'une cession de parts sociales pour fraude au droit de préemption communal sur les fonds de commerce

Quentin Némoz-Rajot

Doctorant à l'Université Jean Moulin Lyon 3

05-02-2015

Le législateur a entendu protéger et développer les commerces de proximité. Ainsi, l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme a instauré, au profit des communes, un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux situés dans les centres villes. En dépit des précisions apportées par l'article R. 214-3 du même Code, le champ d'application de ce droit de préemption comporte des incertitudes ; notamment en cas de cession de la totalité des parts sociales impliquant la cession d'un fonds de commerce.

Dans son arrêt rendu en date du 25 novembre 2014, la cour d'appel de Lyon a eu l'occasion de se prononcer sur cette question. En l'espèce, le 28 octobre 2009, les deux associés de la SARL R., MM. H. et Z., s'étaient engagés à céder à M. L., au nom de la société, un fonds de commerce d'épicerie situé dans un périmètre protégé. Afin de purger le droit de préemption communal instauré par le Code de l'urbanisme, le projet de cession fut notifié à la commune. Le 6 janvier 2010, la commune fit connaître sa décision de préempter le fonds de commerce. Cette décision poussa le cédant et le cessionnaire, par acte sous seing privé en date du 11 janvier 2010, à abandonner le projet de cession du fonds. Cependant, le 20 janvier de la même année, MM. H. et Z. cédèrent l'ensemble des parts sociales de la SARL R. à M. L. et ceci aux mêmes conditions que celles prévues dans le cadre de la cession du seul fonds de commerce. La commune assigna les parties à la cession devant le TGI de Lyon qui, dans un jugement du 2 mai 2012, analysa la cession des parts sociales comme une cession de fonds de commerce et prononça alors l'annulation de la vente intervenue sans que le droit de préemption de la commune ne puisse s'appliquer. Afin de contester cette annulation, les deux associés, estimant que la cession des parts sociales n'entrait pas dans le champ d'application du droit de préemption de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme, interjetèrent appel devant la cour d'appel de Lyon.

Dans son arrêt en date du 25 novembre 2014, la cour d'appel de Lyon refuse logiquement d'analyser la cession des parts sociales d'une SARL ayant pour actif un fonds de commerce, comme étant une cession de fonds de commerce. Bien que la cession de l'ensemble des parts sociales implique la cession du fonds de commerce, il s'agit bien de deux opérations de nature totalement distinctes.

Se pose alors la question de l'exercice du droit de préemption de la commune dans le cadre de cette cession de l'ensemble des parts sociales. Au regard des articles L. 214-1 et R. 214-3 du Code de

l'urbanisme, une telle opération ne semble pas visée par la lettre de la loi. En effet, les textes en vigueur au moment des faits visaient les « cessions [...] de fonds de commerce » et non les cessions de parts sociales. Les textes actuels mentionnent eux une « aliénation à titre onéreux [...] de fonds de commerce », ce qui ne devrait pas avoir d'incidence sur la solution retenue par les magistrats lyonnais. Fort de cette lecture des textes, le droit de préemption de la commune ne pouvait donc pas s'exercer lors de la cession de l'ensemble des parts sociales de la SARL. Cette analyse semble conforme aux avis émis par la doctrine (V. not. Code de l'urbanisme 2014, Litec, p. 384) et à la volonté du législateur qui a refusé de faire entrer les cessions de parts sociales dans le champ d'application du droit de préemption (V. not. Assemblée Nationale 11 juin 2010, Amendement n° 57 présenté par M. Ollier).

Toutefois, l'annulation de la cession des parts est bien confirmée par l'arrêt du 25 novembre 2014. En effet, la cession de la totalité des parts sociales impliquant la cession d'un fonds de commerce n'échappe au droit de préemption communal qu'en l'absence de fraude. Or, en l'espèce, les magistrats lyonnais ont fait application de l'adage *fraus omnia corrumpit* pour procéder à l'annulation de la cession des parts qui avait fait échec à l'exercice du droit de préemption de la commune. Pour établir cette fraude, ils relèvent, logiquement, que la chronologie des faits démontre la volonté des associés de céder le fonds de commerce à M. L. dès que la volonté de la commune de préempter a été connue. En outre, la reprise, dans le cadre de la cession des parts, des mêmes conditions financières que celles de la cession du fonds souligne bien la volonté des cédants d'échapper au droit de préemption communal. En l'espèce, les cédants entendaient volontairement échapper à l'application d'une loi, le droit de préemption communal, par l'intermédiaire d'un mécanisme licite, la cession de parts sociales.

Cette décision paraît conforme à la lettre de la loi et à l'esprit des textes qui, sous réserve de fraude, n'imposent pas l'application du droit de préemption communal dans l'hypothèse d'une cession de parts sociales qui entraînerait la cession d'un fonds de commerce. Le formulaire de déclaration d'intention d'aliéner un fonds de commerce (Cerfa n° 1364*01) semble d'ailleurs confirmer le sens de cette décision puisqu'il ne mentionne aucunement les cessions de parts sociales dans les hypothèses d'aliénation qu'il vise. Afin d'échapper à l'exercice du droit de préemption communal sur les cessions de fonds de commerce, lorsqu'un fonds de commerce appartient à une société, il est donc recommandé de procéder directement à une cession de l'ensemble des titres sociaux puisque la fraude devrait alors être fort délicate à établir. La liberté de cession des associés ainsi que la liberté du commerce et de l'industrie seraient dès lors pleinement assurées.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1, section B, 25 novembre 2014, n° 12-05031, JurisData n° 2014-030111