

## **Réouverture au public d'un commerce vacant**

### ➤ **Régime juridique prévu par le Code de commerce :**

**Le régime juridique de la réouverture au public, après plus de 3 ans d'inexploitation, d'un magasin dans un ensemble commercial est fixé par l'article 752-1 (5° et 6°) du code de commerce** selon lequel « *sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :*

- 5° *l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;*
- 6° *la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ».*

### ➤ **Apports de la loi « ELAN » :**

Certes, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « ELAN », a relevé le seuil de surface de vente visé au 6° de l'article susvisé, de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>. Néanmoins, cette modification concerne uniquement la réouverture d'un magasin de commerce de détail isolé, c'est-à-dire non exploité au sein d'un ensemble commercial.

En effet, la loi « ELAN » n'a pas modifié les dispositions du 5° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni remis en cause la position arrêtée par le Conseil d'Etat en 1994 – cf. avis n° 356-190 du 8 novembre 1994 de la section des finances : « lorsque l'un (...) des magasins de commerce de détail qui font partie de l'ensemble commercial est resté inexploité pendant au moins 2 ans, sa réouverture au public nécessite une autorisation, dès lors que l'ensemble commercial atteint les seuils de superficie prévus » (pour mémoire : en 1994, la commercialité se perdait au bout de 2 ans d'inexploitation, contre 3 aujourd'hui).

### ➤ **Application aux projets présentés devant les commissions d'aménagement commercial :**

Dès lors, en présence d'un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, la nécessité d'une autorisation s'apprécie toujours au regard de la surface de vente totale, actuelle et future, de l'ensemble commercial ; et la réouverture, au sein d'un ensemble commercial, d'un magasin, même de moins de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, s'analyse en une « extension de la surface de vente d'un ensemble commercial [dès lors que ce dernier] atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet », au sens de l'article L. 752-1 5° du code de commerce.

En d'autres termes, une cellule d'un ensemble commercial qui reste fermée pendant plus de 3 ans, perd toujours sa commercialité ; et, en vertu du 5° de l'article L. 752-1 du code de commerce, sa réouverture reste soumise à l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale (sauf si la nouvelle activité ne devait plus être de celles visées à l'article R.752-2 du code de commerce).