

Le contrat d'occupation précaire

Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps

Mémoire réalisé par
Sophie Dauphin

Promoteur
Olivier Jauniaux

Année académique 2015-2016
Master en droit – Finalité Justice civile et pénale

PLAGIAT ET ERREUR METHODOLOGIQUE GRAVE

Le plagiat entraîne l'application des articles 107 à 114 du Règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation, quelle qu'en soit l'ampleur, le cas échéant par le biais d'une traduction, des idées ou énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées, de même que l'utilisation de représentations graphiques d'un tiers, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement au sein de la prestation réalisée par l'étudiant.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source mentionnée.

S'il y a eu plagiat, l'étudiant peut se voir infliger une sanction disciplinaire, en fonction de la gravité des faits. Toute constatation de tricherie et de plagiat opérée par le jury est communiquée au vice-recteur aux affaires étudiantes par le président du jury.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
PARTIE 1 : D'UN POINT DE VUE CIVIL.....	4
Chapitre 1 : L'origine de l'occupation précaire.....	4
Section 1 : Vue d'ensemble	4
Section 2 : Arrêts fondateurs.....	4
Chapitre 2 : La notion d'occupation précaire	6
Section 1 : Un vide juridique belge à combler.....	6
Section 2 : Définition	6
Section 3 : Commentaires sémantiques	8
Chapitre 3 : La formation du contrat d'occupation précaire	9
Section 1 : Conditions de validité traditionnelles	9
§1 : Conditions de fond	9
§2 : Conditions de forme	13
Section 2 : Conditions de validité particulières	14
§1 : Une intention commune dénuée de fraude.....	15
§2 : Des circonstances particulières justifiant d'une précarité	18
§3 : Un prix	23
§4 : Un droit de révocation <i>ad nutum</i>	26
Chapitre 4 : La durée du contrat d'occupation précaire	30
Section 1 : Une durée limitée et incertaine	30
Section 2 : Une durée avec de multiples modalités possibles.....	30
§1 : Un contrat à durée déterminée ou indéterminée.....	30
§2 : Un contrat de courte ou de longue durée	30
Chapitre 5 : L'exécution du contrat d'occupation précaire	32
Section 1 : Aperçu des différentes hypothèses.....	32
Section 2 : Commentaires des différentes hypothèses	33
§1 : Régime juridique écarté	33
§2 : Régime juridique préconisé.....	33
Section 3 : Applications concrètes	34
§1 : Obligations de l'occupant	35
§2 : Obligations du concédant du droit	36
Chapitre 6 : L'opposabilité aux tiers du contrat d'occupation précaire	39

Section 1 : La cession du droit d'occupation précaire	39
Section 2 : L'aliénation du bien immobilier	39
§1 : Le principe	39
§2 : Les exceptions	39
§3 : Les exceptions aux exceptions	40
Chapitre 7 : La fin du contrat d'occupation précaire.....	41
Section 1 : Causes de dissolution propres à la convention d'occupation précaire.....	41
§1 : Révocation <i>ad nutum</i>	41
§2 : Disparition ou réalisation concrète du motif inhérent à la conclusion du contrat..	44
Section 2 : Causes de dissolution tirées du droit commun du bail.....	46
§1 : Causes applicables par analogie au droit commun du bail	46
§2 : Causes applicables contrairement au droit commun du bail	46
PARTIE 2 : D'UN POINT DE VUE SOCIAL	47
Chapitre 1 : Généralités	47
Chapitre 2 : Les logements de transit : un but essentiellement social	48
Section 1 : Définition et finalité du logement de transit	48
Section 2 : Réglementation de la convention d'occupation de logement de transit	49
Section 3 : Mise en œuvre du logement de transit	50
§1 : La convention d'occupation précaire	50
§2 : Le contrat d'accompagnement social.....	56
Chapitre 3: Logements en voie de rénovation : un but essentiellement économique.....	57
Section 1 : Les projets pilotes : l'exemple du Fonds du Logement de Wallonie.....	57
§1 : Le projet	57
Section 2 : Les sociétés de logement social : l'exemple bruxellois	59
PARTIE 3 : D'UN POINT DE VUE FISCAL.....	60
Chapitre 1 : Le contrat d'occupation précaire comme échappatoire à l'exonération de TVA des locations immobilières ?.....	60
Chapitre 2 : Le contrat d'occupation précaire comme échappatoire à la taxation sur les logements vides ?.....	62
CONCLUSION	63
BIBLIOGRAPHIE	64

INTRODUCTION

Dans le système belge, trois raisons peuvent être mises en exergue afin d'expliquer le recours à la figure juridique particulière qu'est le contrat d'occupation précaire.

Tout d'abord, une *justification civile*. Dans les régimes particuliers du bail, la liberté contractuelle est exclue pour laisser place à des systèmes contractuels contraignants. En raison de nécessités pratiques et objectives, d'autres mécanismes juridiques ont vu le jour au fil des années au moyen desquels le caractère impératif de ces dispositions a été contourné, dont le contrat d'occupation précaire. Dès lors, ce dernier n'est pas soumis aux règles du Code civil relatives aux baux de résidence principale, commerciaux et à ferme.

Ensuite, une *justification sociale*. Face aux phénomènes des logements vides et de l'augmentation du coût de la vie, les autorités publiques ont utilisé la formule de l'occupation précaire afin de tenter d'y apporter une réponse efficace.

Enfin, une *justification fiscale*. Il est courant de recourir à certains dispositifs spécifiques afin d'échapper à la taxation dans le but de réaliser quelques économies, sans fraude à la loi. Dans cette optique, la convention d'occupation précaire permet de soumettre l'opération de « location » immobilière à la TVA contrairement aux baux, ainsi que d'éviter la taxe régionale et/ou communale sur les logements vides.

Dans les années 70, le contrat d'occupation précaire a trouvé sa genèse prétorienne dans la justification civile. À l'heure actuelle, celle-ci est encore prédominante mais n'est plus exclusive. En effet, à partir des années 90, le recours à cette figure juridique s'est fortement développé pour des raisons essentiellement sociales et fiscales. Cependant, depuis 2004, son utilisation comme outil fiscal est à relativiser.

En réalité, en raison de la souplesse juridique qu'elle offre, la convention d'occupation précaire a été vue comme une proposition de solution contemporaine face à l'émergence de problèmes sociétaux importants. Pour cela, elle a vocation à s'inscrire dans l'air du temps.

PARTIE 1 : D'UN POINT DE VUE CIVIL

Chapitre 1 : L'origine de l'occupation précaire

Section 1 : Vue d'ensemble

1. En Belgique, la notion « d'occupation précaire » est apparue dans les années 70 suite à une série d'arrêts rendus par la Cour de cassation¹. Les contrats de bail commercial ou à ferme n'étant pas adaptés à certaines circonstances factuelles objectives et spécifiques, cette figure juridique souple a constitué une parfaite alternative². Cette irruption dans le monde juridique belge peut être qualifiée de relativement tardive en comparaison avec nos voisins français.

En France, l'élément déclencheur fût la seconde guerre mondiale. Durant cette période, de nombreux propriétaires accordaient aux réfugiés la faculté d'occuper leurs biens immobiliers à titre gratuit³. Grâce à cela, les deux parties bénéficiaient d'un avantage. D'une part, les propriétaires protégeaient leurs biens de tout pillage en leur absence et, d'autre part, les réfugiés se voyaient offrir un toit gratuitement⁴. Par conséquent, c'est exclusivement une considération sociale qui a justifié l'apparition de la figure juridique de l'occupation précaire dans cette contrée.

