LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La convention d'occupation précaire fait partie des conventions dérogeant au statut du fermage. Elle a pour objectif de mettre à disposition des biens ruraux pour une durée provisoire, mais pas forcément pour une courte durée. Cependant, cette convention d'occupation précaire pourra être conclue uniquement pour trois motifs :

Succession judiciaire

L'article L. 411.2 du code rural prévoit en effet la possibilité de faire une convention d'occupation précaire dans le cas où les biens ruraux seraient compris dans une succession dont le règlement est en cours devant la justice ou bien si la décision judiciaire a prévu un maintien temporaire de l'indivision.

Délai de grâce

Il est possible de faire une convention d'occupation précaire pour permettre au preneur ou à son conjoint (marié ou pacsé) de rester sur les lieux alors que le bail a fait l'objet d'une résiliation ou d'un non renouvellement.

Changement de destination agricole

Il est par enfin possible de faire une convention d'occupation précaire pour l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole, ou bien dont la destination agricole doit être changée (terres destinées à la construction, ou menacé d'expropriation, ou en réserve foncière).

Par contre, le changement de destination doit être expressément prévu au moment de la conclusion de la convention. Il n'est pour autant pas nécessaire qu'elle soit fixée pour une date déterminée.

Conditions générales

Les conventions d'occupations précaires ne peuvent être prévues que pour les trois cas, ci-dessus énumérés. Il n'est pas possible de faire une telle convention pour un autre motif. Celle-ci serait alors requalifiée en bail rural soumis au statut du fermage.

Il faut enfin toujours faire un écrit afin de préciser le motif de la convention mais aussi les conditions de la convention (durée, délai de congé, condition de jouissance…). A défaut d'écrit, la convention serait considérée comme un bail rural verbal.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne