



NOTE CONJONCTURELLE N°16 : LES CONTROLES DE CONFORMITE

La loi ELAN du 23 novembre 2018 et sa mise en œuvre notamment définie par le décret n°2019-563 du 7 juin 2019 (D. n°2019-563, 7 juin 2019, art. 4 et 5 : JO, 8 juin) prévoit plusieurs mesures destinées à garantir le respect des règles applicables en matière d'implantation des équipements commerciaux. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux équipements commerciaux dont l'Autorisation d'Exploitation Commerciale intervient à compter du 1er janvier 2020 ou, pour les projets relevant de l'article L. 752-1-1 du Code de commerce (projets dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire), dont l'ouverture au public est prévue à compter de cette même date.

Ainsi, elle instaure la mise en place d'un contrôle systématique de mise en œuvre des AEC avant tout commencement d'exploitation.

Ce contrôle s'exerce notamment sur la base d'un certificat attestant la conformité de l'aménagement à l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) délivrée, que les bénéficiaires d'une telle autorisation sont tenus de fournir, ou sur celle d'un avis d'ouverture au public que les porteurs de certains projets dispensés d'AEC doivent publier.

1/ Un certificat obligatoire pour attester de la conformité du projet

Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire doit communiquer un certificat de conformité, attestant du respect de l'AEC qui lui a été délivrée, au préfet,

Le porteur de projet demande donc l'établissement, à sa charge, du certificat à un organisme habilité par le préfet dans le département d'implantation de son projet. Le décret du 7 juin 2019 a aussi défini les conditions d'habilitation des organismes certificateurs (C. com., art. R.752-44-2 à R. 752-44-7, créés par D. n°2019-563, 7 juin 2019, art. 4). En cas d'impossibilité, il peut toutefois être autorisé par le préfet à choisir un organisme dans un département limitrophe appartenant à la même région administrative (C. com., art. R. 752-44-7).



Contenu du certificat de conformité

Le certificat indique que les caractéristiques de l'équipement réalisé respectent celles qui ont été autorisées (voir annexe 1).

Pour les magasins et ensembles commerciaux, l'organisme doit notamment prendre en compte la surface de vente, le secteur d'activité ou le nombre de place de stationnement.

Pour les « drives », c'est le nombre de pistes de ravitaillement et l'emprise au sol des équipements affectés au retrait des achats qui doivent être comptabilisés.

Dans tous les cas, doivent être pris en considération la superficie totale du lieu d'implantation, le nombre et le sens de circulation des points d'accès et de sortie, les espaces verts, les panneaux photovoltaïques et tout autre élément éventuellement mentionné par la commission d'aménagement commercial pour motiver une décision favorable (C. com., art. R. 752-44, 1° à 3°).

Les Commissions Départementales D'Aménagement Commercial délivrent ainsi, depuis le 1er janvier 2020 un tableau annexé à la notification d'avis favorable précisant les différentes caractéristiques (voir annexe 2).

Cas des mises en œuvre d'AEC partielles

Le certificat est dressé au regard de la part du projet qui a été effectivement réalisée, même si celle-ci est moindre par rapport à ce qui a été autorisé.

Dans le cas où le projet est réalisé ou commercialisé par étapes, le pétitionnaire doit faire établir un certificat particulier pour chacune d'entre elles (C. com., art. R. 752-44-10). Le document doit mentionner le visa de l'AEC délivrée, les dispositions de l'article R. 752-20 du code de commerce relatives à la durée de validité de l'autorisation ainsi que, le cas échéant, les références des certificats précédemment obtenus pour le même projet.

L'organisme habilité est tenu de relever toute différence entre le projet autorisé et l'équipement réalisé. Si ces différences ont un caractère substantiel au sens de l'article L. 752-15 du code de commerce, c'est-à-dire si elles remettent en cause la régularité du projet au regard des conditions d'autorisation définies

l'article L. 752-6 du code de commerce, le certificat ne peut être délivré (et le refus doit alors préciser ces motifs). Dans le cas contraire, la certification est possible, sous réserve de mentionner les modifications constatées. En tout état de cause, la conformité de l'équipement doit faire l'objet d'une décision définitive, qui ne peut être assortie de réserve (C. com., art. R. 752-44-12).

