

# 27 Magasins éphémères, pop-up stores, locaux vacants... : des outils pour un nouveau modèle économique

Les modes d'occupation précaires des locaux commerciaux se sont adaptés aux évolutions du marché. Maître Sébastien Legrix de la Salle dresse un tour d'horizon des différents contrats qui peuvent être utilisés en pratique.

**1** Depuis longtemps, les bailleurs et les locataires ont recours à des **modes précaires d'occupation** des biens immobiliers à usage de commerce.

**Du côté des bailleurs**, le choix de ce type d'occupation était principalement un moyen d'éviter une vacance ponctuelle de leurs biens dans l'attente de la survenance d'événements indépendants de leur seule volonté (permis de construire ou de démolir par exemple) ou plus simplement de l'arrivée d'un nouveau locataire.

Il doit être noté que, chez certains bailleurs, la motivation était tout autre et visait à échapper au statut des baux commerciaux qui assure notamment aux locataires une durée de location d'au moins 9 ans et, à l'échéance du bail, un droit à son renouvellement ou au versement d'une indemnité d'éviction. Outre le fait que cette pratique reste marginale, elle expose les contrevenants à une requalification de la convention précaire choisie en bail commercial.

**S'agissant des locataires**, et sauf le cas de l'occupation du domaine public (par exemple gares ou aéroports) qui est par nature précaire, le choix des modes précaires d'occupation des biens immobiliers était dicté par la volonté, soit de faire face à un besoin ponctuel de locaux, soit pour tester un emplacement commercial avant de signer, en cas d'essai concluant, un bail commercial.

**2** Force est de constater que, depuis une dizaine d'années, les **pratiques** des bailleurs et des locataires en matière d'occupation précaire de biens immobiliers **ont changé**. Les bailleurs, confrontés à une vacance plus importante de leurs surfaces de commerce

mais également de bureaux, à une concurrence renforcée et à une modification des modes d'utilisation des locaux et de consommation, s'orientent de plus en plus vers une vraie offre pérenne en matière d'occupation temporaire des locaux.

S'agissant des locataires, le recours à des occupations temporaires se justifie de plus en plus comme un moyen de communication.

Il est dès lors apparu opportun de s'interroger sur les outils juridiques à la disposition des parties pour répondre à ces besoins.

*“ Pour le locataire, l'occupation temporaire est un outil de communication ”*

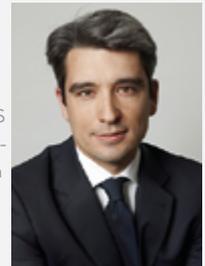
## I. Du recours classique à des modes d'occupation temporaires

### La convention d'occupation précaire

**3** La loi dite « Pinel » du 18 juin 2014 a donné une existence légale à la convention d'occupation précaire en reprenant dans un nouvel article L 145-5-1 du Code de commerce, la **définition** donnée depuis 2003 par la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19-11-2003 n° 02-15.887 : RJDA 2/04 n° 140, AJDI 2004 p. 549 obs. C. Blatter) : « Est une convention d'occupation précaire la convention 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 ».

**4** Cette convention est l'outil le plus adapté pour une occupation temporaire car elle permet d'échapper au statut des baux commerciaux tout en étant conclue pour une **durée** indéterminée qui prendra fin à la date de survenance d'un évé-

Associé au sein du Cabinet DS Avocats, S. Legrix de la Salle est inscrit au barreau de Paris. Titulaire d'un DESS droit des affaires et fiscalité et d'un DESS gestion comptable et financière, il intervient en matière immobilière, tant en conseil qu'en contentieux, et traite plus particulièrement des dossiers relatifs aux baux, fonds de commerce et acquisitions immobilières.



SÉBASTIEN  
LEGRIX  
DE LA SALLE  
Avocat associé  
DS Avocats

nement étranger à la seule volonté des parties, sans risque de requalification en bail commercial en cas de maintien de l'occupant au-delà de son terme.

Contrairement à ce qui est souvent cru, la **précarité** de cette convention ne **résulte** pas de sa durée, mais d'un **motif** de précarité. Elle peut donc durer de nombreuses années jusqu'à la survenance du motif convenu.

**5** En définitive, si ce type de contrat est intéressant, il ne peut être valablement retenu par les parties qu'en présence d'un réel motif de précarité tel que l'obtention d'un permis de construire ou l'expropriation. En outre, il conviendra d'exclure dans la convention toute référence au statut des baux commerciaux et d'être très attentif dans le **choix des termes** utilisés pour éviter que l'occupant puisse tenter d'obtenir sa requalification en bail commercial et ainsi faire obstacle au droit du propriétaire de récupérer son bien rapidement et gratuitement.

### Bail de courte durée

**6** En l'absence de motif de précarité, les parties peuvent opter pour le **bail de courte durée** prévu à l'article L 145-5 du Code de commerce.

Le choix de ce contrat permet une nouvelle fois d'échapper au statut des baux commerciaux et de limiter dans le temps la location.

Depuis la loi Pinel, la durée de ce bail et de ses éventuels renouvellements ne peut dépasser une **durée globale** de 3 ans.

7 Il convient d'être très attentif à la rédaction de ce **contrat** car il **ne peut être signé** qu'à l'entrée dans les lieux du locataire.

En d'autres termes, il est impossible, sauf à risquer une requalification en bail commercial, de signer un bail de courte durée si le locataire se trouve déjà dans les locaux à quelque titre que ce soit.