A contrario, en Belgique c'est plutôt une justification civile qui fût le moteur de ce phénomène. En effet, l'occupation précaire a émergé dans un contexte d'absence de liberté contractuelle due aux trois régimes impératifs des baux : baux commerciaux, à ferme et de résidence principale⁵. Bien que les parties ne puissent avoir *pour seul but* d'échapper au caractère contraignant de ces dispositions, elles peuvent néanmoins le désirer *de manière secondaire* à condition que le motif principal soit justifié par des éléments objectifs⁶.

Section 2 : Arrêts fondateurs

2. Afin d'avoir une première vue d'ensemble de « l'occupation précaire », les trois arrêts fondateurs de ce phénomène en Belgique doivent être exposés.

¹ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781; Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671; Cass., 27 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1049.

² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gent, Story Publishers, 2010, p. 11, n° 1.2.2. Pour une critique v. J. KOKELENBERG, « Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet? », *R.W.*, 1971-72, pp. 1600-1603.

³ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, *loc. cit.*, p. 10, n° 1.1.

⁴ N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, Gand, Story Publishers, septembre 2013, G-IV-1-1.

⁵ G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en octobre 2009, II.Dbis.4-1, n° 1.

⁶ V. *infra*, n° 18.

1. Arrêt de la Cour de cassation du 30 avril 1971⁷

En l'espèce, la société anonyme « ImmoFinancia » avait permis aux anciens occupants, les conjoints Caremans, de continuer à exploiter l'immeuble commercial du cinéma « Metro » qu'elle venait d'acheter, avec fonds de commerce et dépendances, contre paiement d'une indemnité de 17.000 francs pour une durée d'un mois, renouvelable de mois en mois. Ce droit d'occupation leur fût accordé dans l'attente de l'affectation définitive du bien et leur fût retiré, moyennant un délai de préavis de dix jours, après 5 ans et 1 mois à la suite de la vente forcée du bien immobilier. En raison des circonstances particulières de la conclusion du contrat, de l'intention commune des parties et de l'absence de toute pensée de fraude à la loi sur les baux commerciaux, la Cour de cassation a confirmé la décision du juge d'appel décidant de conclure à la présence d'un contrat d'occupation précaire.

2. Arrêt de la Cour de cassation du 17 mars 1972⁸

La Cour de cassation a considéré comme constituant un contrat d'occupation précaire la faculté conférée à un commerçant d'exploitation de voitures d'occasion d'utiliser deux maisons adjacentes appartenant à des spéculateurs immobiliers afin d'y exploiter temporairement son commerce contre un prix déterminé. En effet, cette faculté lui fût accordée dans l'attente de la réalisation définitive de la vente de ces maisons conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un permis pour installer une station-service. Une fois de plus, la Cour a souligné l'importance de l'existence de circonstances particulières à la formation du contrat et l'intention commune des parties dénuée de toute pensée de fraude.

3. Arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 1975⁹

Une convention par laquelle les héritiers d'une exploitation agricole confèrent temporairement à l'un d'entre eux l'exploitation des terres et l'usage personnel des prairies, moyennant le paiement d'indemnités et dans l'attente du règlement définitif de la succession, doit être considérée comme un contrat *sui generis* distinct du contrat de bail. La Cour de cassation a admis le recours à la figure juridique de l'occupation précaire en l'absence de toute intention de fraude à la loi sur les baux à ferme. Effectivement, l'arrêt met en évidence l'intention commune des parties d'assurer une bonne entente entre elles et de permettre l'exploitation normale des terrains agricoles.

⁷ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781.

⁸ Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.

⁹ Cass., 27 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1049.

Chapitre 2 : La notion d'occupation précaire

Section 1 : Un vide juridique belge à combler

3. Etant donné qu'aucune réglementation relative à l'occupation précaire n'a été élaborée dans le Code civil ni dans des lois particulières, la matière a dû être développée par la doctrine et la jurisprudence¹⁰. Cela ne joue pas en faveur de la sécurité juridique. Cette affirmation est à nuancer depuis l'adoption de législations sur les logements de transit dans les codes régionaux du logement. Cependant, la convention-type d'occupation précaire développée dans ce cadre légal reste sommaire, peu précise et floue¹¹. Dès lors, l'étude de la notion d'occupation précaire doit se baser principalement sur les développements jurisprudentiels et doctrinaux flamands¹². Par conséquent, la convention d'occupation précaire peut être qualifiée de contrat *sui generis* et innomé, distinct du contrat de bail¹³.

4. Cela nous différencie du système français qui autorise, depuis une loi du 4 juillet 1980, le recours à la figure juridique du contrat d'occupation précaire dans trois cas particuliers énumérés au sein de l'article L411-2 du Code rural : 1° dans l'attente du règlement d'une succession, 2° dans l'attente du départ postposé du preneur dont le bail, expiré ou résilié, n'a pas fait l'objet d'un renouvellement, 3° pour l'exploitation temporaire d'un bien qui n'est plus utilisé principalement comme terrain agricole ou dont sa destination agricole doit être modifiée¹⁴.

Section 2 : Définition

5. En raison de l'absence de réglementation au sujet de l'occupation précaire, aucune définition légale n'existe. Par conséquent, la doctrine s'est attelée à la tâche. Nous relevons deux définitions développées au XXI^{ème} siècle qui nous semblent pertinentes mais imprécises :

- Dirk Meulemans en collaboration avec Kim Ruysen : « *Bij de bezetting ter bede, ook de overeenkomst van precair gebruik genoemd, wordt door de eigenaar aan een bepaalde persoon bij wijze van gunst het recht verleend om, tot wederopzegging toe,*

¹⁰ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 12, n° 1.2.2.

¹¹ V. *infra*, n° 70.

¹² Ceux-ci sont en effet plus nombreux que ceux dans la partie francophone de la Belgique.

¹³ D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « Définitie », in *Handboek bezetting ter bede*, Gent, Story Publishers, 2011, p. 21, n° 2.2.

¹⁴ Art. L411-2 du Code rural et de la pêche maritime français inséré par la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole, *J.O.*, 5 juillet 1980, p. 1670.

een bepaald onroerend goed te gebruiken in afwachting data an dit onroerend goed zijn definitieve bestemming kan worden gegeven »¹⁵.

- Ivan Snick et Marc Snick : « *L'occupation précaire est une faculté accordée à une personne pour l'utilisation d'un immeuble déterminé contre paiement d'un prix, et ce jusqu'à révocation »¹⁶.*

6. Pour être complète, la définition doit comporter tous les éléments essentiels particuliers requis pour la formation de la figure juridique de l'occupation précaire. Comme nous le verrons plus tard, ceux-ci sont au nombre de quatre: une intention commune dénuée de fraude, des circonstances particulières justifiant d'une précarité, un droit de révocation *ad nutum* et un prix.

