



CLAIRE-MARIE DUBOIS-SPAENLÉ,
avocate au barreau de Paris,
associée au sein
du cabinet Seban et associés



NADIA TAILLEBOIS ZAIGER,
avocate au barreau de Paris,
collaboratrice au sein
du cabinet Seban et associés

Optimisation

Face à la pression budgétaire, l'optimisation de l'utilisation du patrimoine des personnes publiques devient un enjeu économique majeur.

Outils juridiques

Afin d'y répondre, les collectivités disposent de plusieurs outils juridiques, parmi lesquels la convention d'occupation précaire, construction créée par la jurisprudence.

Flexibilité

Cette convention permet aux parties au contrat de bénéficier d'une flexibilité dans les cas où le recours classique au contrat de bail commercial ou de bail d'habitation n'était pas adapté.

de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique (1)». L'article L.145-5-1 du code de commerce a repris la définition donnée par la jurisprudence de la convention d'occupation précaire, en précisant ses conditions de validité sans en réglementer les modalités d'application.

La convention d'occupation précaire est donc régie uniquement par le droit des contrats et les stipulations contractuelles. Les parties demeurent libres d'en prévoir les modalités d'application, à condition que son recours ne constitue pas en réalité une fraude destinée à échapper à un statut d'ordre public. La qualification de convention d'occupation précaire ne doit pas avoir été adoptée dans l'unique but d'échapper aux dispositions d'ordre public et de priver l'occupant de ses droits. A cet égard, les juges du fond ne sont pas tenus par la qualification donnée par les parties et doivent restituer au contrat son exacte qualification, conformément à l'article 12 du code de procédure civile. La recherche de la réelle intention des parties relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Ce faisant, ce type de convention constitue un outil intéressant permettant la valorisation d'un bien dans l'attente de projets d'aménagement. Toutefois, les collectivités territoriales devront être particulièrement vigilantes dans sa rédaction et ne pas l'utiliser pour faire échec à l'ordre public. Pour minimiser le risque de requalification, il convient de bien distinguer la notion de convention d'occupation précaire d'autres notions proches afin d'éviter la confusion.

DÉLIMITATION

La convention d'occupation précaire, de par son caractère précaire, ne constitue pas un bail au sens de l'article 1709 du code civil.

Elle doit tout d'abord être différenciée du bail dérogatoire. En effet, la convention d'occupation précaire permet au propriétaire de mettre fin au contrat à tout moment en raison d'un événement dont la survenance est exceptionnelle et indépendante de sa seule volonté, contrairement au bail dérogatoire qui prend fin au terme convenu. En

Domaine public

De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire

Le recours aux conventions d'occupation précaire constitue un outil juridique particulièrement intéressant pour les collectivités territoriales, puisqu'il leur permet non seulement de valoriser leur patrimoine, mais également de percevoir des redevances.

Les collectivités peuvent également recourir aux conventions d'occupation précaire afin de se prémunir du risque de voir leurs locaux, temporairement inexploités, occupés de manière irrégulière, ou, à l'inverse, pour reloger en urgence des personnes en situation de grande précarité ou accueillir des étrangers demandeurs d'asile.

Un tel dispositif présente ainsi de véritables atouts pour les collectivités territoriales. Fréquemment utilisé dans le cadre de la réalisation de grands projets d'aménagement, il doit néanmoins être utilisé avec précaution pour éviter d'être requalifié en bail commercial ou en bail d'habitation et ainsi déclencher l'application

d'autres statuts, moins flexibles et moins favorables pour les collectivités.

LES CONTOURS DE LA NOTION

DÉFINITION

La loi « Pinel » n°2014-626 du 18 juin 2014 a consacré la pratique jurisprudentielle en introduisant un nouvel article L.145-5-1 au sein du code de commerce, lequel dispose que « n'est pas soumise au 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 particulières indépendantes de la seule volonté des parties ». En d'autres termes, une convention d'occupation précaire est un « contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit

À NOTER

Par une convention d'occupation précaire les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite loi « Pinel ».
- Code de commerce, art. L.145-5-1.

outre, dans un bail dérogatoire, le maintien dans les lieux de l'occupant après le terme contractuellement prévu sera susceptible d'entraîner l'application du statut des baux commerciaux, alors que cela ne pourra jamais être le cas dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

La convention en question doit également être différenciée du bail commercial, puisque, contrairement à ce dernier, dans une convention d'occupation précaire « l'occupant commerçant ne peut espérer créer et exploiter 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 » (2). Le statut des baux commerciaux prévu aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce n'est donc pas applicable à la convention d'occupation précaire, de sorte que l'occupant ne bénéficie pas de droit au renouvellement du contrat ou à une indemnité d'éviction.

Enfin, la convention d'occupation précaire n'est pas non plus un bail d'habitation, ce qui implique que le régime protecteur pour les locataires de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne lui est pas non plus applicable. La convention d'occupation précaire est finalement un contrat sui generis, soumis à aucun statut spécifique.

LES CONDITIONS DE VALIDITÉ

Pour qu'une convention d'occupation précaire soit valable, elle doit réunir deux conditions sine qua non et cumulatives.

