

## **La convention d'occupation précaire**

La convention d'occupation précaire est une construction de la doctrine et de la jurisprudence : sa validité et sa pertinence sous certaines conditions ont été reconnues sans conteste notamment par plusieurs arrêts de la Cour de Cassation.

Il s'agit le plus souvent d'aménager de manière temporaire une situation urgente, ce qui est à privilégier dans le cas d'un relogement temporaire ou d'un logement tremplin avant de dégager une solution pérenne et structurelle.

Pour certains auteurs, « il y a occupation précaire et non bail, lorsque le propriétaire ne concède la jouissance d'un bien que pour une durée très courte, se réservant le droit de disposer à tout moment de la chose » (Y. MERCHIER, en collaboration avec M. DAMBRE, *Les baux. Le bail en général*, Larcier, 2015, n° 635).

À la différence du bail, l'occupation précaire n'offre aucune garantie de durée ou de stabilité.

Les parties peuvent attribuer un droit d'occupation précaire, même à propos de la mise à disposition d'un logement qui, si elle constituait un bail, relèverait d'un contrat réglementé comme le bail de résidence principale.

N'étant pas un bail, l'occupation précaire n'est pas soumise à la législation sur les baux d'habitation ou de résidence principale.

Le bail et la convention d'occupation précaire ne sont pas des catégories juridiques auxquelles les parties peuvent indifféremment ou librement recourir.

Pour qu'une occupation soit valablement qualifiée de précaire et ne tombe pas sous l'application de la législation sur les baux d'habitation, certaines conditions doivent être remplies :

- **L'intention commune des parties, sans aucune pensée de fraude à la loi**

Le juge confronté à un litige sur la qualification à donner à la convention apprécie souverainement dans les faits s'il ressort de la convention des parties et des circonstances dans lesquelles elle a été conclue, sans aucune pensée de fraude à la loi, s'il s'agit de n'établir qu'une occupation précaire.

- **L'objectif ne peut être d'échapper à une loi impérative**

Il ne suffit pas de qualifier une convention de location temporaire ou d'occupation précaire pour automatiquement échapper aux dispositions du droit du bail de résidence principale.

L'examen de la situation concrète peut amener le juge à requalifier une convention d'occupation précaire en un bail de résidence principale.

- **L'objectivation de la précarité**

La précarité du droit d'occupation doit être justifiée par des éléments objectifs (indépendamment des revenus).

En cas de contestation, la partie qui soutient la validité de la convention d'occupation précaire doit être à même de démontrer que des circonstances objectives justifient la pertinence et la réalité de la précarité. Ces circonstances peuvent généralement résulter de la volonté de résoudre des difficultés temporaires ou d'aménager une situation d'attente.

Cet examen se fera nécessairement avec prudence et circonspection eu égard au caractère impératif de la législation sur les baux de résidence principale : dès lors que l'affectation des lieux est l'habitation, il convient d'examiner la convention des parties avec beaucoup de rigueur et de rechercher s'il existait une cause qui justifiait la précarité de l'occupation.

C'est la mission dévolue au juge de paix que de rechercher l'intention commune des parties et de qualifier correctement la convention que les parties ont convenue.

**Source : Bernard LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp. 83 à 86**