La première définition citée ci-dessus néglige l'élément du prix. En outre, nous verrons également que le propriétaire n'est pas la seule personne habilitée à conférer une occupation précaire à une personne déterminée. Quant à la deuxième définition, elle omet d'énoncer l'élément de précarité découlant de circonstances particulières qui doit constituer la cause du recours à ce type de convention. Pourtant, les auteurs concernés relèvent bien dans leur ouvrage qu' « *il s'agit de régler une situation juridique de manière temporaire et provisoire, dans l'attente d'un règlement définitif* »¹⁷. De plus, l'utilisation du terme « faculté » doit s'entendre comme voulant dire un « droit de jouissance » qui peut être retiré à tout moment¹⁸. Enfin, dans les deux définitions, l'élément de l'intention commune dénuée de fraude n'apparaît pas.

Concernant le vocable de prix, vu qu'il est possible de fournir une contrepartie autre que financière¹⁹, il vaut mieux parler de contrepartie dans la définition. Néanmoins, vu que cela est rare en pratique, l'utilisation du terme « prix » pour désigner un des quatre éléments essentiels particuliers du contrat d'occupation précaire est justifiée par un souci de simplicité.

¹⁵ Traduction libre : « Lors du contrat d'occupation précaire (...), le propriétaire donne sous forme de faveur un droit à une personne déterminée afin d'utiliser un bien immobilier déterminé, jusqu'à nouvel ordre, dans l'attente qu'à ce bien immobilier puisse être donnée sa destination définitive ». D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « Définitie », *op. cit.*, p. 21, n° 2.2.

¹⁶ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 14, n° 2.2.

¹⁷ *Ibid.*, p. 14, n° 2.1.1.

¹⁸ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », in *Opzegging van handelscontracten*, Bibliotheek Handelsrecht Larcier - Algemeen handelsrecht en handelscontracten, n°1, Brussel, Larcier, 2014, p. 176, n° 269.

¹⁹ V. *infra*, n° 28.

7. Au regard de ces considérations, nous pouvons tenter de définir l'occupation précaire comme suit : l'occupation précaire est *le droit octroyé à une personne déterminée de jouir temporairement et provisoirement d'un bien immobilier en échange d'une contrepartie dans l'attente du règlement définitif de la destination de ce bien et ce, jusqu'à révocation et sans aucune pensée de fraude à la loi.*

Section 3 : Commentaires sémantiques

8. Certaines observations doivent être formulées quant aux termes « occupation précaire » ou, en néerlandais, « bezetting ter bede »²⁰. L'usage de cette formulation peut prêter à confusion au regard des caractéristiques du contrat d'occupation précaire.

- L'occupation

Concernant le vocable « occupation », cela peut faire penser à l'imposition d'une volonté unilatérale²¹. Cependant, le contrat d'occupation précaire est un contrat consensuel, c'est-à-dire formé par le simple échange de consentements des deux parties. Cela est mis en exergue par la nécessité d'avoir une intention commune de conclure un tel type de contrat.

- Précaire

D'un point de vue étymologique, le terme « précaire » trouve son origine dans deux mots latins ayant chacun deux traductions différentes :

- l'adverbe *precario* qui signifie « avec prière », « avec insistance » ou « précairement », « d'une manière précaire » ;
- l'adjectif *precarius, a, um* qui signifie « obtenu par prière », « donné par complaisance » ou « précaire », « mal assuré », « passager »²².

La première traduction de ces mots latins peut être mal interprétée si l'on considère que les expressions « obtenu par prière » ou « donné par complaisance » signifient « gratuitement »²³. Cela mènerait à confondre l'occupation précaire avec l'occupation sans titre ni droit ou le prêt à usage, dont la gratuité est un élément essentiel. Par conséquent, il vaut mieux entendre ces expressions comme indiquant que le bien immobilier doit être rendu « à la prière » du

²⁰ Ces commentaires renvoient aux développements exposés, et référencés, aux numéros 9 à 34.

²¹ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 14, n° 2.1.2.

²² V. Dictionnaire Gaffiot de poche Latin-Français, éd. Hachettes, Paris, 2001.

²³ I. SNICK et M. SNICK, « Etymologische verklaring », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, p. 20, n° 2.1.2.

concedant du droit, c'est-à-dire à la première demande²⁴. En effet, ce type de contrat est caractérisé par le fait que la jouissance du bien peut être retirée à tout moment, en vertu d'un droit de révocation *ad nutum*.

La deuxième traduction, se rapportant aux termes « précaire » et « passager », permet de déduire que la convention se caractérise principalement par une instabilité du fait de la situation incertaine et provisoire²⁵ dans laquelle se trouve l'occupant du bien immobilier. En effet, le concedant du droit d'occupation précaire peut mettre fin à tout moment à la convention. De plus, la précarité fait également référence aux circonstances particulières qui doivent constituer la cause du contrat conclu dans l'attente d'une affectation définitive du bien immobilier.

De facto, les deux sens étymologiques du terme « précaire » comprennent deux des quatre éléments constitutifs particuliers d'un contrat d'occupation précaire : des circonstances particulières justifiant d'une précarité et un droit de révocation *ad nutum*.

Chapitre 3 : La formation du contrat d'occupation précaire

Section 1 : Conditions de validité traditionnelles

§1 : Conditions de fond

9. En tant que contrat *sui generis* et innomé, la figure juridique de l'occupation précaire est notamment régie par le droit général des obligations²⁶. Par conséquent, les quatre conditions de validité de fond contenues dans l'article 1108 du Code civil doivent être respectées : un consentement valable, une capacité de contracter, un objet certain et une cause licite.

²⁴ J. HERBOTS, « Multihuur », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en janvier 2001, I.H.11-3, n° 2; F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », noot onder Vred. Westerlo, 23 juni 1999, *T. Not.*, 2001, p. 7, n° 3; A. GABRIËLS, « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en mars 2015, II.U.5-16, n° 5.2.3.

²⁵ V. Dictionnaire Larousse de poche, éd. Larousse 2008, Paris, 2009 : le mot précaire renvoie à quelque chose d'incertain et de provisoire.

²⁶ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », in *Liber amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 260, n° 12.

1. Un consentement valable

10. Pour être valable, le consentement des parties doit tout d'abord être réciproque²⁷. Cet échange mutuel de consentement, qui peut aussi bien être exprès que tacite, façonne le contrat sans qu'aucune condition de forme ne doive être remplie²⁸. L'occupation précaire ne peut pas résulter de l'imposition d'une volonté unilatérale, comme le terme « occupation » pourrait le sous-entendre²⁹. Cette réciprocité revête un caractère spécifique dû à l'interdiction formulée par la Cour de cassation. En effet, elle considère que les parties, même d'un commun accord, ne peuvent conclure un tel contrat dans l'unique but d'échapper aux dispositions impératives relatives aux régimes locatifs³⁰.

Ensuite, le consentement doit être complet sur deux plans. D'une part, la volonté doit être « *vrije, bewuste en ernstige (...) van een normaal persoon die in staat is de gevolgen van zijn daden te overzien en welke dus met kennis van zaken is geuit* »³¹. D'autre part, le consentement doit porter sur les éléments essentiels de la convention et sur les éléments accessoires qui ont été érigés au statut d'éléments substantiels par les parties³². Dans un contrat d'occupation précaire, ces éléments essentiels généraux sont au nombre de cinq : le prix, la cause du contrat, la durée du contrat et les moyens d'y mettre fin ainsi que le bien immobilier³³.

Pour finir, le consentement ne peut pas être affecté d'un vice, que ce soit le dol, la violence ou l'erreur³⁴. Tant l'erreur sur la substance que l'erreur sur la personne pourraient être admises en justice vu que le contrat d'occupation précaire est un contrat *intuitu personae* dans le chef de l'occupant³⁵. En effet, le concédant du droit contracte en considération de la personne de l'occupant. Etant donné que la lésion ne constitue un vice de consentement que dans les cas limitativement énumérés par la loi, un contrat d'occupation précaire ne pourrait pas être rescindé sur cette base³⁶.

²⁷ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Geldigheidsvereisten », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, p. 42, n° 7.2.1. a).

²⁸ V. *infra*, n° 14.

²⁹ V. *supra*, n° 8.

³⁰ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 782; Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.

³¹ Traduction libre : « *libre, consciente et sérieuse d'une personne normale qui est capable de calculer les conséquences de ses actes et qui a exprimé sa volonté en connaissance de cause* ». D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Geldigheidsvereisten », *op. cit.*, p. 43, n° 7.2.1. b).

³² *Ibid.*, p. 43, n° 7.2.1. e).

³³ *Ibid.*, p. 44, n° 7.2.1. e).

³⁴ C. civ., art. 1109.

³⁵ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Geldigheidsvereisten », *op. cit.*, p. 46, n° 7.2.1. f).

³⁶ *Ibid.*, p. 45, n° 7.2.1. f).

2. Une capacité de contracter

11. En principe, toute personne est capable de contracter à l'exception des personnes déclarées incapables par la loi : les mineurs non émancipés, les majeurs placés sous protection judiciaire/extrajudiciaire et, plus généralement, tous ceux à qui la loi interdit de conclure certains contrats³⁷. Par exemple, les mineurs non émancipés ne peuvent conclure un contrat d'occupation précaire que par le biais de leur représentant légal. À cette fin, ce dernier n'a pas besoin de requérir l'autorisation du juge de paix. En effet, l'article 410, §1 du Code civil comporte une liste limitative d'actes pour lesquels le tuteur a besoin d'une telle autorisation, qui ne reprend pas le contrat d'occupation précaire³⁸.

Bien qu'ayant la capacité juridique de contracter, il faut encore que la personne concernée ait le pouvoir d'accomplir un tel acte d'administration³⁹. C'est le cas du propriétaire⁴⁰, du copropriétaire⁴¹, de l'usufruitier⁴², du superficiaire⁴³, de l'emphytéote⁴⁴ et du locataire⁴⁵. Le concédant du droit peut aussi bien être une personne physique qu'une personne morale, entendu que dans ce cas l'organe de gestion de la société devra la représenter pour contracter valablement⁴⁶.

3. Un objet certain

12. La convention d'occupation, en tant que contrat synallagmatique, doit faire naître des obligations ayant un « *objet possible, licite, déterminé, ou à tout le moins déterminable, et porter sur une chose qui est dans le commerce* »⁴⁷ dans le chef de chaque partie.

³⁷ C. civ., art. 1123-1124.

³⁸ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Geldigheidsvereisten », *op. cit.*, p. 47, n° 7.2.2.

³⁹ À ce sujet, v. D. MEULEMANS, I. SNICK et M. SNICK m.m.v. K. RUYSEN, « Partijen », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, pp. 23-26, n° 3.

⁴⁰ C. civ., art. 544.

⁴¹ Moyennant l'accord de tous les copropriétaires, sauf en cas de reconnaissance judiciaire de la nécessité de conclure une telle convention (C. civ., art. 577-2, §6).

⁴² Moyennant le respect de conserver la substance de la chose immobilière (C. civ., art. 578).

⁴³ La durée de la convention ne pouvant excéder la durée de la superficie (Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, *M.B.*, 10 janvier 1824, art. 1).

⁴⁴ La durée de la convention ne pouvant excéder la durée d'emphytéose (Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B.*, 10 janvier 1824, art. 1 et 3).

⁴⁵ D. MEULEMANS m.m.v. C. CALLENS, « Het onroerend goed », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, p. 62, n° 9. *A contrario* : N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-4-1. Pour des cas d'application : J.P. Bruges, 28 mai 1982, *R.W.*, 1985-86, p. 469; J.P. Anderlecht, 9 janvier 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56; J.P. Overijse, 5 février 2001, *Huur*, 2002, p. 97; Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 161, note J. HERBOTS.

⁴⁶ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Geldigheidsvereisten », *op. cit.*, p. 48, n° 7.2.2.

⁴⁷ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, 2^{ème} éd., Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 269, n° 282; C. civ., art. 1126-1130.

En l'occurrence, le contrat d'occupation précaire doit avoir pour objet l'octroi de la jouissance temporaire et provisoire d'un bien immobilier déterminé.

De facto, le preneur détient un droit de créance limité envers le concédant du droit. En raison de l'énumération légale limitative des droits réels, l'usager ne peut se voir reconnaître qu'un droit personnel sur le bien en cause qui ne lui permet donc pas de revendiquer un quelconque droit de suite ou de priorité⁴⁸. L'occupant est un détenteur, tout comme le locataire⁴⁹. Ce droit d'occupation doit porter sur l'ensemble ou une partie d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, peu importe sa destination finale⁵⁰. De plus, le droit accordé peut également concerner les biens mobiliers le meublant⁵¹. Concernant les biens immobiliers appartenant au domaine public, l'autorité publique peut valablement y consentir une occupation précaire vu que le caractère précaire du droit de jouissance personnel octroyé constitue une condition indispensable pour ce faire⁵².

4. Une cause licite

13. Le contrat d'occupation précaire ne peut pas trouver son fondement dans une fausse cause ou dans une cause contraire à l'ordre public, aux bonnes mœurs ou à des lois impératives⁵³. Dans le cadre de l'adoption de ce type de convention, une cause particulière est requise : la réunion de circonstances particulières qui viennent justifier d'une précarité⁵⁴. Dès lors, le juge devra procéder à une analyse des motifs qui sous-tendent la conclusion de la convention afin de conclure ou non à sa licéité. Cette raison spécifique constitue un élément essentiel du contrat d'occupation précaire.

⁴⁸ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 36, n° 7.2; D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « Constitutieve bestanddelen », in *Handboek bezetting ter bedde, loc. cit.*, p. 28, n° 4, 1).

⁴⁹ J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-5, n° 4; F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 6, n° 3; H. VUYE, *Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Brugge, die Keure, 1995, pp. 78-79, n° 67.

⁵⁰ D. MEULEMANS m.m.v. C. CALLENS, « Het onroerend goed », *op. cit.*, p. 62, n° 9.

⁵¹ *Idem*.

⁵² Pour autant que l'occupant respecte la destination du bien en question (W. GOOSENS, « Définition », in *Le droit commun du bail* (sous la dir. sc. de G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WÉRY), Droit du bail, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 15, n° 29). Les avis ne sont pas unanimes à ce sujet :
- Pour: M. GODHAIRD, « Le bail commercial », *Rép. Not.*, t. VIII – Les Baux, Livre IV, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 170, n° 110; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 22, n° 4.1 (pour une confirmation dans la jurisprudence : Cass., 1^{er} octobre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 133 ; Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. Jur. Imm.*, 2008, p. 307).

- Contre: D. MEULEMANS m.m.v. C. CALLENS, « Het onroerend goed », *op. cit.*, p. 62, n° 9.

⁵³ C. civ., art. 1131 et 1133.

⁵⁴ V. *infra*, n°s 21-25.

