Image not found or type unknown

la convention d'occupation précaire

publié le **03/05/2011**, vu **34446 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans la pratique, il n'est pas rare que certains commerçants ou artisans souhaitent conclure une convention d'occupation précaire afin d'éviter l'application du statut des baux commerciaux. La convention d'occupation précaire ne résulte d'aucune disposition du code commerce et sa validité résulte de la jurisprudence. Elle se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux ne soit autorisée qu'en raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est stipulée par d'autres causes que la seule volonté des parties. Néanmoins, afin d'éviter un contentieux ultérieur, il importe de préciser dans la convention l'intention des parties de conclure une telle convention et non un bail commercial ou dérogatoire. Nous verrons dans un premier temps les critères de la convention d'occupation précaire ci-après dénommée « COP » (I) et dans quelles conditions elle peut recevoir application (II).

I/ les critères de la convention d'occupation précaire

Contrairement à ce que l'on peut croire, la COP ne se caractérise ni par sa durée, ni par son prix mais par d'autres critères.

La COP se caractérise par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance et le faible montant de la redevance.

Le caractère provisoire de la COP permet d'affirmer que "**l'occupant commerçant ne peut espérer créer et exploiter dans les lieux un fonds de commerce, lequel se caractérise par la permanence et la stabilité de son installation. Le commerçant ne peut fonder aucun espoir d'avenir, puisqu'il s'expose à voir du jour au lendemain disparaître les relations contractuelles ».**

Il ne faut donc pas confondre la précarité en l'assimilant à la durée précaire de la convention mais davantage prendre en compte le fragilité du droit de l'occupant.

Ainsi, la COP peut être à durée déterminée ou indéterminé et la jurisprudence a admis à plusieurs reprises son existence dans le cas d'une location à la journée ayant duré 20 ans *(Cass. 3e civ., 20 déc. 1971 : Bull. civ. 1971, III, n° 639 ; Rev. Loyers 1972, p. 158)* ; alors même que la durée de l'occupation convenue est de cinq ans *(Cass. 3e civ., 16 févr. 2000).*

La convention d'occupation précaire peut donc être renouvelée, ou être prorogée, sans que pour autant l'occupant acquière de ce fait de plein droit le bénéfice de la propriété commerciale ;

La jurisprudence a considéré à plusieurs reprises que la précarité d'une COP ne résultait pas de sa durée effective mais de sa fragilité.

La fragilité du droit d'occupation découle des clauses permettant à l'une ou l'autre des parties de mettre fin au contrat à tout moment.

- **différence entre la COP et le bail dérogatoire**

Dans la pratique, il n’est pas rare de voir des conventions d’occupation précaires conclues pour une durée de 23 mois qualifiées de « bail précaire », cela peut poser des difficultés en raison de la confusion avec le bail dérogatoire de deux ans régi par l'article L. 145-5 du Code de commerce.

Il faut donc les différencier.

En effet, si la convention d'occupation précaire se caractérise par la faculté réservée au propriétaire de faire cesser l'occupation à tout moment en raison d'un événement dont l'arrivée est prévisible mais exceptionnelle, le bail dérogatoire ne prend fin qu'à la date convenue, si bien que le locataire ne peut être contraint de quitter les lieux à tout moment si le bail a été conclu pour une durée fixe (V. CA Nancy, 2e ch., 24 oct. 1995 : JurisData n° 1995-052979).

En sorte qu'un bail dérogatoire est un bail tandis qu'une convention d'occupation précaire n'en est pas un.

Il convient également de souligner que le maintien dans les lieux dans le cadre d’une COP ne peut donner naissance au bénéfice de la propriété commerciale contrairement au bail dérogatoire qui peut, sous certaines circonstances, entraîner l’application du statut des baux commerciaux.

D'ailleurs, le bénéficiaire d'une COP n'est pas considéré comme un locataire. Il est un occupant et il paye une redevance, non un loyer

Dans le cadre d’une COP, l’occupant devra fournir en contrepartie de la jouissance des locaux une redevance et non un loyer ce qui permettra d’écarter la qualification de bail.

Dans la pratique, le montant de la redevance doit être plus faible qu’un loyer normal et cela est justifié en raison du caractère précaire de l’occupant.

Le caractère minime de la redevance deviendrait alors un des critères de qualification de la convention d'occupation précaire.

Il est important que dans tous les cas, le montant de la redevance stipulée puisse se justifier au regard des circonstances particulières de la cause : nature des locaux occupés ; circonstances qui justifient l'occupation et service rendu ; durée de l'occupation etc., et qu'elle ne soit pas fixée purement et simplement en fonction de la valeur locative des locaux.

En principe, les tribunaux vérifient si les clauses et conditions de la COP traduisent bien une volonté réciproque de ne consentir à l'occupant aucune sécurité ni stabilité de jouissance, et qui sont conformes avec l'idée de "précarité" de l'occupation.

Attention, il convient de lire attentivement les clauses insérées à la COP pour s’assurer qu’elles ne sont pas incompatibles.

- **La COP n’est pas assimilable à un bail commercial**

La jurisprudence affirme avec constance que la convention d'occupation précaire n'est pas un bail commercial

Puisqu'elle se distingue à la fois du bail commercial et du bail dérogatoire, la convention d'occupation précaire apparaît donc bien comme un contrat de nature particulière, comme l'a souligné un arrêt de la Cour d'Aix du 6 novembre 1968 *(Ann. loyers 1970, p. 999)* : "Attendu que si

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

le principe de la liberté des conventions ne s'oppose pas à ce que des clauses particulières soient insérées dans un bail, encore faut-il que celui-ci en conserve ses caractères juridiques... Attendu que la convention d'occupation précaire est une convention différente justifiée en vérité par des clauses particulières et tendant à un autre but".

Il convient donc d’être prudent à la rédaction de la convention d’occupation précaire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés