

Convention d'occupation précaire : définition et modèle

Description

La convention d'occupation précaire est un contrat issu de la jurisprudence et de la pratique permettant de déroger au régime des [contrats de location](#). En vertu de cette convention, les parties s'entendent sur un droit d'occupation d'un logement en contrepartie d'une compensation financière, généralement symbolique.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de convention d'occupation précaire](#)

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

La convention d'occupation précaire est un contrat qui permet de déroger au régime des baux. En vertu de cette convention, un propriétaire octroie un droit d'occupation à un preneur en contrepartie d'une compensation financière modique.

La convention d'occupation précaire a été véritablement consacrée par [la loi Pinel du 18 juin 2014](#), qui a modifié [l'article L145-45-1 du Code de commerce](#). D'après la lettre de cet article, la convention d'occupation précaire permet notamment de déroger au régime des baux commerciaux, consacré par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#).

La convention d'occupation précaire, quelle que soit sa durée, doit être motivée par des circonstances exceptionnelles, indépendantes de la volonté des parties. En particulier, il doit exister une **cause objective fragilisant l'occupation des locaux**. Il s'agit par exemple de l'occupation d'un immeuble voué à être démolé.

La durée de la convention sera, en principe, déterminée par la survenance d'un événement certain. Il est d'usage que l'occupation du logement soit brève, qu'il s'agisse d'un [bail précaire meublé](#) ou non.

Les parties peuvent convenir des modalités d'application de la convention d'occupation précaire tant que les conditions de validité sont remplies. Cela signifie que la convention d'occupation précaire ne doit pas être utilisée pour échapper volontairement au régime des baux.

Attention ! En cas de litige, les juges du fond rechercheront l'intention des parties afin d'apprécier leur bonne foi. Le cas échéant, le contrat pourra être requalifié en bail à usage d'habitation ou en bail à usage professionnel.

Les conditions de validité de la convention d'occupation précaire

Pour éviter tout risque de requalification par les juges du fond, la convention d'occupation précaire doit répondre à deux conditions cumulatives :

- **Une précarité objective** : comme vu ci-dessus, la convention d'occupation précaire doit résulter d'une situation précaire objective existante au moment de la signature du contrat. En revanche, si le caractère précaire justifiant la signature d'une telle convention disparaît au moment de l'exécution du contrat, cela n'a pas d'importance ;
- **Une contrepartie financière modique** : c'est la seconde condition permettant de qualifier un contrat de convention d'occupation précaire. On parle d'ailleurs de **redevance** et non de loyer puisqu'il ne s'agit pas d'un bail à proprement parler. Toutefois, la redevance doit être à titre onéreux. Le cas échéant, la convention pourra être requalifiée de plein droit en [commodat](#). Le montant de cette redevance est symbolique, c'est-à-dire qu'il doit être nettement inférieur aux prix du marché immobilier.

Régime juridique de la convention d'occupation précaire : jurisprudence et doctrine

La convention d'occupation précaire découle principalement de la pratique et de la jurisprudence. Toutefois, désormais, des dispositions légales lui sont appliquées. Il s'agit des [articles 1709 et suivants du Code Civil](#). D'après la lettre de ces articles, on en conclut que la convention d'occupation précaire est un **contrat de louage des choses**.

En revanche, les textes ne disent rien sur la forme et le contenu de la convention

d'occupation précaire. On en déduit donc que la convention peut être verbale, tout comme un [bail verbal](#), ou formalisée par écrit.

Attention ! Un écrit est toutefois recommandé afin de pouvoir rapporter la preuve de l'objectivité de la précarité.

Une jurisprudence constante pose néanmoins le principe selon lequel le bailleur est tenu à une obligation de jouissance paisible dans les lieux loués. Les juges du fond ne feront fi de cette obligation substantielle qu'en cas de force majeure.

Par ailleurs, la doctrine a affirmé à plusieurs reprises que contrairement aux baux classiques, et notamment aux baux commerciaux, aucun droit au renouvellement n'est accordé au locataire. En effet, le droit de l'occupant étant très fragile, celui-ci ne jouit pas de la [propriété commerciale](#) et ne peut donc prétendre au quelconque versement d'une [indemnité d'éviction](#).

