

## Requalification de conventions d'occupation précaires

samedi 9 mai 2009, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 9 mai 2009).

La Cour de Cassation rappelle une nouvelle fois que l'utilisation frauduleuse pendant de longues années pour échapper à au statut légal des baux commerciaux de conventions d'occupations précaires est sanctionnée par la qualification du bail en bail commercial.

Le propriétaire de locaux à usage commercial, les a donnés en location, par six conventions successives dites d'occupation précaire, la dernière en date du 6 décembre 2001, consenties au bénéfice soit de M. Y soit de M. Z ; soutenant qu'une société Coco Cadeaux occupait les lieux en infraction aux clauses de la convention, le propriétaire a assigné M. Y aux fins de voir prononcer la résiliation de cette convention.

Il a fait grief à l'arrêt de la cour d'appel de le débouter de sa demande en résiliation de la convention et de dire que la société Coco Cadeaux est titulaire d'un bail commercial.

La Cour de cassation rejette son pourvoi.

Ayant retenu que la convention dite d'occupation précaire en date du 6 décembre 2001, qui faisait suite à cinq conventions successives pareillement dénommées et conclues soit avec M. Y soit avec une personne qui s'est dite prête-nom, était frauduleuse comme conclue pour faire échec à l'application du statut légal des baux commerciaux, la cour d'appel en a exactement déduit que, la fraude corrompant tout (fraus omnia corumpit), le bailleur n'était pas recevable à invoquer contre l'occupant une clause de la convention frauduleuse régulatrice du droit de cession protégé par l'article L. 145-16 du Code de commerce.

Ayant constaté, sans prendre en considération les mentions des conventions frauduleuses successives, qu'à la date du 6 décembre 2001, la société Coco Cadeaux occupait les lieux depuis plusieurs années au vu et au su du propriétaire et réglait les loyers, la cour d'appel a pu en déduire que cette société était bien la seule titulaire d'un bail commercial.

Ayant retenu que l'utilisation frauduleuse pendant de longues années pour échapper à un statut légal était d'autant plus fautive qu'elle émanait d'un ancien professionnel du droit et était, au surplus, génératrice d'un préjudice moral et financier pour les occupants des lieux mis dans l'obligation de se défendre face à des accusations farfelues, la cour d'appel a pu caractériser la faute faisant dégénérer en abus le droit d'ester en justice.

**[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 1er avril 2009 n°07-21833](#)**