



Quelle est la différence entre un bail dérogatoire et une convention d'occupation précaire?

publié le 18/04/2014, vu 21630 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Dans la pratique, il est très courant que des conventions d'occupation précaires soient confondues avec le bail dérogatoire et soient utilisées de manière inadaptée par des professionnels.

En effet, ces deux contrats ont en commun le fait de permettre aux bailleurs d'échapper aux statuts des baux commerciaux, très protecteurs pour le locataire.

Malgré l'apparence similaire de la convention d'occupation précaire avec le bail dérogatoire, celle-ci en diffère par sa grande fragilité.

Alors que le bail dérogatoire est prévu par la loi à l'article L 145-5 du code de commerce; la convention d'occupation précaire est une création jurisprudentielle.

Selon la Cour de cassation, la convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, **par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme procède d'un fait ou acte extérieur à la seule volonté des parties** (Civ. 3^e, 19 nov. 2003 : Bull. civ. III, n^o 202; D. 2003. AJ 3051 ; voire également Civ. 3^e, 9 nov. 2004 : Bull. civ. III, n^o 195; D. 2004. AJ 3139 précisant que la convention d'occupation précaire doit être caractérisée par des circonstances particulières autres que la seule volonté des parties constituant un motif de précarité).

La durée de la convention

A la différence du bail dérogatoire dont la durée ne peut excéder 24 mois, le terme de la convention d'occupation précaire n'est pas fixé et correspond en général à un événement qui peut intervenir à tout moment.

A titre d'exemple, le propriétaire peut être amené à conclure une convention de ce type dans l'attente d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de travaux de démolition différés.

Alors que le bail dérogatoire prend fin à la date convenue, la convention d'occupation précaire n'est, quant à elle, pas limitée dans le temps et peut durer tant que le motif de précarité ayant justifié sa conclusion perdure.

Le statut du bénéficiaire de la convention d'occupation précaire

Contrairement au preneur d'un bail dérogatoire, le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire n'a pas la qualité de locataire mais d'occupant.

Il paie à ce titre une redevance et non un loyer.

Les risques de requalification de la convention précaire en bail dérogatoire

Aucun texte particulier ne régit la convention d'occupation précaire et la jurisprudence peut être amenée à requalifier une telle convention en bail dérogatoire.

Ainsi, la cour d'appel de Paris a dans un arrêt rendu le 5 avril 2002, requalifié une convention d'occupation précaire en bail dérogatoire dès lors qu'aucune mention de l'existence de circonstances exceptionnelles marquant le terme des conventions n'avait été portée dans celles-ci, pas plus que la mention de la possibilité pour la société preneuse d'y mettre fin unilatéralement (CA Paris, 5 avril 2002, 16^e ch. sect. A, n° 2000/09252 ; voire également CA Rennes, 23-11-2010, n° 09/06438).

La cour d'appel de Paris a récemment réaffirmé sa position dans un arrêt rendu le 10 octobre 2012 (CA Paris, Pôle 5, chambre 3, n°10/21875), en requalifiant en bail dérogatoire une convention qualifiée par les parties de précaire en l'absence de mention, dans le contrat, des circonstances particulières pouvant légitimer le recours à une telle convention.

Il en résulte que les circonstances particulières permettant de déduire le caractère provisoire de l'occupation, doivent impérativement figurer dans la convention.

Le bail dit précaire, conclu entre les parties, qui ne contient aucune mention des circonstances donnant à la convention son caractère précaire, n'échappera donc pas à la requalification en bail dérogatoire.

Ainsi, malgré la souplesse apparente de la convention d'occupation précaire, qui permet de s'abstraire du statut des baux commerciaux, il est fortement conseillé aux propriétaires d'être particulièrement vigilants lors de la rédaction des clauses de celle-ci, au risque de voir leur convention requalifiée en bail dérogatoire.

Il convient de préciser que le bail dérogatoire, s'il est mal rédigé ou mal utilisé, peut à son tour être requalifié en bail soumis aux statuts des baux commerciaux, très protecteur pour le locataire.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com