

LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Par principe, le régime du bail commercial apparaît comme le régime de prédilection pour toute entreprise souhaitant louer un local commercial afin d'y exercer son activité. Cependant, il existe des régimes dérogatoires à ce dernier apparaissant moins réglementés et plus flexibles, parmi lesquels figure la convention d'occupation précaire.

- **LE PRINCIPE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Une convention d'occupation précaire se caractérise par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'en raison de circonstances particulières attachées au local lui-même et indépendantes de la seule volonté des parties à la convention.

Comme son nom l'indique, cette convention est caractérisée par sa précarité.

Par exemple des travaux à venir, imposés par l'administration et empêchant toute exploitation sur le long terme, la vente prochaine du local, une destruction du local à venir...

- **LA DUREE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Contrairement au régime du bail commercial qui est impérativement de 9 ans minimum, une convention d'occupation précaire n'est pas limitée par une durée maximum.

Le propriétaire du local est en mesure de pouvoir accorder un droit d'occupation provisoire aussi longtemps que perdure la précarité attachée au local. A l'inverse, les parties peuvent décider d'une durée d'exploitation très courte.

- **LE REGIME DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Cette convention offre une très grande souplesse d'organisation permettant d'offrir un cadre juridique adéquat au besoin de flexibilité de la pratique.

Cette convention n'est pas soumise au régime du bail commercial.

En conséquence, toutes les mesures du bail commercial (la révision du loyer, la répartition des charges, les causes de résiliation anticipées) sont à prévoir contractuellement lors de la conclusion de la convention, ce qui peut être source d'insécurité juridique pour le locataire en cas d'omission.