PRÉCARITÉ OBJECTIVE

Il faut tout d'abord un motif réel de précarité, cette précarité résidant dans la fragilité du droit de jouissance de l'occupant, lequel ne peut fonder aucun espoir d'avenir. Le caractère objectif de la précarité repose quant à lui sur le fait que l'occupation des lieux doit n'être autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépen-

dantes de la seule volonté des parties. Ces circonstances particulières doivent exister au moment de la signature de la convention, peu important qu'elles aient par la suite disparu (3).

Une convention d'occupation précaire doit donc être conclue de manière sincère. Elle doit répondre à une situation de précarité objective et non à la volonté de l'une des parties de se soustraire aux contraintes entourant la conclusion d'un bail. Sont ainsi considérées comme précaires: la convention conclue dans l'attente d'une expropriation (4), la convention portant sur des locaux destinés à la démolition (5), la convention passée dans l'attente de la création d'une zone industrielle (6), ou encore la convention permettant à un locataire âgé, après la résiliation de son bail d'habitation, de rester dans les lieux jusqu'à son décès (7).

Par ailleurs, la durée effective (qu'elle soit brève ou très longue) de l'occupation ne constitue pas un critère pour caractériser l'existence d'une précarité objective. Une convention d'occupation précaire peut ainsi être conclue pour une durée journalière renouvelable (8), une durée de un an (9) ou encore une durée de six mois renouvelables par périodes équivalentes et ayant effectivement duré onze ans (10).

En outre, la convention d'occupation précaire peut également être conclue à durée indéterminée (11), la convention prenant alors fin lors de la survenance de l'événement ayant justifié sa conclusion. En contrepartie de la fragilité du droit de jouissance de l'occupant, la convention d'occupation précaire doit prévoir une redevance modique, laquelle constitue le second critère essentiel de ladite convention.

MODICITÉ DE LA REDEVANCE

Le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire doit être qualifié d'occupant, et non de locataire ou de preneur. A ce titre, il paye une redevance et non un loyer. Le montant de la redevance doit être modique par rapport à un loyer normal, ainsi que le rappelle de manière constante la jurisprudence (12). En revanche, cette convention doit nécessairement être passée à titre onéreux, sous peine de se voir requalifier en commodat. Pour être consi-

déré comme modique, le montant de la redevance doit être nettement inférieur aux prix couramment pratiqués dans le quartier ou l'environnement dans lequel est situé le local objet de la convention d'occupation précaire. Le montant de la redevance doit être nettement inférieur à la valeur locative réelle. Les conventions d'occupation précaire prévoyant une redevance trop élevée ou presque identique à un loyer normal sont fréquemment requalifiées par les juges du fond, lesquels considèrent que la mise à disposition d'un local moyennant une redevance élevée apparaît contraire à l'esprit de ce dispositif (13).

L'absence d'obligation d'entretien à la charge de l'occupant constitue également un indice penchant en faveur de la qualification de convention d'occupation précaire (14), de même que l'absence de charges « locatives » dues par l'occupant (15). Afin d'éviter une requalification de la convention d'occupation précaire en bail, il convient d'imputer à l'occupant le moins de charges possibles.

Ce faisant, lorsque ces conditions de validité sont réunies, le recours à la convention d'occupation précaire s'impose et peut s'avérer particulièrement intéressant pour les collectivités territoriales, afin notamment de valoriser leurs biens dans l'attente de projets d'aménagement tout en les exploitant financièrement. ▣

(1) F. Collart-Dutilleul et P. Delebecque, « op. cit. », n° 361, p. 311.
 (2) Cl. Roy-Loustaunau, « RTD com. 1987 », p. 333, spéc. p. 340.
 (3) Cass. 3^e civ., 29 avril 2009, « JurisData 2009-047964 ».
 (4) Cass. 3^e civ., 15 mars 1977, n° 75-14.016, D. 1977, I. R., p. 302, voir également cass. 3^e civ., 12 janvier 1977, n° 75-13.632, « Bull. civ. III », n° 20.
 (5) Cass. 3^e civ., 6 novembre 1991, n° 09-16.514, « Administrer 1993 », n° 243, p. 30.
 (6) Cass. 3^e civ., 16 février 2000, n° 97-13.752, « Bull. civ. III », n° 33, « Rev. loyers 2000 », p. 315.
 (7) Cass. 3^e civ., 10 mai 1991, n° 89-21.307, « Rev. loyers 1991 », p. 318.
 (8) Cass. com., 7 mai 1962, « Bull. civ. 1962, III », n° 238.
 (9) Cass. 3^e civ., 25 avril 1990, « Loyers et copr. 1990 », comm. 305.
 (10) Cass. 3^e civ., 26 novembre 1970, n° 69-10.246, « Bull. civ. III », n° 636, « Rev. loyers 1971 », p. 160.
 (11) Cass. 3^e civ., 13 mai 1997, n° 95-16735.
 (12) Cass. 3^e civ., 29 juin 1994, n° 92-17.314 et cass. 3^e civ. 25 avril 1990, n° 88-16.643.
 (13) CA de Paris, 16^e ch., sect. A, 24 septembre 1991, « Lévy c/Plot », D. 1992, som., p. 369.
 (14) CA de Caen, 1^{er} ch. civ., 14 avril 2005, n° 04-441, « RJDA mars 2006 », n° 235.
 (15) CA de Caen, 11 mai 2000, n° 98-2846, « JurisData n° 2000-118485 ».