

LES CONVENTIONS D'OCCUPATION INTERCALAIRES

Marc Ganilsy

Chargé d'enseignement à l'université Paris 2-Panthéon Assas, avocat au barreau de Paris

Pauline Le More

LL.M. Paris/Köln, avocate au barreau de Paris

Face à la multiplication de locaux vacants en instance de réaffectation, la convention d'occupation intercalaire constitue un outil juridique original qui permet de concilier les intérêts des propriétaires de biens inoccupés et ceux de collectifs souhaitant mettre en œuvre un projet temporaire pendant la durée de la vacance.

De nombreux bâtiments publics¹ et privés² sont vacants dans l'attente d'une prochaine opération d'urbanisme, d'une vente immobilière, d'une relocation, d'un changement d'affectation³, voire en raison d'un désintérêt ou d'un oubli...

Face à cette vacance, des collectifs s'organisent pour « ouvrir » ces bâtiments par état de nécessité ou par choix politique qu'ils présentent comme une « démarche citoyenne de réappropriation des espaces vides ».

De telles actions opposent⁴ les tenants du respect du droit de propriété aux partisans de « réquisitions citoyennes », qui considèrent la vacance comme un abus du droit de propriété dans un contexte de crise du logement et d'espaces de travail peu coûteux.

Confronté à l'occupation de ses locaux, le propriétaire déposera une plainte pénale pour dégradations de bien public ou privé, ce qui entraînera rarement des poursuites immédiates lorsque les conditions de la flagrance ne sont pas réunies. L'occupation et le maintien pourraient constituer également une violation de domicile, ce qui n'est pas le cas lorsque les locaux appartiennent à des personnes morales de droit privé ou à des collectivités territoriales⁵.

Le propriétaire entamera alors une procédure d'expulsion en référé à l'encontre des occupants, laquelle peut s'avérer finalement longue⁶, coûteuse et incertaine dans l'exécution de la décision en cas de troubles à l'ordre public⁷.

C'est pourquoi, depuis une quinzaine d'années, certains praticiens tentent de rapprocher ces parties antagonistes grâce à la conclusion de conventions d'occupation dites intercalaires, qui permettent de gérer plus efficacement des situations complexes d'un point de vue tant juridique que politique et d'aboutir à la reconnaissance mutuelle d'intérêts finalement convergents.

■ Les multiples fondements juridiques des conventions d'occupation intercalaires

La convention d'occupation intercalaire se définit comme la mise à disposition pendant une durée intercalaire de locaux vacants par son propriétaire en contrepartie de leur restitution amiable par les occupants dès la survenance réelle de l'événement mettant fin à la vacance, c'est-à-dire, le plus souvent, le début des travaux.

Même s'il n'existe pas de fondement juridique spécifique sur ces tiers lieux⁸, les praticiens doivent déterminer la base légale la plus adéquate à cette convention « *sui generis* ».

En droit public, les conventions d'occupation intercalaires peuvent être soumises à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, ce qui permet à celles-ci de délivrer gratuitement une autorisation d'occupation ou d'utilisation du do-

main public aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général⁹.

En droit privé, les parties peuvent se soumettre aux dispositions du commodat, défini aux articles 1875 et suivants du code civil, présenté comme « un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi ». Ce prêt étant essentiellement gratuit, les locaux doivent être entretenus en bon père de famille par les occupants, puis restitués au terme convenu¹⁰.

La convention d'occupation intercalaire peut également se fonder sur le dispositif expérimental de l'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, qui permet à un propriétaire de locaux vacants de les mettre à la disposition d'un organisme privé ou public. Celui-ci s'engage, à son tour, à les mettre à la disposition de

(1) Projet de loi de finances pour 2015, Politique immobilière de l'État, Document de politique transversale faisant référence aux plus de 3,8 millions de mètres carrés vacants du parc immobilier de l'État, p. 246 ; Programme local de l'habitat de Paris 2011-2016, p. 102.

(2) Trop de bureaux vides en Île-de-France, *Le Monde*, 2 déc. 2014 ; Étude Cushman & Wakefield recensant 4,4 millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2014 ; Étude de l'APUR 2015 ayant recensé 147 immeubles vacants à Paris totalisant 370 000 mètres carrés.

(3) Selon l'art. 1384 F du code général des impôts, la transformation de bureaux en locaux à usage d'habitation peut donner droit à une exonération de taxe foncière pendant une durée de cinq ans.

(4) BICC, Communication, Confrontation du droit de propriété et du droit au logement, mars 2010.

(5) L. n° 2015-714 du 24 juin 2015 visant à préciser l'infraction de violation de domicile.

(6) Compte tenu des délais de convocation ou de l'obtention de l'aide juridictionnelle, qui est de droit.

(7) C. Bainvel et S. Papapolychroniou, AJDI 2015. 108 ; CEDH 12 oct. 2010, n° 23516/08, *Cofinfo (Sté) c/ France*, D. 2010. 2843, obs. C. de Gaudemont ; *ibid.* 2011. 2298, obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin ; AJDI 2011. 153, obs. J. Raynaud ; CAA Versailles, 21 sept. 2006, n° 04VE00056, AJDA 2006. 1947, chron. G. Pellissier ; CE 30 juin 2010, n° 332259, *Min. de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des Collectivités territoriales c/ Ben Amour (Épx)*, au Lebon ; AJDA 2011. 568, note J. Le Gars ; *ibid.* 2010. 1344 ; D. 2011. 1509, obs. A. Leborgne ; AJDI 2011. 421, chron. F. Zitouni.

(8) F. Lextraît, Rapport sur les nouveaux territoires de l'art, (<http://www.culture.gouv.fr/culture/actualites/rapports/lextraît/sommaire.htm>).

(9) Civ. 1^{re}, 25 févr. 2009, n° 07-15.772, AJDA 2009. 1214 ; D. 2009. 733 ; *ibid.* 2010. 112, obs. P. Capoulade et C. Atias ; RDI 2009. 359, obs. N. Foulquier ; Conseil de Paris des 12 et 13 mai 2009 : Vœu de l'exécutif municipal relatif à l'utilisation des locaux provisoirement vides de la Ville de Paris (<http://labs.paris.fr/commun/ogc/bmo/dbdl.delib.php?d=/Delib/CMDELIB20090511/24.htm>).

(10) J.-F. Pillebout, JCP N 2013, n° 50, p. 33 ; Civ. 1^{re}, 10 mai 2005, n° 02-17.256, D. 2005. 2439, note Y. Dagorne-Labbe ; AJDI 2005. 677.

résidents temporaires et à en assurer la protection et la préservation. La durée de la convention est de trois ans, laquelle peut être prorogée d'une année par périodes d'un an. Dérogatoires au droit des baux d'habitation¹¹, les engagements réciproques entre l'organisme et chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire réglementé, sur lequel les praticiens ont très peu de marge de manœuvre¹². À l'échéance ou lors de la survenance d'un événement prévu contractuellement, les locaux devront être restitués, libres de toute occupation, à leur propriétaire. Ce dispositif, agréé par l'État, est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018¹³.

Les parties pourront également opter pour la convention d'occupation précaire, régie par le nouvel article très libéral L. 145-5-1 du code de commerce, qui dispose que « n'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ». Cette convention n'est pas soumise au statut des baux commerciaux à la condition que les « circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » soient précisément explicitées, par exemple l'attente d'une démolition, d'une reconstruction, d'une transformation de bureaux en logements, d'une expropriation, d'un permis de construire, du dénouement d'une succession ou d'un procès¹⁴.

(11) L. n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986.

(12) Décr. n° 2009-1681 du 30 déc. 2009 relatif à l'occupation de locaux en vue de leurs protection et préservation par des résidents temporaires en application de l'art. 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; Arr. du 12 avr. 2010 fixant la composition du dossier de demande d'agrément prévu par l'art. 1^{er} du décret n° 2009-1681 du 30 déc. 2009 relatif à l'occupation de locaux en vue de leurs protection et préservation par des résidents temporaires ; Circ. du 26 nov. 2010 relative à l'application de l'art. 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, visant à assurer, à titre expérimental, la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

(13) Selon l'art. 51 de la loi (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le dispositif devra faire l'objet d'une évaluation par les services de l'État chargés d'agréer les opérations dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi.