§2 : Conditions de forme

14. Le contrat d'occupation précaire est un contrat consensuel, qui se forme par la seule rencontre des volontés des parties⁵⁵. Par conséquent, aucune condition de forme ne doit être respectée. La liberté contractuelle prévaut, ce qui permet aux parties de choisir de conclure un accord verbal ou écrit⁵⁶.

Cependant, en pratique il est plus prudent de recourir à un écrit, sous forme authentique ou sous seing privé, pour des raisons probatoires⁵⁷. Les articles 1315 à 1369 du Code civil ainsi que l'article 25 du Code de commerce établissant le droit commun de la preuve civile et commerciale sont d'application pour chacune des parties⁵⁸. En cas de contestation, l'existence d'un titre de droit en vertu duquel l'occupant a été habilité à jouir temporairement du bien immobilier mis à sa disposition devra être démontrée⁵⁹. La charge de la preuve repose sur la partie qui se prévaut de l'existence d'un tel titre⁶⁰.

En cas d'acte sous seing privé, les parties peuvent procéder volontairement, sans devoir respecter un quelconque délai, à l'enregistrement de leur convention afin de lui faire acquérir date certaine à l'égard des tiers⁶¹. En cas d'acte authentique, le notaire devra réaliser obligatoirement cet enregistrement⁶². Afin de le rendre opposable aux tiers en cas d'aliénation du bien immobilier, les parties ont intérêt à procéder volontairement à la transcription au bureau des hypothèques de l'acte⁶³. Les frais de contrat seront dus par la partie désignée dans l'acte ou, à défaut, par l'occupant⁶⁴.

⁵⁵ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 36, n° 7.1; A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *Mouv. Comm.*, n° 873, décembre 2012, p. 26.

⁵⁶ J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », note sous *Comm. Gand*, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 166, n° 4.

⁵⁷ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, pp. 183-184, n° 272.

⁵⁸ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 38, n° 8.1; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-4-1. Pour plus de détails v. D. MEULEMANS m.m.v. S. LEFÈVRE, « Bewijs van de overeenkomst », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, p. 86-88, n° 14.

⁵⁹ J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-5 et 6, n° 5.

⁶⁰ *Ibid.*, I.H.11-13, n° 10; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, Droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 81, n° 65.

⁶¹ C. Civ, art. 1328; l'enregistrement n'est pas obligatoire au vu de l'énumération limitative de l'art. 19 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

⁶² C. enreg., art. 19, 1°.

⁶³ L'énumération limitative des actes soumis obligatoirement à la formalité de la transcription, figurant à l'article 1 de la loi hypothécaire, ne comprenant pas l'occupation précaire : D. MEULEMANS m.m.v. J. SOUTAER, « De totstandkoming, de te vervullen formaliteiten, de registratierechten, het recht (de belasting) op het geschrift en de contractskosten », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, p. 58, n° 8.2.2.

⁶⁴ *Ibid.*, p. 60, n° 8.5.

15. Bien que le principe soit celui de la liberté contractuelle, la convention doit respecter les conditions de validité traditionnelles et particulières y applicables pour être valable. *In specie*, l'écrit peut s'avérer utile afin de préciser les modalités conventionnelles et les engagements des parties à défaut de législation générale en la matière. Ce faisant, les cocontractants devront faire attention aux termes employés afin de ne pas semer le doute sur la qualification juridique du contrat vu le rapprochement qui peut être opéré avec le contrat de bail. En outre, comme la cause de la conclusion de la convention constitue l'élément principal de distinction avec ce type de contrat, les parties prendront soin de la préciser⁶⁵.

Section 2 : Conditions de validité particulières

16. À côté des conditions de validité s'appliquant à tout type de contrat, il peut être mis en exergue quatre conditions de validité particulières à la convention d'occupation précaire. Celles-ci forment les éléments constitutifs de cette figure juridique :

- une intention commune dénuée de fraude
- des circonstances particulières justifiant d'une précarité
- un prix
- un droit de révocation *ad nutum*

À cet égard, deux remarques peuvent être formulées. Tout d'abord, les deux premiers critères forment le prolongement tout à fait spécifique des exigences traditionnelles en matière de consentement et de cause. Ensuite, le bien immobilier et la durée ne sont pas repris dans cette liste car ils ne constituent que des éléments essentiels généraux et non particuliers de l'occupation précaire.

Selon nous, la composante « bien immobilier » ne permet pas de la différencier de manière spécifique d'autres figures juridiques telles que l'occupation sans titre ni droit, le bail ou le prêt à usage. En effet, celles-ci peuvent, à première vue, facilement être confondues car elles se manifestent toutes extérieurement par une utilisation de la propriété d'autrui⁶⁶. De plus, chaque caractéristique relevée ci-dessus forme une ligne de démarcation avec au moins une d'entre elles, ce qui n'est le cas de l'élément « bien immobilier ».

⁶⁵ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, pp. 268-269, n° 20; A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 26.

⁶⁶ F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 7, n° 3.

Concernant l'élément essentiel de la durée « limitée » du contrat, elle découle des circonstances particulières inhérentes à la conclusion de la convention et du droit de révocation⁶⁷. Dès lors, cet élément ne doit pas être repris dans les conditions de validité particulières.

§1 : Une intention commune dénuée de fraude

1. Développements doctrinaux et jurisprudentiels

- Intention commune réelle et interprétation

17. Les parties ne peuvent pas recourir à la convention d'occupation précaire dans l'optique exclusive d'échapper soit aux règles impératives des lois particulières en matière de baux soit à l'exonération fiscale en matière de locations immobilières⁶⁸. Dès la genèse de l'occupation précaire dans notre droit, la Cour de cassation a clairement identifié cette condition de validité dans les termes suivants : « *l'intention commune des parties fut, sans aucune pensée de fraude à la loi, de n'établir sur le bien, dont l'usage a été consenti, qu'une faculté d'occupation précaire, à l'exclusion de tout bail* »⁶⁹.

En présence d'un contrat obscur, le juge devra, après avoir identifié *in abstracto* les caractéristiques essentielles de l'occupation précaire, apprécier *in concreto* les circonstances concrètes entourant la conclusion du contrat et les clauses contractuelles afin de déterminer la véritable intention des parties et d'examiner si ces caractéristiques sont réunies⁷⁰.

En vertu de l'article 1156 du Code civil, le juge n'est pas tenu par la qualification juridique donnée au contrat par les parties. Dès lors, les auteurs sont unanimes concernant la nécessité de faire abstraction des termes employés par elles afin de rechercher leur intention réelle⁷¹.

⁶⁷ V. *infra*, n° 35.

⁶⁸ G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-6, n° 3; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-2-1 et 2; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *loc. cit.*, pp. 80-81, n° 64.

⁶⁹ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 782; Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.

⁷⁰ Y. MERCHIEERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, t. VIII – Les Baux, Livre I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 355, n° 635; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 165, n° 2; Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111. Pour des cas de requalification : J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98 ; Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2012, p. 7 ; J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119; Civ. Anvers, 4 juin 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153 ; Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

⁷¹ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *loc. cit.*, p. 81, n° 64; A. GABRIËLS, « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », *op. cit.*, II.U.5-15, n° 5.2.2; W. VAN GERVEN, « De Amerikaanse hoogleraar Hohfeld (†1917) en het Belgische Hof van Cassatie over overeenkomsten ter bede », *R.W.*, 1971-72, p. 1971, n° 1; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-2-2; Cass., 1^{er} octobre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 133; Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. Jur. Imm.*, 2008, p. 307; J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-14, p. 995; J.P. Zottegem, 17 juillet 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 59.

