

DOMAINE PUBLIC

Les conventions d'occupation précaire

L'ESSENTIEL

■ Notion

Les conventions d'occupation précaire créent un droit d'occupation consenti à une personne par un propriétaire foncier, moyennant une redevance, et dont la durée est soumise à un aléa.

■ Précarité

La précarité de la convention doit être connue des parties dès le début des relations contractuelles.

UNE ANALYSE DE
My-Kim YANG-PAYA,
SCB Seban et Associés

Les conventions d'occupation précaire, aussi dénommées par les praticiens « COP », ne sont régies par aucun texte légal. Elles sont issues d'une pratique qui a été validée par les tribunaux. La jurisprudence est donc très dense en la matière. Ni le Code civil ni le Code de commerce ne font référence à ces conventions d'occupation précaire. Il s'agit d'une convention sui generis régie par la liberté contractuelle, mais néanmoins soumise à des conditions qui ont été précisées par la jurisprudence. En effet, à défaut de remplir ces conditions, elles peuvent être requalifiées en bail commercial ou bail d'habitation.

Ces conventions créent un droit d'occupation consenti à une personne par un propriétaire foncier, moyennant une redevance, et dont la durée de l'occupation est soumise à un aléa. Elles sont donc très utiles, notamment pour les collectivités locales, dans le cadre de projets d'urbanisme où la précarité de la convention est largement admise par la jurisprudence. Elles sont pourtant souvent requalifiées par les tribunaux en baux commerciaux et, dès lors, soumises aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 (dont une partie des articles a été codifiée par le Code de commerce). Pourtant, les conventions d'occupation précaire ne peuvent pas être assimilées à des baux

commerciaux ou d'habitation. Elles ne doivent également pas être confondues avec les baux dérogatoires expressément prévus par le Code de commerce et l'article 3.2 du décret du 30 septembre 1953. Ces derniers ne peuvent pas avoir une durée supérieure à vingt-quatre mois, les parties ayant expressément convenu de ne pas les soumettre aux statuts des baux commerciaux. En effet, alors que les baux dérogatoires ne peuvent jamais être renouvelés, les conventions d'occupation précaire peuvent être prévues pour une durée indéterminée. Mais elles sont très peu usitées. Cette déshérence proviendrait soit d'un vide juridique, soit de la hantise d'une disqualification dans un cadre juridique que les parties n'ont pas souhaité, ces conventions ayant été mal rédigées ou mal usitées. Il est donc important de définir ce qu'est exactement une « convention d'occupation précaire » ou, plus exactement, ce qui permet aux tribunaux de la qualifier comme telle.

Si effectivement, à ce jour, aucun texte n'a codifié ces conventions, il n'en demeure pas moins que les praticiens s'y sont intéressés, parmi lesquels la « commission Pelletier » en charge de la réflexion sur une réforme du statut des baux commerciaux. Cette dernière a ainsi proposé de codifier dans le Code de commerce la définition des COP en introduisant un nouvel article numéroté L.145-5-1 disposant que: « N'est pas soumise aux dispositions du présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances précises. »

La jurisprudence reconnaît la validité des conventions d'occupation précaire sous la triple condition que: leur durée dépende d'un motif légitime et non frauduleux; la cause de la précarité soit objective; l'occupation donne lieu à une redevance modique (1).

RÉFÉRENCES

- Code de commerce, article L.145-5-1
- Décret du 30 septembre 1953

I. La durée d'une COP dépend d'un motif légitime et non frauduleux

Il ne suffit pas de qualifier à plusieurs reprises cette convention de « convention d'occupation précaire » pour la faire échapper, par exemple, au statut d'ordre public des baux commerciaux, ou encore à celui instauré par la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation. En effet, le motif invoqué pour justifier la précarité de cette convention doit être réel et légitime.

Le terme de « précarité » peut prêter à confusion et laisser entendre que les conventions d'occupation précaire ne peuvent être que de courte durée. Il n'en est rien. La COP peut être prévue pour une durée indéterminée, l'aléa dont elle dépend mettant fin à cette convention. Elle peut également être conclue pour une durée plus ou moins longue et être renouvelée par tacite reconduction, tant que l'aléa dont elle dépend ne s'est pas réalisé.

La brièveté de la convention n'est pas un critère en soi, puisque la jurisprudence a admis la validité d'une COP qui a gardé sa nature de précarité, même après dix ans d'existence (2). Dans un arrêt rendu par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, le 20 décembre 1971, la validité d'une convention d'occupation précaire a été admise alors qu'elle avait été conclue pour une durée de vingt ans (3).

De même, le fait que les parties aient stipulé un préavis pour mettre fin à leur convention ne la fait pas sortir du champ d'application de la convention d'occupation précaire.

La jurisprudence a depuis longtemps posé le fait que la COP n'est pas valable en cas de fraude, la COP dissimulant en réalité un bail (4). Néanmoins, le seul fait d'avoir conclu successivement plusieurs COP n'est pas révélateur d'une telle fraude aux statuts des baux commerciaux (5). Il a en outre été jugé que la volonté de vendre manifestée par les bailleurs antérieurement à la signature de la convention, constitue un motif légitime de précarité, il n'y a donc pas eu en l'espèce de volonté de fraude (6). Par ailleurs, la seule volonté des parties ne constitue pas un motif légitime suffisant de précarité. Ainsi la 3^e Chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 9 novembre 2004, a estimé qu'une cour d'appel ne peut retenir l'existence d'une convention d'occupation précaire sans caractériser l'existence de circonstances particulières autres que la volonté des parties constituant un motif légitime de précarité (7).