(14) *Droit et pratique des baux commerciaux*, Dalloz Action, 2015-2016, 4^e éd., n° 220-140 s. ; C. Mutelet, J. Prigent, M.-L. Rodriguez, Rev. loyers 2014. 325 ; J.-P. Blatter, Dr. et patr. oct. 2015, n° 251, p. 31 ; Ph. Pelletier, Propositions pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels, avr. 2004, p. 62 et 98 ; Civ. 3^e, 19 nov. 2003, n° 02-15.887, D. 2003. 3051, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2005. 1090, obs. L. Rozès ; AJDI 2004. 549, obs. J.-P. Blatter ; *ibid.* 543, étude C. Denizot ; 9 nov. 2004, n° 03-15.084, D. 2004. 3139, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2005. 386, obs. J.-P. Blatter ; 29 avr. 2009, n° 08-13.308, D. 2009. 1354, obs. Y. Rouquet ; RTD com. 2009. 529, obs. F. Kendérian ; Paris, 16^e ch. A, 19 sept. 2007, Loyers et copr. 2007, n° 246, obs. Ph.-H. Brault ; Civ. 3^e, 19 nov. 2014, n° 13-20.089, D. 2014. 2408 ; *ibid.* 2015. 1615, obs. M.-P. Dumont-Lefrand.

(15) *Droit et pratique des baux commerciaux*, préc., n° 220-190.

(16) Il peut s'agir occasionnellement d'une structure coopérative de type SCOP ou SCIC en fonction du projet réalisé pendant la durée intercalaire.

(17) Civ. 3^e, 29 avr. 2009, préc.

(18) C. pr. civ., art. 12, al. 2.

(19) Des règles complémentaires peuvent s'appliquer si les locaux sont utilisés pour l'accueil du public au sens des art. L. 123-1 et R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation.

(20) À noter que l'art. R. 145-35 du code de commerce dispose que, dans le cadre du bail commercial, sont à la charge du propriétaire, notamment, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'art. 606 du code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mise en conformité... (art. 6 du Décr. n° 2014-1317 du 3 nov. 2014 relatif au bail commercial).

■ Les clauses essentielles des conventions d'occupation intercalaires

À titre liminaire, quel que soit le fondement juridique choisi, la convention d'occupation intercalaire ne doit pas être rédigée dans un sens totalement défavorable aux occupants. Les praticiens devront rechercher plutôt un équilibre raisonnable entre les droits et obligations des parties pour garantir que la convention s'exécute de bonne foi¹⁵.

Il convient de passer en revue les clauses essentielles devant figurer dans une convention d'occupation intercalaire.

Dans l'en-tête, les parties doivent être identifiées avec précision. Si cela ne pose guère de difficultés pour le propriétaire des locaux ou son gestionnaire, il est parfois plus délicat d'identifier les occupants des locaux. En effet, ils se présentent souvent comme un collectif. Or cette entité informelle sans personnalité juridique n'est pas en mesure de régulariser une convention. C'est pourquoi le collectif et ses membres devront constituer une structure juridique sous la forme classique d'une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, et ce afin de s'engager contractuellement¹⁶.

Le préambule doit rappeler précisément l'historique des conditions d'occupation des locaux et la volonté des parties de parvenir à une occupation pacifiée pendant la période intercalaire.

L'objet de la convention met en exergue le cadre précis des conditions d'occupation pendant une période intercalaire. Les parties veilleront à exclure tout terme ambigu pouvant conduire à une revendication de la propriété commerciale à l'issue de l'occupation¹⁷ et à une requalification judiciaire en bail commercial¹⁸.

La destination des lieux doit être en adéquation avec l'usage déclaré des locaux et le fonctionnement du collectif¹⁹. Les occupants présentent, le plus souvent, au propriétaire un projet artistique et citoyen mettant en avant des activités expérimentales et innovantes qui seront réalisées pendant la période intercalaire.

La redevance d'occupation est, en principe, symbolique, ce qui permet en contrepartie au collectif de réaliser ses activités, de fournir un gardiennage sans frais des locaux, de faire des animations de quartier, de créer des ateliers artistiques et, parfois, de favoriser la mise en place d'actions sociales d'hébergement d'urgence palliant la défaillance du système étatique.

