

Occupation précaire et bail commercial : rappel de la distinction

La convention d'occupation précaire est un contrat innommé par lequel le propriétaire d'un bien n'en concède la jouissance que pour une courte durée, en se réservant le droit d'en disposer à tout moment¹. Elle doit être distinguée du contrat de bail, dès lors qu'elle n'offre aucune garantie de stabilité, son but étant d'aménager une situation précaire².

Par son arrêt du 29 février 2016³, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur cette distinction entre convention d'occupation précaire et bail commercial. Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit : un bail commercial est en cours et le bailleur notifie un congé pour occupation personnelle. Les parties entrent alors en négociation en vue de la conclusion d'un nouveau bail commercial, mais signent finalement un document intitulé « convention d'occupation précaire ». Les parties s'opposent ensuite sur la question de la qualification de cette convention.

Le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel, estime qu'il s'agit bien d'une convention d'occupation précaire et non d'un nouveau bail commercial, en raison notamment des éléments suivants: l'intitulé de la convention, sa durée fixée à 18 mois, le fait qu'il était question d'une indemnité d'occupation et non d'un loyer, le montant réduit de cette indemnité d'occupation par rapport au précédent loyer, le fait qu'aucun préavis n'était prévu et que les parties avaient clairement convenu qu'aucun renouvellement ne pourrait être sollicité. Sur la base des faits soumis à son appréciation, le tribunal constate donc que les négociations pour la conclusion d'un nouveau bail commercial n'ont pas abouti et que l'intention des parties a été d'instaurer une situation provisoire et précaire afin de permettre à la demanderesse de se préparer à quitter les lieux.

La Cour de cassation refuse de sanctionner cette décision et estime que le juge a légalement justifié sa décision en constatant, d'une part, la volonté commune des parties de permettre à la demanderesse d'occuper temporairement les lieux « durant le temps nécessaire pour écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial » et, d'autre part, l'absence d'intention de contourner la loi sur les baux commerciaux. La Cour confirme donc que la qualification de convention d'occupation précaire s'impose lorsque le juge constate que, sans fraude à la loi, l'intention commune des parties a été d'instaurer une situation précaire et provisoire.

Stéphanie Mortier
Assistante à l'Université Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ Y. MERCHERS, « Bail en général », *Rep. Not.*, T. VIII, Les Baux, Liv. I, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 369.

² B. LOUVEAU, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 80.

³ Cass, 29 février 2016, n° C.14.0496.F*.