

Hôteliers : une convention d'occupation précaire peut-elle durer 20 ans ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 04/12/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 04/12/2019

Sources :

- [Arrêt de la Cour de cassation, chambre commerciale, du 14 novembre 2019, n° 18-21297](#)

Un hôtelier doit quitter un bâtiment qu'il occupe en vertu d'une convention d'occupation précaire. Mais, il va contester le caractère « précaire » de l'occupation puisque celle-ci perdure depuis... 20 ans ! Va-t-il obtenir gain de cause ?

20 ans d'occupation précaire : (im)possible ?

Une société exploite un hôtel dans un bâtiment en vertu d'une convention d'occupation précaire. Cette convention, valable pour une durée d'un an, a fait l'objet d'un renouvellement régulier durant près de 20 ans, jusqu'au jour où le propriétaire décide d'y mettre un terme.

L'hôtelier demande alors la requalification de la convention d'occupation précaire en bail commercial, ce qui lui permettra, selon lui, de rester dans le bâtiment. Pour obtenir gain de cause, il rappelle que la caractéristique principale d'une convention d'occupation précaire est justement la précarité. Or, ici, le contrat a été renouvelé durant 20 ans, ce qui prouve bien l'absence de précarité...

Ce que conteste le propriétaire : cela fait 30 ans qu'il existe un projet communal visant à détruire le bâtiment et à en reconstruire un nouveau. Un projet dont la société avait parfaitement connaissance, et qui justifie la conclusion, chaque année, d'une convention d'occupation précaire : le contrat ne doit donc pas être requalifié en bail commercial.

Ce que confirme le juge : la société doit donc quitter le bâtiment sans être indemnisée.

Dans certaines situations, il peut être intéressant de signer une « convention d'occupation précaire ». Il s'agit d'un contrat qui permet de déroger aux régimes des baux d'habitation et commerciaux. Voici quelques éléments que vous devez connaître avant de signer un tel type de contrat...

[Conclure une convention d'occupation précaire : ce qu'il faut savoir](#)