

Occupation précaire

Par **Patouille**, le **15/10/2020** à **15:59**

Bonjour,

Notre copropriété a des commerces en RDC, les murs appartenant à des copropriétaires.

Elle loue en contrats annuels d'occupation précaire aux commerçants, les surfaces lui appartenant devant lesdits commerces.

Plusieurs commerçants ne signent plus les contrats et ne paient plus, arguant que les contrats sont illicites et menacent de demander leur requalification en baux commerciaux.

Si c'est le cas, pourquoi ne pas accepter, car les locations commerciales sont plus importantes que les locations précaires.

Une copropriété peut-elle contracter un bail commercial dans ces conditions ?

Merci d'avance

Par **Yukiko**, le **15/10/2020** à **17:31**

Bonjour,

Si je comprends bien, les surfaces situées devant les locaux commerciaux sont des parties communes.

Se posent deux questions.

1. Les locations de ces surfaces aux commerçants sont-elles licites au regard du règlement de copropriété ?

Il faudrait avoir plus de détails pour se prononcer. Le syndicat ne loue pas les parties communes aux copropriétaires d'appartements. Il n'y a pas de raison de louer les parties communes par lesquelles on accède aux locaux commerciaux. Mais le syndicat peut louer une surface partie commune à un commerçant à fin d'y exposer des marchandises dans la mesure où celui-ci ne nuit pas aux droits des autres copropriétaires.

2. Quel type de bail ?

C'est un bail de droit commun, soumis aux seules dispositions du code civil. Les dispositions relatives aux baux commerciaux ne s'appliquent pas parce que les conditions posées au 1° de l'article 145-1 du code de commerce ne sont pas réunies :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe.

Par **Patouille**, le **16/10/2020** à **15:03**

Je vous remercie de votre réponse éclairée.

J.PESEUX