

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2016](#) >
- La convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire

Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?

La convention d'occupation précaire, également appelée « convention d'occupation à titre précaire », est une convention par laquelle le propriétaire d'un immeuble met temporairement ce dernier à disposition d'une personne, l'occupant, contre paiement d'une indemnité, avec la particularité que chaque partie peut y mettre fin à tout moment. Le propriétaire concède à l'occupant la jouissance de son immeuble pour une courte durée.

Cette pratique n'est régie par aucun texte légal. Elle permet d'apporter une certaine souplesse à des cas particuliers pour lesquels la loi sur les baux commerciaux semble inadaptée. La convention d'occupation précaire offre une certaine flexibilité aux parties qui sont libres d'en déterminer la durée, les conditions de résiliation, etc.

Dans quels cas peut-on y recourir ?

La conclusion d'une convention d'occupation précaire doit être **justifiée par des circonstances d'exception et temporaires**. La jurisprudence a retenu comme motifs légitimes les situations suivantes :

- le cas d'un immeuble en attente du partage de la succession ;
- l'expropriation future de l'immeuble pour cause d'utilité publique ;
- le cas du locataire en attente de la fin des travaux d'un nouvel emplacement ;
- la période d'attente préalable à l'obtention du permis nécessaire au commencement des travaux dans les locaux ;
- la période précédant la signature d'un acte authentique de vente d'un immeuble.

Il ne s'agit cependant là que d'exemples tirés des jugements et arrêts rendus par les cours et tribunaux. La liste n'est donc pas exhaustive.

La convention doit se fonder sur des circonstances exceptionnelles et être justifiée par le besoin de remédier à une difficulté temporaire. Ces circonstances doivent exister au moment de la conclusion de la convention. Celle-ci ne peut être motivée par la volonté de se soustraire aux règles strictes de la loi sur les baux commerciaux.

A défaut de motifs valables, la convention d'occupation précaire est susceptible de requalification en bail commercial. Pour rappel, le bail commercial entraîne l'application de règles précises et contraignantes, notamment en termes de durée, de préavis ou de renouvellement. Il ne suffit donc pas d'intituler la relation « convention d'occupation précaire » car il reste indispensable que le caractère exceptionnel transparaissent dans les faits.

A quelles conditions ?

Le propriétaire ne peut imposer ce type de convention à l'occupant. Elle doit résulter de l'intention commune

des deux parties, afin de répondre à un besoin temporaire. Si l'intérêt pour l'occupant de se maintenir dans les lieux pour une courte période supplémentaire est généralement bien compris, on relèvera par ailleurs l'intérêt du propriétaire : généralement mu par le désir de valoriser son bien et de le rendre productif en ne le laissant pas inoccupé durant une période « particulière » (travaux d'aménagement retardés, recours contre une demande de permis, etc.).

La convention peut être conclue oralement ou par écrit, aucune formalité particulière n'est requise. Toutefois, il est vivement conseillé d'établir un écrit qui mentionne clairement les circonstances particulières justifiant la conclusion d'une telle convention. En cas de litige, le juge n'est pas lié par les termes du contrat (art. 1156 du code civil). Il appréciera alors souverainement la volonté réelle des parties et la nature des motifs repris par la convention.

La convention d'occupation précaire n'est pas un bail. Pour éviter toute confusion, les termes « occupation précaire », « indemnité d'occupation », « propriétaire » et « occupant » seront préférés aux termes « bail », « loyer », « bailleur » et « locataire ».

La convention sera généralement conclue pour une durée déterminée, dont la l'étendue dépendra des circonstances temporaires ayant présidées à sa conclusion. Elle peut s'étendre sur plusieurs mois ou, plus rarement, plusieurs années. Les parties peuvent également insérer une clause de reconduction automatique ou sous conditions. Le propriétaire est libre de subordonner la conclusion de la convention au versement d'une garantie.

La convention d'occupation précaire peut prendre fin de différentes manières : à l'expiration du terme convenu, sur simple révocation du propriétaire, à la réalisation de la condition résolutoire convenue, de commun accord, etc. Le propriétaire et l'occupant peuvent chacun mettre fin à la convention, moyennant, le cas échéant, le respect d'un bref préavis, et pour autant que cette faculté ne soit pas mise en œuvre de manière abusive.

Pas de bail, pas d'obligations ?

La convention d'occupation précaire n'est certes pas régie par une loi particulière, elle n'en demeure pas moins soumise au droit commun.

L'occupant sera tenu de verser une indemnité, dont la valeur sera le plus souvent en deçà d'un loyer ou égale à la valeur locative réelle de l'immeuble. La modicité de l'indemnité n'est toutefois pas une condition de validité de la convention. L'occupant doit par ailleurs user de l'immeuble en bon père de famille, en y apportant autant de soins qu'à son propre bien et le restituer dans l'état dans lequel il l'a reçu (art. 1137 du code civil).

Quant au propriétaire, il est tenu d'assurer la jouissance paisible de son bien.

Quid en cas de vente de l'immeuble en cours d'occupation ?

Le droit d'occupation précaire est un droit personnel. La convention ne sera pas opposable au nouvel acquéreur du bien, qui ne sera donc pas tenu de respecter les termes de la convention.

Cette forme juridique me convient-elle ?

La première question à se poser est de savoir si vous êtes dans une situation temporaire et exceptionnelle pour laquelle un bail commercial est inadapté en raison des règles impératives en termes de durée et de

renouvellement, notamment. La convention d'occupation précaire offre une solution souple à cette situation exceptionnelle et présente des avantages non négligeables. Parce qu'elle échappe à l'application de la loi sur les baux commerciaux, la durée peut être courte et l'occupant peut résilier à tout moment et sans motif.

Cependant, nous attirons votre attention sur la précarité de l'occupant qui peut se retrouver démunie lorsque le propriétaire décide de reprendre possession du bien sans préavis. L'occupant devra alors, du jour au lendemain ou à brève échéance, trouver un emplacement qui convienne à son commerce et en informer sa clientèle.

Il est vivement recommandé d'établir la convention d'occupation précaire par écrit, d'y mentionner un préavis et d'y insérer une clause de reconduction. Vous éviterez ainsi un déménagement précipité, et serez en mesure d'organiser sereinement la transition.

Attention : cette note a été rédigée à des fins essentiellement pédagogiques et vise à informer nos affiliés de la législation susceptible de les concerner. Elle ne constitue en aucun cas un exposé exhaustif de la réglementation applicable. Pour une analyse personnalisée de votre situation ou l'obtention d'un modèle de convention d'occupation à titre précaire, merci de prendre contact avec le service juridique de votre province d'affiliation. En utilisant les informations contenues dans ce billet, le lecteur renonce à mettre en cause la responsabilité de l'Union des Classes Moyennes et de l'auteur, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.