Transmission du certificat de conformité

Une fois le certificat établi, le bénéficiaire de l'autorisation doit transmettre celui-ci au préfet par voie électronique, accompagné :

- ✓ Lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire : de l'AEC et du justificatif de la date de notification de celle-ci ;
- ✓ Lorsque le projet nécessite un permis : de l'arrêté accordant le permis valant AEC, de l'avis favorable de la CDAC ainsi que de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT).

Le dossier complet est transmis sans délai par le préfet, par voie électronique, au maire de la commune d'implantation, au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale et au service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques en matière de commerce (C. com., art. R. 752-44-1 et R. 752-44-9).

2/ Particularité : Un avis d'ouverture pour les projets relevant d'une ORT

Avec la promulgation de la loi ELAN, le code de commerce dispense d'Autorisation d'Exploitation Commerciale certains projets en raison de leur implantation dans un secteur d'intervention d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) comprenant un centre-ville (C. com., art. L. 752-1-1). Pour autant, ces aménagements ne sont pas exemptés de tout contrôle.

Afin de permettre au préfet d'en apprécier la régularité avant leur mise en exploitation, les porteurs de ces projets sont tenus de publier un avis d'ouverture au public dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, ce au moins un mois avant la date d'ouverture prévue. Parallèlement, ils doivent également adresser une copie de cet avis au préfet dans ce même délai.

Remarque : le texte définit le « porteur du projet » comme le propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou, le cas échéant, comme toute personne habilitée par le propriétaire à construire ou à exploiter commercialement l'équipement (C. com., art. R. 752-44-14, al. 2).

L'avis comporte une description de l'équipement et son adresse exacte. En outre, il mentionne l'article L. 752-1-1 du code de commerce, relative aux dispenses d'autorisation dans le cadre d'une ORT, ainsi que la convention ORT applicable (C. com., art. R. 752-44-14).

3/ L'Après - Contrôle de conformité

Une fois les formalités accomplies par le futur exploitant, le préfet exerce son contrôle, selon le cas :

- **Sur la conformité du projet à l'autorisation délivrée.** En ce cas, le représentant de l'état dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception du certificat pour contester cette conformité (C. com., art. R. 752-44-15) ;
- **Sur la régularité de la dispense d'autorisation dont a bénéficié le projet au titre de son implantation dans un secteur d'intervention d'une ORT.** Le préfet doit alors contester cette dérogation dans un délai de 2 mois à compter de la publication de l'avis d'ouverture au public (C. com., art. R. 752-44-16).

En effet, le Préfet peut demander aux agents des collectivités de procéder à un constat.

La loi ELAN autorise, ainsi, les communes et les EPCI à habilitier leurs agents à effectuer des contrôles et à signaler au préfet tout cas d'exploitation illicite, au même titre que les agents des DIRECCTE, de la DGCCRF ou de l'Autorité de la concurrence. Ces agents doivent, alors, informer l'exploitant de l'existence d'un constat d'infraction, qui dispose de 15 jours pour s'expliquer, avant de transmettre leur constat au préfet, en vue du déclenchement de la procédure de mise en demeure.

En cas de mise en demeure, le délai de contestation est interrompu et l'ouverture au public est interdite, sauf mention expresse contraire du préfet. Il appartient alors au propriétaire de l'équipement de procéder aux adaptations nécessaires avant de pouvoir commencer l'exploitation. Dans le cas contraire, la violation de l'interdiction d'ouverture constitue une exploitation illicite passible des sanctions prévues par le code de commerce.

Les habilitations de POLYGONE au titre du contrôle de conformité

En 2020, POLYGONE s'est lancé dans le référencement auprès de 19 préfectures du grand Ouest au titre des contrôles de conformité pour les projets ayant obtenu une AEC. A ce jour, POLYGONE est habilité auprès des préfectures suivantes (voir annexe 3):

- Charente, Charente-Maritime, Deux -Sèvres, Finistère, Gironde, Loire-Atlantique, Manche, Maine et Loire, Mayenne, Morbihan, Vienne.

