

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Retiré

AMENDEMENT

N° CE64

présenté par
M. Fasquelle
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 145-5 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 145-5-1.* - La convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances précises. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le rapport d'information n°3192 sur « la vacance des locaux commerciaux et les moyens d'y remédier » a été présenté par l'auteur de cet amendement et adopté par la commission des affaires économiques le 2 mars 2011. Ce rapport comprenait 8 propositions techniques et opératoires dont certaines sont d'ailleurs reprises par le présent projet de loi.

Cet amendement reprend ainsi la proposition n°1 de ce rapport d'information qui proposait d'intégrer dans le code de commerce la définition jurisprudentielle de la convention d'occupation précaire.

La convention d'occupation précaire constitue une création de la pratique et de la jurisprudence, le code civil pas plus que le code de commerce ni les différents textes relatifs aux baux commerciaux, ruraux, d'habitation ou professionnels ne contiennent de dispositions précisant sa nature et son objet.

La légitimité du recours à une convention d'occupation précaire repose sur l'élément de précarité qui caractérise la situation de l'occupant. La jurisprudence considère que ce n'est pas la brièveté de la convention mais son caractère provisoire qui caractérise la situation de précarité. On peut ainsi dire que l'occupation précaire demeure tant que l'élément de précarité demeure, et ce sans véritable limitation de la durée.

Dans la pratique l'élément constitutif de la précarité peut découler de projets relatifs à l'immeuble (projet de démolition, de reconstruction, attente d'expropriation de délivrance d'un permis de

construire) ou de convenances personnelles des parties (attente de l'issue d'une succession, de l'issue d'un procès, de la réalisation de travaux d'aménagement).

Comme d'autres créations prétorienne, la convention d'occupation précaire présente une marge d'incertitude qui est de nature à créer une insécurité juridique pour les cocontractants. C'est la raison pour laquelle le groupe de travail présidé par M^e Philippe Pelletier en 2004 avait proposé de reprendre, dans un article L. 145-5-1 nouveau du code de commerce, la définition jurisprudentielle selon laquelle une convention d'occupation précaire « se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances précises ».