

## Modèle de convention d'occupation précaire

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

D'une part, M., Mme....., ci-après dénommé(e) "le propriétaire", domicilié à  
....

Et

D'autre part, ....., ci-après dénommé(e) "l'occupant", .....

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

#### Art. 1<sup>er</sup> – Objet de la convention

Le propriétaire cède l'usage à titre précaire de l'immeuble ... situé à  
.....à l'occupant, qui l'accepte.

L'occupant reconnaît expressément que la loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale et la loi sur le bail à ferme ne sont pas applicables à la présente convention.

#### Art. 2 – Motif de la convention

*(Il est **indispensable** que cette convention soit conclue pour un motif déterminé, au risque d'une requalification du contrat en bail.*

*Parmi les motifs, on indiquera, par exemple, dans le cas présent et inédit:*

- *Suite aux fortes inondations du 13 au 15 juillet 2021, le logement occupé par l'occupant est actuellement inhabitable. Dans l'urgence, l'occupant doit trouver une solution temporaire pour s'héberger.*

#### Art. 3 – Prix et charges

L'occupant s'engage à payer, en contrepartie de cette occupation, une indemnité hebdomadaire/mensuelle de .....euros, payable anticipativement sur le compte du propriétaire n°.....

Si l'indemnité d'occupation **comprend** les frais et charges :

L'indemnité d'occupation comprend la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autres, y compris la location et le coût des compteurs, ainsi que les frais de raccordement et tous les impôts mis ou à mettre sur les lieux occupés, à l'exception du précompte immobilier.

Si l'indemnité d'occupation **ne comprend pas** les frais et charges :

L'occupant prend en charge la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autres, y compris la location et le coût des compteurs, ainsi que les frais de raccordement.

#### Option 1

L'occupant s'engage à supporter tous les impôts mis ou à mettre sur les lieux occupés, à l'exception du précompte immobilier, proportionnellement à la durée de son occupation.

OU

#### Option 2

L'occupant ne supporte aucun impôt quelconque mis ou à mettre sur les lieux occupés.

### **Art. 4 – Durée de la convention**

L'occupation prend cours le.....

Elle prendra fin dès que le motif pour lequel elle a été conclue est réalisé ou par résiliation.

*(Il est également possible de prévoir une durée limitée de la convention [ex : un mois], éventuellement avec un mécanisme de prorogation. Dans ce cas, il semble important que ces périodes de prolongation soient de courte durée).*

### **Art. 5 – Résiliation**

*(Pour rappel, le caractère précaire de la convention implique qu'il puisse y être mis fin sans préavis ou moyennant un préavis de très courte durée).*

#### Option 1

Il est mis un terme à l'occupation sans préavis.

Aucune indemnité de rupture n'est due.

OU

#### Option 2

Il est mis un terme à l'occupation moyennant un préavis de ... jours.

Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture n'est due.

## **Art. 6 – Interdiction de cession**

L'occupant ne peut céder, en tout ou en partie, l'usage de l'immeuble/terrain/... visé à l'article 1, sans accord préalable et écrit du propriétaire.

## **Art. 7 – Usage des lieux**

L'occupant s'engage à occuper le bien en personne prudente et raisonnable.

*(Indiquer les prescriptions particulières si certaines doivent être mises en exergue ou/et ne sont pas comprises dans la notion d'"occupation en personne prudente et raisonnable").*

*Par exemple :*

- *Si l'immeuble est voisin d'un centre hospitalier: "L'occupant ne se livrera à aucune activité engendrant une nuisance sonore susceptible d'incommoder le voisinage, et particulièrement la quiétude et l'activité du centre hospitalier XXXX".*
- *Si l'immeuble devant faire l'objet de travaux lourds de rénovation: "À ne pas surcharger les planchers de plus de ...kilos/m<sup>2</sup>".*

## **Art. 8 – Entretien**

L'occupant reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien et s'engage, à la fin de la convention, à le restituer dans le même état au propriétaire.

Un état des lieux pourra être dressé à la simple demande du propriétaire.

## **Art. 9 – Garantie**

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent, l'occupant versera sur le compte du propriétaire une somme de ..... euros à titre de garantie.

Cette somme sera versée au plus tard le premier jour de l'occupation des lieux par l'occupant. Elle lui sera restituée à la fin de la convention.

## **Art. 10 – Intérêts de retard**

Sans préjudice à tout autre droit ou action du propriétaire, toute somme due ou à devoir par l'occupant en vertu du présent contrat est productive, à dater de son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de ... *(par ex : 8 %)* l'an.

Fait en double exemplaire à ....., le..... dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Le propriétaire,

L'usager