Convention d'occupation précaire et bail dérogatoire : quelles différences ?

Par abus de langage, un [bail dérogatoire](#) est souvent appelé bail précaire. Toutefois, ce type de bail n'a rien à voir avec la convention d'occupation précaire que nous venons d'évoquer. On ne peut donc normalement pas proprement parler de [bail précaire d'habitation](#).

Le bail dérogatoire permet uniquement de déroger au régime des baux commerciaux. Ainsi, il est dédié à l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal. Le bail dérogatoire peut être conclu pour une [durée maximale de 36 mois](#), renouvellements éventuels compris. Cela permet donc d'échapper à la [durée légale](#) de neuf ans pour un bail commercial classique. Le bail dérogatoire tout comme le [bail précaire](#) [présentent des avantages et inconvénients](#) qu'il convient de prendre en compte.

En revanche, le bail dérogatoire ne peut nullement être utilisé pour échapper au régime des baux d'habitation. En ce sens, il se distingue de la convention d'occupation précaire.

Modèle gratuit de convention d'occupation précaire

Le présent contrat est conclu entre les soussignés : D'une part,

- Le bailleur, désigné ci-après le « Bailleur »

Et, d'autre part,

- L'occupant, désigné ci-après « l'Occupant ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Caractère précaire de la convention

Le Bailleur et l'Occupant déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié par les motifs suivants : *justification de la convention d'occupation précaire.*

En vertu de cette présente convention, le Bailleur consent à l'Occupant la jouissance des locaux décrits ci-après afin [d'y habiter / d'y exercer l'activité suivante (*détailler l'activité de l'occupant si la convention est conclue à usage professionnel*)].

Aux termes des présentes, le Bailleur et l'Occupant reconnaissent que la présente convention est établie de bonne foi conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil et en application de l'article L145-5-1 du Code de commerce.

Article 2 : Désignation et destination des locaux

Le local dont la jouissance est consentie à l'Occupant est situé au (*indiquer l'adresse complète et la superficie*).

Le Bailleur et l'Occupant se sont entendus sur le fait que le local, ci-avant désigné, sera destiné à (*préciser l'usage : habitation ou professionnel*).

Article 3 : Durée de la convention d'occupation précaire

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Son terme est conditionné à la survenance de l'évènement suivant (*description de l'évènement*).

Les modalités de résiliation de la convention d'occupation précaire sont les suivantes : *description des modalités de résiliation.*

Article 4 : Montant de la redevance

La jouissance du local décrit à l'article 2 de cette présente convention donne lieu à une redevance d'un montant symbolique de *(indiquer le montant en chiffres et en lettres en euros)*.

Cette redevance sera payée *(indiquer la périodicité et la date du premier paiement)*.

Article 5 : Conditions générales relatives à la convention d'occupation précaire

L'occupation du local, ci-avant décrit, est concédée aux conditions suivantes :

- L'Occupant s'engage à restituer les lieux à l'arrivée du terme de la présente convention dans l'état dans lequel ils étaient à son entrée ;
- L'Occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux dispositions relatives à la convention d'occupation précaire. À ce titre, notamment, aucune propriété commerciale et, *de facto*, aucun droit au renouvellement, ne lui sont accordés ;
- L'Occupant s'engage à entretenir les lieux. Par ailleurs, il s'engage à prévenir le Bailleur de toute grosse réparation nécessaire ;
- L'Occupant est tenu au paiement de la redevance fixée à l'article 4 de la présente convention ;
- L'Occupant s'engage à souscrire une assurance contre les risques locatifs et notamment en cas d'incendie ;
- L'Occupant s'engage à occuper personnellement les lieux faisant l'objet de la présente convention. En effet, le droit d'occupation qui lui est consenti est incessible.

Article 6 : Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties (le Bailleur et l'Occupant) devront faire connaître le litige auprès des juridictions compétentes.