Le collectif assure également l'entretien et les menues réparations des locaux, sans que cela doive excéder ses capacités financières. La mise à la charge du collectif de gros travaux est exclue²⁰ et, à défaut, le congé doit être facilité dans l'hypothèse d'une telle revendication par le propriétaire.

Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas nécessaire, si le nouvel usage des locaux conduit à des travaux importants de démolition, de reconstruction, de changement d'affectation ou de mise en conformité.

Les impôts fonciers doivent rester à la charge du propriétaire car le collectif n'est souvent pas en mesure de les acquitter, lorsqu'il occupe de grands locaux, voire des immeubles entiers.

En revanche, il est fréquent que le paiement des fluides soit à la charge du collectif, lequel les réglera directement aux prestataires concernés, et ce pour éviter toute refacturation par le propriétaire. De son côté, le collectif mettra en place un système de cotisations pour la gestion des locaux et la consommation des fluides, selon un règlement intérieur et une grille de répartition. Le défaut de paiement d'un sous-occupant n'est pas sans poser des difficultés juridiques, puisqu'il peut mettre en péril la viabilité de l'occupation paisible.

Si la convention doit avoir un caractère *intuitu personae* empêchant toute cession au profit d'un tiers sans accord préalable du propriétaire,

Les parties veilleront à exclure tout terme ambigu pouvant conduire à une revendication de la propriété commerciale.

ce dernier devra néanmoins faciliter la sous-occupation des locaux, qui est une base du fonctionnement et de l'organisation d'un collectif. La durée de la convention d'occupation intercalaire est, par nature, indéterminée car la notion d'« intercalaire » ne doit pas être synonyme de « précarité ». Elle est incertaine et dépendra de la survenance effective du nouveau projet du propriétaire. La durée est donc en fait variable et non forcément instable. La convention prendra fin lorsque le démarrage effectif du nouveau projet sera mis en œuvre, souvent qualifié de « premier coup de pioche ». Le propriétaire notifiera alors un congé pour mettre fin à la convention intercalaire, dont le délai raisonnable sera graduel en fonction de la durée de l'occupation. Afin de garantir la confiance respectueuse entre les parties, le propriétaire fera en sorte que le congé ne puisse pas faire l'objet de contestations, au risque de rendre difficile la restitution des locaux. C'est pourquoi il se doit d'être transparent et de justifier de la réalité de son projet en communiquant, par exemple, des plans d'architecte, le permis de construire, le calendrier des travaux et, surtout, l'ordre de service qui déclenche le début effectif de ces derniers.

Pendant la durée de la convention, le collectif doit faciliter la visite des locaux par le propriétaire ou ses équipes techniques déléguées. Un processus doit néanmoins être mis en place, allant de simples visites pendant les phases d'études techniques aux sondages géo-

La notion d'« intercalaire » ne doit pas être synonyme de « précarité ».

techniques plus encadrés. Pendant la période d'occupation, certaines collectivités installent une maison du projet dans les lieux conventionnés et valorisent la « maîtrise d'usage »²¹ en permettant aux riverains ou aux futurs

locataires de s'impliquer et d'être tenus informés. Ceux-ci peuvent ainsi prendre connaissance du projet ou l'accompagner en y participant dans le cadre de réunions publiques, et se rendre sur le site à aménager lors de visites exploratoires.

La convention précise également les cas les plus graves justifiant une résiliation, sous réserve de l'envoi préalable d'une mise en demeure de part et d'autre. Afin de maintenir l'esprit de confiance devant animer la convention, le propriétaire doit éviter de la rendre résiliable pour tout manquement, même mineur.

L'occupant doit souscrire une assurance associative multirisque activités (incendie, dégâts des eaux, bris de glaces, responsabilité civile, risque du voisinage, etc.) jusqu'à concurrence de la valeur des locaux occupés, et ce avec une clause de renonciation à tout recours contre le propriétaire.

