

Baux commerciaux et conventions d'occupation précaires : Quels sont les pièges à éviter ?

02/04/2024

On sait que les conventions d'occupation précaire dérogent par essence au statut des baux commerciaux. Quid de celui des baux civils ?

Dans un arrêt récent du 11 janvier 2024, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation va plus loin, et pose en principe que la convention d'occupation précaire n'étant pas un bail (3e Civ., 19 novembre 2014, pourvoi n° 13-20.089, Bull. 2014, III, n° 150), les dispositions du code civil relatives au bail ne s'appliquent pas à la convention.

En conséquence, les seules obligations que les parties ont souscrites sont celles visées dans le texte de la convention. Rien d'autre.

En l'espèce, une société avait pris possession d'un entrepôt où elle y avait stocké de nombreux matériels, après avoir conclu une convention d'occupation précaire. L'entrepôt avait subi un dégât des eaux, et la société occupante avait assigné son « loueur » en justice afin d'obtenir réparation des dommages que lui avait causé le dégât des eaux (près de 300K Eur de matériels stockés mis au rebut). La toiture était fuyarde et la société

occupante plaidait que le loueur n'avait pas respecté son obligation de délivrance de l'article 1719 du code civil.

La cour d'appel de Bordeaux le 29 mars 2022 avait fait droit aux demandes indemnitaires de l'occupant à titre précaire et avait condamné le propriétaire de l'entrepôt à indemniser l'occupant précaire, considérant que « l'existence d'infiltrations dans le local, (...) caractérise un manquement de la société [NDLR : le loueur prétendu] à son obligation de délivrance. » de l'article 1719 du code civil.

La Cour de cassation casse et annule :

« Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail (3e Civ., 19 novembre 2014, pourvoi n° 13-20.089, Bull. 2014, III, n° 150), l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil, mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles. »

Exit donc les dispositions applicables au bail civil dans une convention d'occupation précaire.

C'est un contrat ad hoc, de prestations de services, qui n'oblige les parties qu'à hauteur des obligations qu'elles ont accepté contractuellement. Le contrat ne relève pas des dispositions civiles sur les baux.

Attention donc lors de la rédaction des conventions d'occupation précaire et d'anticiper le contenu rédactionnel

approprié des clauses, tant en ce qui concerne le risque de requalification et l'application du statut des baux commerciaux, que le fait de verrouiller la non-application du statut des baux civils.

Le rédacteur devra donc ne faire aucune référence au statut des baux civils dans la convention d'occupation précaire, et veillera à en faire une pure convention sui generis.

Contact



Nicolas Rémy Neris

Avocat - Baux Commerciaux

T +33 1 41 16 27 25

E NRemyNeris@avocats-gt.com



[Se désinscrire](#) | [Politique de protection des données personnelles](#)

À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

NOTE : Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

© 2024 Grant Thornton Société d'Avocats, Tous droits réservés. Grant Thornton Société d'Avocats est le cabinet d'avocats lié au réseau Grant Thornton en France, dont la société SAS Grant Thornton est le membre français du réseau Grant Thornton International Ltd (GTIL). "Grant Thornton" est la marque sous laquelle les cabinets membres de Grant Thornton délivrent des services d'Audit, de Fiscalité et de Conseil à leurs clients et / ou, désigne, en fonction du contexte, un ou plusieurs cabinets membres. GTIL et les cabinets membres ne constituent pas un partenariat mondial. GTIL et chacun des cabinets membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont délivrés par les cabinets membres, affiliés ou liés. GTIL ne délivre aucun service aux clients. GTIL et ses cabinets membres ne sont pas des agents. Aucune obligation ne les lie entre eux.

Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont
92200 – Neuilly-sur-Seine
France

www.avocats-gt.com

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : contact@avocats-gt.com

Bureau de Lille

91, rue Nationale
59045 – Lille, France

www.avocats-gt.com