Cette note conjoncturelle est le fruit d'une collaboration entre :

Sébastien DUPIN

Chargé d'Affaires



Jean COURRECH

Avocat



Toutes nos notes conjoncturelles sont accessibles sur notre site

www.polygone.fr

POLYGONE – 16 allée de la Mer d'Iroise – CS 40 113– 44612 SAINT-NAZAIRE cedex –

Tél. 02 40 53 08 08 – Fax : 02 40 53 12 32 – E-mail: contact@polygone.fr

S.A.S. au capital de 42 000 Euro – R.C.S. Saint-Nazaire B 324 550 417 – FR 86 324 550 417



ANNEXE 1

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PRÉVU À L'ARTICLE L. 752-23 DU CODE DE COMMERCE

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

« AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE »

(ARTICLES L. 752-23, R. 752-44, R. 752-44-1 ET R. 752-44-8 A R. 752-44-13 DU CODE DE COMMERCE)

A communiquer à la préfecture [préciser le département]**A l'adresse électronique suivante** (al. 1^{er} de l'article R. 752-44-9 du code de commerce) :

.....@.....

un mois avant l'ouverture au public de l'équipement commercial autorisé (al. 1 et 2 de l'article L.752-23 du code de commerce).

1/ Identification de l'autorisation d'exploitation commerciale

☐ Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PC-AEC)

N° délivré le ____ / ____ / ____

Par

Au visa de l'avis favorable de la CNAC / CDAC¹ [préciser le département]

Du ____ / ____ / ____

☐ Décision d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

N° prise le ____ / ____ / ____

Par la CNAC / CDAC² [préciser le département]Nature du projet³ et adresse du site d'implantation :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¹ Rayer la mention inutile² Rayer la mention inutile.³ Au sens de l'article L.752-1 du code de commerce – cf. avis/décision CDAC/CNAC.

2/ Identification du bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale

NB : si plusieurs bénéficiaires, utiliser un intercalaire.

Intercalaire⁴☐**Pour les personnes physiques :** ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom : Prénom :

Adresses : [n°]..... [Voie].....

[complément / lieu-dit]..... [localité].....

[code postal] _ _ _ _ _

.....@.....

Pour les personnes morales :

Dénomination et type de société (SA, SCL...) :

.....

Raison sociale :

N° SIRET : _ _ _ _ _

Adresses : [n°]..... [Voie].....

[complément / lieu-dit]..... [localité].....

[code postal] _ _ _ _ _ BP : _ _ _ _ Cedex : _ _ _

.....@.....

Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom :

Prénom : Qualité:

⁴ Cocher la case s'il y a un intercalaire/plus d'un bénéficiaire de l'AEC.

3/ Identification de l'organisme certificateur		
N° d'habilitation : Dénomination et type de société (SA, SCL...) : Raison sociale : N° SIRET : Adresses : [n°]..... [Voie]..... [complément / lieu-dit]..... [localité]..... [code postal] ____ BP : ____ Cedex : ____ @..... Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom : Prénom : Qualité :		
4/ Réalisation de l'équipement commercial autorisé		
Réalisation totale du projet autorisé ☐	Réalisation partielle du projet autorisé ☐	
	Certificat initial⁵ ☐	Certificat suivant⁶ ☐ Nombre de certificats précédents : Date et auteur de chacun : 1) __/__/____ 2) __/__/____ 3) __/__/____ 4) __/__/____ 5) __/__/____

⁵ 1ère ouverture au public (d'une partie) de l'équipement commercial autorisé.

⁶ Une partie de l'équipement commercial autorisé, certifiée conforme à l'autorisation délivrée par au moins un précédent certificat (art. R. 752-44-10 du code de commerce), est déjà ouverte au public.

- au service de l'Etat chargé de la réalisation des études économiques en matière de commerce mentionné à l'article L. 751-9 du code de commerce (art. R. 752-44-13 du code de commerce).

⁹ Cocher la case s'il y a lieu – NB : chaque annexe doit être datée et visée par le certificateur, comme le certificat lui-même.