La convention doit organiser, de plein droit et sans formalité judiciaire, la restitution des locaux libres de toute occupation par tous les occupants, y compris les sous-occupants. Cette clause essentielle doit être rédigée avec précision et même prévoir la renonciation à solliciter tout délai supplémentaire devant une juridiction. Ainsi, la convention pourra être doublée d'une transaction ayant force de chose jugée²² bénéficiant, de surcroît, d'une homologation judiciaire comportant une formule d'expulsion exécutoire, et ce pour sécuriser l'ensemble²³.

À ce moment, la question du sort des aménagements réalisés par les occupants (studio d'enregistrement ou de répétitions, salle de spectacles, chalets en bois, fresque murale...), qui peuvent avoir une certaine valeur, doit faire l'objet d'une attention particulière. À l'expiration de la convention, la propriété de ces aménagements peut revenir soit au propriétaire, soit à l'occupant artiste qui les a réalisés. Le choix peut, entre autres, dépendre de la volonté des parties, de la prochaine affectation des locaux, voire de la propriété intellectuelle attachée à l'aménagement. Afin d'éviter toute difficulté au moment du départ des occupants, les parties peuvent utilement faire appel à un huissier qui dressera un constat contradictoire et notera l'absence de revendication lors de la « remise des clés » des locaux, déchargeant, par ailleurs, le collectif de toute responsabilité au titre de la garde des locaux.

Fréquemment, la convention n'envisage pas toutes les situations susceptibles de survenir²⁴. Dès lors, une clause peut prévoir qu'elle fera l'objet d'un suivi par un comité *ad hoc*, composé de représentants du collectif et du propriétaire. Non seulement l'instauration de ce comité permet d'aborder et de trancher toute difficulté par la régularisation d'un avenant, mais de telles réunions sont aussi l'occasion d'échanger sur l'état d'avancement du nouveau projet du propriétaire.

Enfin, et pour éviter tout malentendu ou toute mauvaise interprétation, la convention doit définir, en annexes, les termes employés et comporter le projet intercalaire mis en œuvre par le collectif.

■ Un outil contractuel de pacification des relations sociales

Une telle approche contractuelle représente un intérêt politique non négligeable pour une collectivité publique, qui ne se voit plus reprocher la mauvaise gestion de son domaine intercalaire.

Pour des promoteurs et aménageurs, un tel outil juridique peut même avoir un intérêt fiscal dans le cadre d'une politique de mécénat d'activités culturelles²⁵ et, surtout, constituer un moyen d'apaiser les craintes des riverains concernés par un projet immobilier d'envergure.

Dans certains cas, il arrive que l'intercalaire se pérennise volontairement grâce au propriétaire, convaincu par le projet réalisé par le collectif. Dès lors, ces activités prennent la forme d'un projet d'économie sociale et solidaire²⁶. L'expérience, envisagée à l'origine de manière provisoire, transforme alors ces occupants en véritables entrepreneurs, lesquels sont en mesure de régulariser un bail commercial.

La réussite de plusieurs expériences conduit tout naturellement à s'interroger sur l'opportunité pour le législateur d'élaborer un nouveau cadre légal adapté à la mobilisation de locaux vacants. L'instauration d'une politique publique plus volontariste permettrait également une meilleure régulation entre l'offre et la demande, que ce soit par appels à projets ou par la création d'une instance nationale dédiée.

(21) P. Bouchain, *Construire autrement*, Actes Sud, 2006.

(22) C. civ., art. 2044 s.

(23) C. pr. civ., art. 1565 à 1568.

(24) J.-M. Mousseron, *Technique contractuelle, les clauses d'adaptation*, éd. Francis Lefebvre, 2010, p. 617 s.

(25) Mémento pratique F. Lefebvre, Association, éd. 2014-2015, nos 83400 et 82605 : Selon l'art. 238 bis du CGI, les opérations de mécénat d'entreprise ouvrent droit à une réduction d'impôt sur les sociétés égale à 60 % du montant des revenus abandonnés calculés sur la valeur locative des locaux mis à disposition dans la limite de 5 pour mille du chiffre d'affaires HT de l'entreprise, avec la possibilité, en cas de dépassement de ce plafond, de reporter l'excédent sur les cinq exercices suivants. Un dispositif similaire concerne également les personnes physiques.

(26) L. n° 2014-856 du 31 juill. 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.