Aussi, le motif légitime peut être la prévision d'une expropriation (8), un bail pouvant garder sa nature précaire même après dix ans d'existence (9). La Cour de cassation a également pu admettre, en matière d'occupation commerciale, la validité d'une COP consentie par une commune pour une durée de cinq ans afin de permettre à l'occupant d'amortir ses investissements (10).

II. La cause de la précarité doit être objective

La précarité de la convention doit être connue des parties dès le début des relations contractuelles. Ainsi, il a par exemple été jugé que la volonté de vendre, manifestée par les bailleurs antérieurement à la signature de la convention, constitue un motif légitime de précarité (11). Mais la précarité ne peut être invoquée a posteriori. La cause de cette précarité ne doit pas, en principe, dépendre de la volonté de l'une ou l'autre des parties. Elle doit, en effet, dépendre d'un ou de plusieurs éléments extérieurs au contrat. Il peut s'agir, par exemple, du projet de démolition d'un immeuble dans le cadre d'une restructuration de quartier. La réalité du motif étant, en l'espèce, attestée par la démolition effective de l'immeuble à la date prévue pour la libération des lieux (12), de l'impossibilité d'édifier une construction licite car située en zone non constructible (13), ou encore, de l'obligation de réaliser rapidement des travaux (première COP) puis le report des travaux par l'entreprise chargée de ces travaux (deuxième COP), les circonstances indépendantes de la volonté du bailleur étant ici caractérisées (14).

La jurisprudence a été même jusqu'à admettre que le motif pouvait dépendre de la volonté de l'une des parties en validant des COP où l'aléa était le projet de construction du bailleur, voire du preneur. Ainsi, la cour d'appel de Paris a jugé qu'un local dont la construction avait été interrompue pouvait

être mis à la disposition d'un locataire jusqu'à ce que le propriétaire juge opportun de continuer la construction (15). La validité d'une COP a également été admise s'agissant d'un terrain mis à la disposition d'une société pour la durée d'un an renouvelable. Les parties avaient motivé la précarité par le désir du propriétaire de se réserver le droit de construire une cafétéria sur le terrain (16).

Plus récemment, la cour d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 28 février 2000, a admis le motif de précarité consistant en un projet d'agrandissement (17). La volonté du preneur est également prise en compte, dans la mesure où la Cour de cassation a admis qu'une convention d'occupation précaire motivée par l'existence d'un projet de construction du preneur était valable (18).

III. La modicité de la redevance

La connaissance de la précarité par les parties – et surtout par le preneur de sa situation « locative » – se déduit aussi de la faiblesse de la redevance stipulée dans de telles conventions. En effet, si une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance, il n'en demeure pas moins que la modicité de cette redevance est un indice caractéristique de la présence d'une telle convention (19), le caractère modeste de la redevance venant bien souvent corroborer la qualification de convention d'occupation précaire (20).

A contrario, l'absence de caractère modeste du loyer et une obligation d'entretien à charge du preneur ont permis d'exclure la qualification de convention d'occupation précaire et de requalifier en bail commercial une convention de sous-location (21).

La COP peut donc être un outil particulièrement utile pour permettre l'occupation d'un bien dans la période de mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Elle doit cependant être rédigée avec soin afin de remplir les conditions fixées par la jurisprudence. ■

(1) Cass. civ. 3^e, 16 février 2000, bulletin 2000 III n° 33, p. 23.

(2) CA Paris, 17 mai 1980, JCP édition. E 1990, 2 n° 15923.

(3) Cass. civ. 3^e, 20 décembre 1971, Revue des loyers 1972, p. 158.

(4) Par ex., civ. 3^e, 11 juin 1974, Bull. III, n° 244, p. 185, JCP 1975, II, n° 17949.

(5) CA Riom, 28 avril 2004, Juris-Data n° 2004-252029.

(6) CA Rennes, 10 mars 2004 « Bellec/Vlaud », Juris-Data n° 2004-252427.

(7) Bulletin 2004 III n° 195 p. 176, Dalloz 2004, n° 43; Cass. civ. 3^e, 19 novembre 2003, Dalloz 2005 n° 16, p. 1091 et A.J.D.I. 2004, p. 549 et Civ. 3^e, 11 janvier 2006, pourvoi n° 04-19736.

(8) CA Paris, 8 janvier 1980, D. 1980, IR p. 107; CA Lyon, 12 novembre 1981, Revue des Loyers 1982, p. 444;

CA Caen, 14 avril 2005, Juris-Data n° 2005-269852.

(9) CA Paris, 17 mai 1980, JCP éd. E 1990, II, n° 15923.

(10) Cass. civ. 3^e, 16 février 2000, Juris-Data n° 2000-000499, Rev. Administrer, juillet 2000, p. 24.

(11) CA Rennes, 10 mars 2004, précité.

(12) CA Douai, 10 janvier 2002, Juris-Data n° 2002-192468.

(13) CA Colmar, 19 juillet 2005, Juris-Data n° 2005-286102.

(14) CA Paris, 16 février 2005, Juris-Data n° 2005-265026.

(15) CA Paris, 31 mai 1991, « Loyers et Copro », 1991, n° 431.

(16) CA Aix-en-Provence, 23 octobre 1986, Dalloz 1988, p. 242, note Roy-Loustaunau.

(17) « SA OAAC c/SA CIP-COM », Petites Affiches, décembre 2000.

(18) CC, civ. 3^e, 30 mars 1978, n° 161, inédit.

(19) CC, civ. 3^e, 29 juin 1994, Loyers et copro. 1994, n° 411.

(20) Par ex., CA Caen, 14 avril 2005, Jurisdata n° 2005-269852.

(21) CA Paris, 15 juin 2005, Jurisdata n° 2005-285015.