8 En outre, les parties doivent prendre toutes les précautions nécessaires concernant la rédaction de la **clause de renouvellement** du bail et de sortie du locataire : en cas de maintien du locataire dans les locaux un mois après le terme du contrat éventuellement renouvelé dans la limite globale de trois années, ce dernier pourra se prévaloir de l'existence d'un bail commercial.

### Clauses relatives aux charges et aux travaux

9 Compte tenu de la précarité existant dans les deux types de contrats que nous venons d'aborder, l'occupant ou le locataire prendra soin de bien négocier les clauses relatives aux charges, aux mises aux normes et à l'état de restitution des locaux pour **éviter des coûts disproportionnés au regard de la durée de l'occupation**.

Cela est d'autant plus important que ces contrats ne bénéficient pas des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce issu de la loi Pinel qui interdisent au bailleur de refacturer certaines charges à son locataire.

## II. Vers l'utilisation des contrats de sous-occupation, des contrats de prestations de services et des baux civils ou commerciaux

10 L'évolution des pratiques et l'augmentation du nombre de locaux vacants ont conduit les patriciens à recourir à

d'autres outils lorsque la convention d'occupation précaire et le bail de courte durée n'étaient pas adaptés.

### Sous-occupation des locaux dans les gares, aéroports et zones portuaires

11 Ces dernières années, une croissance importante de l'offre commerciale dans les gares, aéroports ou zones portuaires a pu être constatée.

Les **spécificités de ces emplacements** sont d'être situés sur le domaine public et d'avoir fait l'objet d'une convention d'autorisation temporaire au profit d'un occupant chargé de leur commercialisation et de leur gestion au moyen de conventions de sous-occupation signées avec des sous-occupants.

12 Ces conventions de sous-occupation se caractérisent par une **durée** habituelle de 6 ans sans droit au renouvellement et une faculté pour l'occupant d'y mettre fin à tout moment dans un certain nombre de cas généralement imposés par les propriétaires.

La résiliation s'accompagne souvent du versement aux sous-occupants d'une **indemnité** correspondant au montant des immobilisations non amorties. Bien que l'on se trouve en présence de véritables centres commerciaux, les titres d'occupation des sous-occupants sont donc beaucoup plus précaires que s'ils étaient titulaires d'un bail commercial.

A la condition que les prestations de services soient réelles (à défaut, le bailleur s'exposera à une requalification en bail commercial), ce type de contrat permet d'organiser librement les conditions d'occupation des locaux.

### Magasins éphémères

13 Certains bailleurs souhaitant mettre en place une activité pérenne de magasins éphémères optent pour des **contrats de mise à disposition de locaux et de prestations de services** plutôt que des baux de courte durée.

A la condition que les prestations de services soient réelles (à défaut, le bailleur s'exposera à une requalification en bail commercial), ce type de contrat permet d'organiser librement les conditions d'occupation des locaux.

14 Les locataires peuvent faire réaliser à un coût souvent moindre certaines prestations par les bailleurs (électricité, eau, aménagement des locaux...) et ainsi se concentrer sur l'exploitation des locaux qui leur sont livrés clés en main, pendant la durée convenue.

S'agissant des bailleurs, cela leur assure une meilleure gestion des locaux et facilite leur relocation

### Centres d'affaires précaires et bureaux obsolètes

15 La vacance toujours plus importante de surfaces de bureaux est relativement coûteuse pour leurs propriétaires.

Certains opérateurs leur ont donc proposé de prendre à bail ces surfaces pour une durée limitée, afin de les **sous-louer** à des tiers **jusqu'à ce que** les propriétaires trouvent de nouveaux locataires.

Dans ce concept qui s'apparente à un centre d'affaires précaire, les **clauses les plus importantes** du contrat de location à **négoçier** seront la destination, le loyer (variable, loyer binaire...), les charges, les travaux, la sous-location et l'état de restitution des locaux.

16 Si les opérateurs se contentent de sous-louer à des tiers les locaux sans prestation de services, l'activité étant civile, ils pourront recourir au **bail civil** qui offre une totale liberté aux parties pour fixer les conditions locatives.

En revanche, si comme souvent la location s'accompagne de prestations de services, ce qui s'analyse alors comme une activité commerciale, à défaut de recourir au bail de courte durée, les parties devront opter pour le **bail commercial** qui est beaucoup plus encadré légalement et empêche les bailleurs de récupérer les locaux quand ils le souhaitent.

17 Enfin, dans certains cas, des opérateurs sont prêts à prendre en location à long terme, au moyen d'un bail commercial, des locaux de bureaux obsolètes et structurellement vacants, à charge pour eux de réussir à les sous-louer. Pour être viable pour les opérateurs, ce choix doit s'accompagner d'une négociation au cas par cas des conditions financières et de la durée de l'engagement. Le montant du loyer peut, par exemple, être nul, le locataire se contentant de rembourser les charges attachées à l'immeuble, ou être fonction du chiffre d'affaires du locataire. Ce mode de location permet néanmoins de réduire le coût de la vacance de locaux qui n'ont guère de chance d'être loués en l'état par un propriétaire bailleur classique.

18 On le voit, les outils juridiques doivent, comme toujours et dans la mesure du possible, s'adapter à l'évolution des modes d'utilisation de l'immeuble. Tout le travail du juriste est de proposer le cadre juridique le plus sûr et le plus adapté au cas considéré.