

La convention d'occupation précaire



© 2018 Les Echos Publishing

Une situation provisoire

Une convention d'occupation précaire ne peut être conclue qu'en présence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

Comme son nom l'indique, la convention d'occupation précaire répond à une situation temporaire et n'a donc pas pour objet de permettre au professionnel d'exercer durablement son activité dans le local.

En effet, le terme d'une convention d'occupation précaire est un événement dont la date de survenance est indéterminée ou la cessation d'une situation dont la date est incertaine. Ainsi, par exemple, une telle convention peut être consentie dans l'attente d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de la démolition du bâtiment, ou pour l'installation d'un kiosque mobile et démontable dans l'enceinte d'une galerie marchande.

Mais attention, il ne suffit pas d'intituler un contrat « convention d'occupation précaire » pour qu'il en soit valablement une ! Car pour qu'une convention d'occupation précaire soit valable en tant que telle, son caractère précaire doit être justifié par des circonstances

particulières, indépendantes de la seule volonté des parties. En l'absence d'un tel motif, une convention d'occupation précaire risquerait d'être requalifiée en bail commercial par un tribunal et deviendrait donc assujettie aux règles impératives du statut des baux commerciaux.

Exemple : ne saurait être qualifié de convention d'occupation précaire le contrat par lequel le propriétaire autorise le locataire à rester dans les lieux à la fin d'un bail non renouvelé en attendant qu'il trouve d'autres locaux.

Les règles applicables

La convention d'occupation précaire n'est pas soumise au statut des baux commerciaux.

N'étant soumise à aucune disposition légale spécifique, et en particulier ne relevant pas du statut des baux commerciaux, la convention d'occupation précaire est régie par les règles fixées par les parties dans le contrat. En règle générale, elle confère peu de droits au locataire. Ainsi, sauf stipulation contraire, ce dernier ne bénéficie pas du droit de rester dans les lieux pendant au moins 9 ans, ni du droit au renouvellement de son bail, ni encore du droit de percevoir une indemnité en cas de refus de renouvellement.

En outre, on l'a dit, la durée de l'occupation des lieux est indéterminée, et en tous cas, incertaine. Autrement dit, le locataire ne sait pas vraiment quand son bail prendra fin. Souvent très courte, l'occupation peut toutefois parfois s'étendre sur plusieurs années avant que n'intervienne l'événement attendu ou ne cesse la situation considérée.

Autre élément de précarité, la faculté fréquemment offerte par le contrat à l'une ou l'autre des parties (donc au bailleur) de mettre fin à la convention à tout moment, moyennant un délai de préavis très court.

À l'inverse, la convention d'occupation présente l'avantage pour le locataire d'être peu coûteuse. En effet, celui-ci verse au propriétaire une redevance généralement très modique, sans rapport avec la valeur locative des lieux. Et souvent, il n'est pas redevable des charges locatives ni tenu d'entretenir le local comme le serait un locataire classique.

Attention : il ne faut pas confondre la convention d'occupation précaire avec le bail de courte durée. En effet, à la différence de celle-ci, ce dernier est conclu pour une durée précisément définie, qui ne peut être supérieure à 3 ans. Mais à l'instar de la convention d'occupation précaire, le bail de courte durée n'est pas soumis au statut des baux commerciaux.

© 2019 Les Echos Publishing