

La convention à titre précaire (partie 1)

La convention d'occupation précaire est un contrat issu de la jurisprudence et de la pratique permettant de déroger au régime des contrats de location. En vertu de cette convention, les parties s'entendent sur un droit d'occupation d'un logement en contrepartie d'une compensation financière, généralement symbolique.

1. Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?

La convention d'occupation précaire est un contrat qui permet de déroger au régime des baux. En vertu de cette convention, un propriétaire octroie un droit d'occupation à un preneur en contrepartie d'une compensation financière modique.

La convention d'occupation précaire a été véritablement consacrée par la loi Pinel du 18 juin 2014, qui a modifié l'article L. 145-45-1 du code de commerce. D'après la lettre de cet article, la convention d'occupation précaire permet notamment de déroger au régime des baux commerciaux, consacré par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

La convention d'occupation précaire, quelle que soit sa durée, doit être motivée par des circonstances exceptionnelles, indépendantes de la volonté des parties. En particulier, il doit exister une cause objective fragilisant l'occupation des locaux. Il s'agit par exemple de l'occupation d'un immeuble voué à être démoli.

La durée de la convention sera, en principe, déterminée par la survenance d'un événement certain. Il est d'usage que l'occupation du logement soit brève.

Les parties peuvent convenir des modalités d'application de la convention d'occupation précaire tant que les conditions de validité sont remplies. Cela signifie que la convention d'occupation précaire ne doit pas être utilisée pour échapper volontairement au régime des baux.

Attention ! En cas de litige, les juges du fond rechercheront l'intention des parties afin d'apprécier leur bonne foi. Le cas échéant, le contrat pourra être requalifié en bail à usage d'habitation ou en bail à usage professionnel.

2. Les conditions de validité de la convention d'occupation précaire

Pour éviter tout risque de requalification par les juges du fond, la convention d'occupation précaire doit répondre à deux conditions cumulatives :

- **Une précarité objective** : comme vu ci-dessus, la convention d'occupation précaire doit résulter d'une situation précaire objective existante au moment de la signature du contrat. En revanche, si le caractère précaire justifiant la signature d'une telle convention disparaît au moment de l'exécution du contrat, cela n'a pas d'importance ;
- **Une contrepartie financière dite "modique"** : c'est la seconde condition permettant de qualifier un contrat de convention d'occupation précaire. On parle d'ailleurs de redevance et non de loyer puisqu'il ne s'agit pas d'un bail à proprement parler. Toutefois, la redevance doit être à titre onéreux. Le cas échéant, la convention pourra être requalifiée de plein droit en commodat. Le montant de cette redevance est symbolique, c'est-à-dire qu'il doit être nettement inférieur aux prix du marché immobilier.

3. Régime juridique de la convention d'occupation précaire : jurisprudence et doctrine

La convention d'occupation précaire découle principalement de la pratique et de la jurisprudence. Toutefois, désormais, des dispositions légales lui sont appliquées. Il s'agit des articles 1709 et suivants du Code Civil. D'après la lettre de ces articles, on en conclut que la convention d'occupation précaire est un contrat de louage des choses.

En revanche, les textes ne disent rien sur la forme et le contenu de la convention d'occupation précaire. On en déduit donc que la convention peut être verbale, tout comme un bail, ou formalisée par écrit.

Attention ! Un écrit est toutefois recommandé afin de pouvoir rapporter la preuve de l'objectivité de la précarité.

Une jurisprudence constante pose néanmoins le principe selon lequel le bailleur est tenu à une obligation de jouissance paisible dans les lieux loués. Les juges du fond ne feront fi de cette obligation substantielle qu'en cas de force majeure.

Par ailleurs, la doctrine a affirmé à plusieurs reprises que contrairement aux baux classiques, et notamment aux baux commerciaux, aucun droit au renouvellement n'est accordé au locataire. En effet, le droit de l'occupant étant très fragile, celui-ci ne jouit pas de la propriété commerciale et ne peut donc prétendre au quelconque versement d'une indemnité d'éviction.

4. Convention d'occupation précaire et bail dérogatoire : quelles différences ?

Par abus de langage, un bail dérogatoire est souvent appelé bail précaire. Toutefois, ce type de bail n'a rien à voir avec la convention d'occupation précaire que nous venons d'évoquer.

Le bail dérogatoire permet uniquement de déroger au régime des baux commerciaux. Ainsi, il est dédié à l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal. Le bail dérogatoire peut être conclu pour une durée maximale de 36 mois, renouvellements éventuels compris. Cela permet donc d'échapper à la durée légale de neuf ans pour un bail commercial classique. Le bail dérogatoire présente donc des avantages considérables mais également des inconvénients qu'il convient de prendre en compte.