Cependant, s'il ressort clairement des termes de la convention qu'elles ont consentie à un contrat de bail, le juge du fond sera enclin à consacrer cette évidence⁷². En ce sens, « *la Cour de cassation pourra cependant censurer l'erreur trop grossière à ses yeux, si les termes employés sont clairs* »⁷³. En réalité, la qualification juridique initiale ne doit pas constituer un élément principal et central d'appréciation bien que celle-ci puisse servir d'indice.

Au regard de ces constatations, les parties ont intérêt à prêter attention à la terminologie employée dans leur contrat. Cela est d'autant plus vrai si la convention d'occupation précaire est conclue antérieurement ou postérieurement à un contrat de bail⁷⁴.

- Critère déterminant : circonstances particulières justifiant d'une précarité

18. Afin de conclure à l'absence de fraude à la loi, les parties doivent avoir l'intention de conclure entre elles un contrat d'occupation précaire en raison de la présence de circonstances factuelles particulières et provisoires⁷⁵. Ce motif doit être à l'origine de la conclusion de leur convention.

Selon nous, le juge devra requalifier l'accord des parties en un contrat de bail s'il estime, au regard de son pouvoir d'appréciation souverain à double étage, que les parties ont eu *la seule et unique volonté* de contourner les lois impératives relatives aux baux.

À l'instar d'autres auteurs⁷⁶, nous considérons que les parties peuvent désirer *de manière secondaire* faire échapper leur convention du champ d'application des législations coercitives en matière locative. En effet, il est impératif que « *le motif principal soit et reste celui de rendre temporairement le bien productif, jusqu'à la réalisation d'un évènement spécifique et connu* »⁷⁷. En fait, les parties doivent se dire que la conclusion d'une convention d'occupation précaire s'avèrerait plus adéquate qu'un contrat de bail au regard des circonstances factuelles

⁷² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 27, n° 5.2. par référence à Cass., 10 janvier 1986, R.W., 1985-86, p. 2308; G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-5, n° 2.2.

⁷³ J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 165, n° 2. Voir aussi : J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-6 et 7, n° 6 par référence à Cass., 3 janvier 1986, *Arr. Cass.*, 1985-86, p. 661.

⁷⁴ W. GOOSENS, « Définition », *op. cit.*, p. 15, n° 28.

⁷⁵ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 26, n° 5.1; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, pp. 82-84, n° 66-67; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 166, n° 4; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, pp. 190-193, n° 273.

⁷⁶ En effet, plusieurs auteurs utilisent les termes « pour seul but », « l'unique intention », « comme seule intention », « par la volonté déterminante », « motif principal » afin de faire apparaître implicitement cette théorie : I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 26, n° 5.1-5.2; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, p. 80, n° 64; A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 26; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G.IV-2-1 et 2.

⁷⁷ A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 26.

de l'espèce. Tant que la conclusion du contrat se fonde principalement sur des motifs objectifs, il est permis aux parties de vouloir, dans un second temps, échapper aux régimes locatifs impératifs⁷⁸. À l'instar du droit de la responsabilité civile, nous pouvons dire que ce motif subjectif secondaire doit être *l'occasion et non la cause* de recourir à une convention d'occupation précaire.

En d'autres termes, il ne faut pas confondre les motifs principaux pour recourir à une convention d'occupation précaire avec les conséquences secondaires que ces motifs engendrent. En ce sens, ils doivent justifier d'une précarité sans que l'intention des parties n'ait été de conclure un contrat de bail dépourvu des règles impératives auxquelles il est normalement soumis. C'est le caractère précaire et provisoire de la situation des parties qui nécessite et a pour conséquence une adaptation et un assouplissement des règles juridiques. Dans la même optique, B. Demarsin décrit le contrat d'occupation précaire comme « *een contract dat een juridische omkadering wil bieden voor een overgangssituatie die rechtvaardigt dat de partijen de toekenning van het gebruiksrecht zonder wetsontduiking zou kunnen onttrekken aan de dwingende huurregimes* »⁷⁹. C'est là que la distinction entre la fraude à la loi et le contournement de son application prend tout son sens⁸⁰.

19. En tout cas, si le juge constate une simulation de motifs inhérents à la formation de leur accord, celui-ci devra être requalifié en contrat de bail⁸¹. La sanction n'est donc pas la nullité du contrat, ce qui joue en faveur de l'occupant qui sera désormais soumis aux dispositions très protectrices des législations spécifiques des baux⁸². *Prima facie*, cette sanction peut sembler lourde pour le concédant du droit. En effet, les contraintes sont très nombreuses en matière de bail, notamment en fin de convention. Le but est de privilégier la sincérité sur la malhonnêteté d'un bailleur⁸³.

⁷⁸ M. GODHAIRD, « Le bail commercial », *op. cit.*, p. 170, n° 110; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 166, n° 5; J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-13, n° 10; N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Les Dossiers du Journal des tribunaux n° 77, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 217, n° 413.

⁷⁹ Traduction libre : « *Un contrat qui fournira un cadre juridique pour une situation d'attente qui justifie que les parties pourraient retirer l'octroi d'un droit de jouissance sans fraude à la loi sur les régimes locatifs impératifs* » (B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 189, n° 272).

⁸⁰ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 265, n° 18.

⁸¹ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 190, n° 272; A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 26.

⁸² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 27, n° 5.2.

⁸³ *Ibid.*, p. 26, n° 5.2.

2. Comparaison avec d'autres figures juridiques

20. Premièrement, « l'intention commune » permet de distinguer le contrat d'occupation précaire de l'occupation sans titre ni droit. En effet, aucune relation contractuelle n'est créée dans cette forme d'occupation car seule la volonté de l'occupant est exprimée⁸⁴. Par conséquent, il détient la jouissance du bien immobilier uniquement sur base d'une simple tolérance du propriétaire. Comme l'occupant ne détient aucun titre de droit légitime pour rester dans les lieux, une indemnité d'occupation pourra lui être réclamée, afin de réparer le préjudice subi, en vertu de la théorie de l'enrichissement sans cause⁸⁵.

Deuxièmement, cette caractéristique permet de déterminer si les législations particulières en matière de bail doivent s'appliquer au contrat. En effet, il faut analyser si l'intention commune de conclure une convention d'occupation précaire est basée principalement sur l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant d'une précarité ou sur une volonté d'échapper aux dispositions coercitives relatives aux baux. Dans le second cas, seul un contrat de bail a pu être conclu entre les parties.

§2 : Des circonstances particulières justifiant d'une précarité

1. Développements doctrinaux et jurisprudentiels

- Une cause spécifique comme fondement de l'occupation précaire

21. Pour que la convention d'occupation précaire soit valable, il faut que des circonstances factuelles spécifiques et objectives précèdent et causent la conclusion du contrat⁸⁶. Celles-ci doivent présenter un caractère provisoire et temporaire qui justifie de la précarité de la convention⁸⁷. En effet, « *la précarité sera établie chaque fois que des circonstances objectives viendront en démontrer la réalité, et donc en l'absence de fraude* »⁸⁸.

⁸⁴ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, pp. 180-181, n° 272.

⁸⁵ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 18, n° 3.1; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-3-1. Pour des cas d'application jurisprudentiels qui différencient bien les deux hypothèses : J.P. Roulers, 5 juillet 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 266 ; J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, note A. VANDEBURIE ; J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005.