INTERCALAIRE A	
2/ Identification du bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale	
Nombre total de bénéficiaires (dont celui présenté au formulaire) :	
Pour les personnes physiques :	
☐ Madame ☐ Monsieur	
Nom :	Prénom :
Adresses : [n°]..... [Voie].....	
[complément / lieu-dit]..... [localité].....	
[code postal] _ _ _ _ _	
.....@.....	
☐ Madame ☐ Monsieur	
Nom :	Prénom :
Adresses : [n°]..... [Voie].....	
[complément / lieu-dit]..... [localité].....	
[code postal] _ _ _ _ _	
.....@.....	
☐ Madame ☐ Monsieur	
Nom :	Prénom :
Adresses : [n°]..... [Voie].....	
[complément / lieu-dit]..... [localité].....	
[code postal] _ _ _ _ _	
.....@.....	
☐ Madame ☐ Monsieur	
Nom :	Prénom :
Adresses : [n°]..... [Voie].....	
[complément / lieu-dit]..... [localité].....	
[code postal] _ _ _ _ _	
.....@.....	
Pour les personnes morales :	
Dénomination et type de société (SA, SCL...) :	
Raison sociale :	
N° SIRET : _ _ _ _ _	
Adresses : [n°]..... [Voie].....	
[complément / lieu-dit]..... [localité].....	
[code postal] _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _	
.....@.....	
Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom :	
Prénom : Qualité:.....	

Dénomination et type de société (SA, SCL...) :
Raison sociale :
N° SIRET : _ _ _ _ _
Adresses : [n°]..... [Voie].....
[complément / lieu-dit]..... [localité].....
[code postal] _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _
.....@.....
Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom :
Prénom : Qualité:.....
Dénomination et type de société (SA, SCL...) :
Raison sociale :
N° SIRET : _ _ _ _ _
Adresses : [n°]..... [Voie].....
[complément / lieu-dit]..... [localité].....
[code postal] _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _
.....@.....
Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom :
Prénom : Qualité:.....
Dénomination et type de société (SA, SCL...) :
Raison sociale :
N° SIRET : _ _ _ _ _
Adresses : [n°]..... [Voie].....
[complément / lieu-dit]..... [localité].....
[code postal] _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _
.....@.....
Représentée par : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom :
Prénom : Qualité:.....

INTERCALAIRE B

4/ Réalisation partielle du projet d'équipement commercial autorisé

Nombre total de certificats antérieurs délivrés au visa de la même AEC :

(dont les 5 cités au formulaire)

Article R. 752-20 du code de commerce : « Pour les projets nécessitant un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est périmée dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif :

1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;

2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.

Ce délai est prolongé de deux ans pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente de plus de 2 500 mètres carrés jusqu'à 6 000 mètres carrés. Il est prolongé de quatre ans pour les projets portant sur la réalisation d'une surface de vente de plus de 6 000 mètres carrés.

Pour les projets ne nécessitant pas un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est périmée dans un délai de trois ans à compter de la notification prévue à l'article R. 752-19 ou, le cas échéant, à l'article R. 752-39 :

1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;

2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive. »

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

) _ _ / _ _ / _ _ _

Ajouter autant d'intercalaires B que nécessaire.

ANNEXE 2

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS / LA DÉCISION ¹ DE LA CDAC / CNAC ² DU 12/03/2020 LECLERC (articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)			
POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL (à à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)			
Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)		49962	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		ZI 247 ZI 103 ZI 185 ZI 186	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	1 pour chacun des trois sites
		Nombre de S	1 pour chacun des trois sites
	Après projet	Nombre de A/S	1 pour chacun des trois sites
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	3
		Nombre de S	3
	Après projet	Nombre de A/S	3
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Avant projet	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)	
		Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)	
		Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés	
		Panneaux photovoltaïques : m² et localisation	355 m² sur la toiture
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Après projet	Eoliennes (nombre et localisation)	0
		Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	0

¹ Rayer la mention inutile.² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (à à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)						
Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		11301,92		
		Magasins de SV ≥ 300 m²	Nombre	6	Voir feuille jointe	
			SV/magasin ³			
			Secteur (1 ou 2)			
Après projet	Magasins de SV ≥ 300 m²	Surface de vente (SV) totale				
		Nombre				
		SV/magasin ⁴				
		Secteur (1 ou 2)				
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	685		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	0		
	Après projet	Nombre de places	Total	582		
			Electriques/hybrides	2		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	35		
POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)						
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0				
	Après projet	0				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0				
	Après projet	0				

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;

- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. ¹¹

ANNEXE 3



HABILITATION A LA REALISATION DE CONTROLES DE CONFORMITE

SITUATION AU 11/05/2020