En revanche, le bail dérogatoire ne peut nullement être utilisé pour échapper au régime des baux d'habitation. En ce sens, il se distingue de la convention d'occupation précaire.

L'occupation illicite du patrimoine (partie 2)

LA PROCÉDURE JURIDICTIONNELLE: C'est au propriétaire ou au titulaire du droit d'usage (= locataire, occupant légal) d'agir selon la nature du terrain devant la juridiction compétente (TA ou TGI).

Si le terrain occupé appartient au domaine public d'une personne publique, celle-ci peut saisir le Tribunal Administratif (TA de Cergy) en référé au titre de l'article L.521-3 du code de justice administrative. L'action doit présenter un caractère d'urgence et ne se heurter à aucune contestation sérieuse.

Si l'occupation illicite porte sur du domaine public (équipement public) ou une dépendance de la voirie routière (ex: parc de stationnement), la personne publique propriétaire saisit le Tribunal Administratif (TA).

Si l'occupation illicite porte sur un terrain privé, le propriétaire ou l'occupant légal peut saisir, par référé le président du Tribunal de Grande Instance (Pontoise)

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE SAISINE DU TGI

1 - Saisine du Tribunal de Grande Instance

Le maire, le Président(e) de l'exécutif ou le propriétaire fait constater par huissier le stationnement/occupation illicite et saisit ensuite le président du TGI en référé, par voie d'assignation. Lorsque le cas présente un caractère d'urgence absolue, la procédure dite "d'heure à heure" peut être utilisée. Elle permet au demandeur d'assigner même les jours chômés ou fériés.

2 - Notification du jugement d'expulsion

Si le juge statue en faveur du propriétaire, il prend une ordonnance d'expulsion. L'huissier notifie le jugement d'expulsion aux occupants illégaux du terrain, et leur commande de quitter les lieux. En cas de refus des gens du voyage de quitter les lieux, l'huissier peut demander une réquisition de la force publique au Préfet, qui décide seul de l'accorder. Une réunion en préfecture est alors diligentée afin de préparer l'évacuation.

LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

Textes de référence:

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'habitat des gens du voyage;

La loi n°2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance et notamment ses articles 27 et 28, modifiant les articles 9 et 9-1 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 susvisée;

Remarque: la procédure n'est applicable que si la commune est en totale conformité avec le schéma départemental, en matière d'aires d'accueil, mais aussi d'aires de grand passage.
Un arrêté d'interdiction de stationnement en dehors des aires d'accueil doit être pris par le Maire.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

1 - En cas d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, saisine du Sous-Préfet par le Maire, le Président (e), le propriétaire ou le titulaire du droit d'usage.

Un écrit est nécessaire en cas de contentieux. Les faits sont établis par un rapport de police systématiquement demandé par le Préfet/Sous-Préfet et visé dans l'arrêté (corroboré par des photographies).

L'appréciation du représentant de l'État de l'existence d'une atteinte suffisante à l'ordre public doit reposer sur des éléments probants régulièrement constatés par les services de police compétents et par huissier le cas échéant.

Cette précaution permet de réduire le risque de voir l'arrêté préfectoral annulé par le tribunal administratif susceptible d'entraîner ainsi, le cas échéant, une installation prolongée des gens du voyage sur le terrain...

À l'occasion d'une question parlementaire le ministre de l'intérieur a précisé que "Les tribunaux administratifs apprécient de manière très exigeante l'existence d'un trouble à l'ordre public qui ne peut résulter de la seule installation illicite des gens du voyage en dehors des aires d'accueil".

2 - Mise en demeure par le Préfet/Sous-Préfet par arrêté à notifier aux intéressés et à afficher sur le site par les services de police ou par l'huissier de Justice.

3 - En cas de non-respect de la mise en demeure, possibilité d'expulsion sous un délai de 24 heures minimum (l'arrêté accorde généralement 48 heures).

Soit recours en référé devant le TA : il est suspensif (le TA doit statuer en 72h maxi):

Soit pas de recours : l'arrêté préfectoral est exécutoire, sauf opposition du propriétaire ou de l'occupant légal (rarissime).

> Soit l'exécution est spontanée

À l'issue de ce délai, le concours de la force publique est accordé par le Préfet. Comme pour la procédure auprès du TGI, une réunion en préfecture est alors diligentée afin de préparer l'évacuation.