⁸⁶ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », note sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 394, n° 9.

⁸⁷ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 267, n° 20; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, p. 81, n° 65; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 166, n° 4;

⁸⁸ M. GODHAIRD, « Le bail commercial », *op. cit.*, p. 170, n° 110.

D'un point de vue synthétique, « *ces circonstances peuvent résulter de la volonté de résoudre des difficultés temporaires ou d'aménager une situation d'attente* »⁸⁹. En effet, trois hypothèses sont possibles⁹⁰. Tout d'abord, le concédant du droit peut recourir à l'occupation précaire pour aménager une situation d'attente matérielle dans laquelle se trouve le bien, les circonstances étant objectives dans son chef. Ensuite, la période de transition peut être causée aussi par les intentions subjectives du concédant du droit, que celle-ci soit relative directement à sa personne ou au bien. Pour ces deux hypothèses, « *de eigenaar wacht een gebeurtenis af in de nabije toekomst die het zal mogelijk maken het goed een meer definitieve bestemming te geven* »⁹¹. Pour finir, la convention d'occupation précaire peut être conclue afin de venir en aide à l'occupant qui doit résoudre des difficultés temporaires. Dès lors, le curseur est tourné vers une autre personne, comme c'est le cas en matière de logement de transit⁹².

22. Dans tous les cas, l'intérêt est d'éviter qu'un bien immobilier ne demeure improductif sur le plan économique alors qu'il pourrait représenter une utilité pour les deux parties⁹³. En effet, le contrat doit générer des avantages pour les deux parties⁹⁴. En cas de déséquilibre entre les bienfaits retirés par chacune d'entre elles, le juge appréciera souverainement si la convention doit faire l'objet d'une requalification en contrat de bail⁹⁵. Selon nous, celui-ci devrait prononcer cette sanction dans l'hypothèse d'un déséquilibre *manifeste*. Par exemple, si l'occupant peut retirer un avantage exclusivement financier, en bénéficiant d'un immeuble à

⁸⁹ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, loc. cit., p. 81, n° 65.

⁹⁰ Ces hypothèses sont le résultat d'un mixte opéré entre les distinctions développées par B. Demarsin et J. Herbots (B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », op. cit., pp. 191-193, n° 273; J. HERBOTS, « *Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire* », op. cit., p. 167, n° 5). Pour bien comprendre, des exemples sont exposés *infra*, n° 24.

⁹¹ Traduction libre : « *le propriétaire attend un évènement dans un proche avenir qui permettra de donner une destination plus définitive au bien* » (B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », op. cit., p. 191, n° 273).

⁹² V. *infra*, n° 75.

⁹³ M. GODHAIRD, « *Le bail commercial* », op. cit., p. 170, n° 110; A. PONCHAUT, « *Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux* », op. cit., p. 25.

⁹⁴ N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, loc. cit., G-IV-2-2; A. GABRIËLS, « *Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed* », op. cit., II.U.5-17, n° 5.2.3. Par exemple : J.P. Bruges, 28 mai 1982, *R.W.*, 1985-86, p. 469 (d'une part, l'occupant a pu analyser la valeur et le rendement de l'affaire commerciale du locataire installée dans les locaux mis à sa disposition pendant un an. Au terme de cette période d'occupation précaire, il a pu prendre une décision éclairée quant à la promesse unilatérale de vente. D'autre part, le locataire de ces locaux commerciaux a pu essayer de trouver une personne qui achèterait son entreprise commerciale installée dans ces lieux tout en concluant un contrat de sous-location. De plus, il a pu percevoir un prix) ; J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-14, pp. 994-995 (d'une part, l'occupant a pu habiter dans un lieu près du centre où il avait son activité commerciale et continuer son affaire en recevant ses clients normalement. Tout cela s'est fait pour un prix raisonnable et dans l'attente de trouver une autre propriété plus proche du centre. D'autre part, le concédant du droit d'occupation précaire a pu éviter la vacance de la propriété et percevoir un prix).

⁹⁵ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, loc. cit., p. 30, n° 6.1.

un prix relativement plus bas que celui du marché, cela suffit pour considérer que l'équilibre est respecté⁹⁶.

23. Si le motif inhérent au contrat disparaît, le concédant du droit doit mettre fin à la convention, sous peine de prendre le risque d'une requalification judiciaire en contrat de bail à partir du jour de la disparition de la cause⁹⁷. Il en est de même lorsque la convention ne prend pas fin automatiquement par la concrétisation du motif inhérent à sa conclusion⁹⁸.

- Liste exemplative de circonstances particulières justifiant d'une précarité

24. Quelles sont les circonstances particulières généralement admises en doctrine et en jurisprudence qui justifient d'une précarité?⁹⁹ Cette liste non exhaustive démontre que la convention d'occupation précaire peut être conclue antérieurement ou postérieurement à un contrat de bail¹⁰⁰.

Circonstances objectives dans le chef du concédant du droit : situations de transition matérielles du bien

- l'exécution future de travaux de rénovation, de construction ou de démolition¹⁰¹
- l'expropriation future
- les temps de guerre
- le règlement d'une succession¹⁰²

⁹⁶ En ce sens : B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 191, n° 273.

⁹⁷ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 34, n° 6.3.3; F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bede als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 9, n° 3; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-2-4; v. *infra*, n° 63. Pour un cas d'application : Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

⁹⁸ A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 27; v. *infra*, n° 62.

⁹⁹ J. Herbots établit une liste riche en exemples basée sur une distinction que nous reprenons et que nous adaptons à celle développée par B. Demarsin (J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 167, n° 5; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, pp. 191-193, n° 273).

¹⁰⁰ V. également : W. GOOSENS, « Définition », *op. cit.*, pp. 15-16, n°28; J.P. Audenarde, 3 juin 2010, *J.J.P.*, 2012, p. 106.

¹⁰¹ Civ. Liège, 10 octobre 1986, *J.L.*, 1986, p. 651 (une administration avait octroyé un droit d'occupation précaire à un particulier sur un terrain exproprié appartenant au domaine privé de l'Etat dans l'attente de l'exécution de travaux); J.P. Torhout, 1^{er} septembre 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76 (un propriétaire d'un bien immeuble avait permis à un commerçant d'occuper provisoirement le bien dans l'attente de la réalisation de travaux de reconstruction à court terme); Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. Jur. Imm.*, 2008, p. 307 (un particulier avait occupé provisoirement un terrain appartenant au domaine public de l'Etat dans l'attente de la construction d'une écluse sur ce domaine à vocation portuaire); J.P. Tirlmont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36 (l'ex-locataire avait pu occuper le bien immeuble pendant cinq ans moyennant le paiement de 250 euros par mois après la résiliation du précédent bail car les travaux de démolition prévus avaient pris du retard); Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211 (une convention d'occupation portant sur un bien situé dans une zone réservée à l'extension portuaire avait été souscrite dans l'attente de la construction du canal Baalhoek).

¹⁰² Cass., 27 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1049 (v. le résumé *supra*, n° 2).

- le règlement d'un divorce¹⁰³
- la fin d'un usufruit ou d'une administration provisoire
- la réalisation d'une condition suspensive comme par exemple l'octroi d'une autorisation administrative comme un permis¹⁰⁴

Circonstances objectives contenant un élément subjectif dans le chef du concédant du droit : situations de transition personnelles et matérielles

- la reprise future du logement par un membre de la famille¹⁰⁵
- l'intention de vendre le bien immobilier¹⁰⁶
- la réussite d'un contrat d'essai
- la levée d'une promesse unilatérale de vente¹⁰⁷
- l'intention d'occuper personnellement le bien immobilier¹⁰⁸
- l'attente du choix d'une affectation définitive pour le bien¹⁰⁹

¹⁰³ Bruxelles, 12 juin 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146 (un mari avait occupé, pendant dix-huit mois et à titre précaire, l'immeuble familial indivis jusqu'à ce qu'il soit décidé de procéder à sa vente publique en vue du divorce suite à une décision du tribunal de première instance de Bruxelles).

¹⁰⁴ Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671 (v. le résumé *supra*, n° 2); J.P. Gand, 11 mai 2015, *Huur*, 2015, p. 151 (une convention d'occupation précaire portant sur l'exploitation d'un restaurant éphémère dans l'attente de l'obtention d'un permis conditionnant le commencement de travaux d'un nouveau bâtiment avait été conclue). Pour un exemple d'une autre sorte de condition suspensive : Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 161, note J. HERBOTS (une société avait occupé provisoirement des locaux dans l'attente de la réalisation de deux conditions suspensives à un contrat de sous-location. Celles-ci consistaient dans l'obtention, d'une part, de l'autorisation préalable écrite et expresse du bailleur principal à la sous-location et, d'autre part, de la garantie de poursuivre le bail de sous-location après une certaine date pour un certain prix).

¹⁰⁵ Cass., 25 mai 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 1108 (le bailleur avait laissé la possibilité à son locataire de rester, après la fin du bail, 21 mois supplémentaires dans le bien en attendant que son fils reprenne possession du bien commercial. De ce fait, le preneur pouvait disposer du temps nécessaire pour chercher un autre immeuble).

¹⁰⁶ Civ. Bruges, 12 novembre 1999, *R.W.*, 2001-02, p. 496 (un C.P.A.S. de Bruges avait octroyé à un particulier la jouissance temporaire de terrains dans l'attente de la vente de ceux-ci et ce, contre le paiement d'un prix); J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-14, p. 993 (en attendant que son bâtiment commercial soit vendu, le propriétaire avait décidé de conclure une convention d'occupation précaire avec un particulier désirant acheter un autre immeuble commercial).

¹⁰⁷ J.P. Bruges, 28 mai 1982, *R.W.*, 1985-86, p. 469 (l'occupant avait occupé des locaux pendant un an, période durant laquelle il pouvait décider de lever ou non la promesse unilatérale de vente de l'entreprise commerciale qui lui avait été faite par le locataire de ces locaux. N'ayant pas exercé son droit d'option, la convention d'occupation précaire avait pris immédiatement fin au terme de cette période d'attente).

¹⁰⁸ J.P. Tongres, 25 février 2010, *Huur*, 2010, p. 106 (un acheteur de trois parcelles agricoles les avait laissés à disposition du vendeur jusqu'à ce qu'il en ait besoin personnellement, c'est-à-dire lorsque la croissance de son activité viticole nécessiterait la réalisation de constructions supplémentaires sur ces terres); J.P. Audenarde-Cruyshautem, 10 juillet 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 137 (suite à l'achat de deux parcelles de terrain, le propriétaire avait décidé d'en utiliser une des deux pour construire sa maison et son jardin. En attendant de vouloir occuper personnellement l'autre parcelle, il avait conclu une convention d'occupation précaire avec son frère jumeau).

¹⁰⁹ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781 (v. le résumé *supra*, n° 2); J.P. Turnhout, 18 novembre 2013, *Huur*, 2014, p. 132 (après la résiliation à l'amiable d'un contrat de vente portant sur un bien immobilier, l'ex-acheteur, à savoir un agent immobilier, avait occupé ce bien dans l'attente qu'une affectation définitive soit donnée par le propriétaire à celui-ci).

- l'état de santé du propriétaire : volonté de retrouver son bien dès son retour d'hospitalisation¹¹⁰; volonté de ne pas laisser de lourdes charges à ses héritiers en raison de son âge avancé qui induit un risque de décès¹¹¹

Circonstances objectives dans le chef de l'occupant : difficultés temporaires

- La fin d'un bail : la volonté de laisser un temps d'adaptation pour l'occupant¹¹²
- La situation de détresse de l'occupant¹¹³

2. Comparaison avec d'autres figures juridiques

25. La cause particulière requise en matière d'occupation précaire est la caractéristique la plus pertinente afin de différencier cette figure juridique de celle du contrat de bail¹¹⁴. Si les circonstances provisoires et spécifiques précédant la formation de la convention constituent la raison objective et principale du recours à un tel type de contrat, le juge pourra conclure à une absence de fraude à la loi. Cette cause réelle du contrat permet d'en forger sa précarité, qui est une composante absente dans un bail étant donné que celui-ci est caractérisé par une certaine stabilité.

¹¹⁰ J.P. Anderlecht, 9 janvier 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56 (un locataire d'un appartement avait permis à un particulier de l'occuper à titre précaire moyennant le paiement d'un prix, de mois en mois, jusqu'à ce qu'il soit rentré d'hospitalisation et qu'il récupère son bien).

¹¹¹ J.P. St-Trond, 21 février 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 121 (deux propriétaires âgés de 75 et 61 ans avaient mis leurs terres agricoles à disposition d'un particulier de manière précaire, afin de continuer à les exploiter, de peur de laisser une charge trop lourde à leurs héritiers).

¹¹² Cass. 29 mai 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1196 (la bailleuse initiale avait permis au locataire initial de continuer à occuper le bien de manière précaire et provisoire afin de lui laisser un temps supplémentaire, après la fin du bail, pour trouver un amateur pour la remise de son fonds de commerce); J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005 (suite à l'expiration d'un délai de préavis de trois mois notifié pour mettre fin au contrat de bail, le propriétaire avait autorisé l'occupant à demeurer dans les lieux jusqu'à ce qu'il puisse se reloger, sans contrepartie financière); Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 389, note N. BERNARD (à la suite d'un contrat de vente, les nouveaux bailleurs avaient résilié le contrat de bail afin d'occuper personnellement les lieux. Après l'expiration du préavis, ils avaient consentis une convention d'occupation précaire au profit de l'ex-locataire pour lui permettre d'organiser son départ du bien et d'enlever son mobilier).

¹¹³ Civ. Liège, 16 avril 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797 (le bourgmestre avait mis à disposition un logement social pendant six mois pour un couple qui avait reçu un arrêté d'interdiction d'habitation); V. les exemples en matière de logement de transit figurant en note infrapaginale, *infra*, n^{os} 81-82.

¹¹⁴ F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bede als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 7, n^o 3; A. GABRIËLS, « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », *op. cit.*, II.U.5-14, n^o 5.2.1; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-3-1; J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 37.

§3 : Un prix

1. Développements doctrinaux et jurisprudentiels

26. En ce qui concerne l'obligation de payer un prix, les avis doctrinaux et jurisprudentiels ne sont pas unanimes. En effet, il existe une controverse à ce sujet. Cependant, cette divergence d'appréciation est à relativiser étant donné qu'une tendance majoritaire peut être dégagée.

- Tendance minoritaire

La tendance minoritaire considère que le contrat d'occupation précaire est un contrat à titre gratuit ou à tout le moins que le paiement d'un prix n'est pas une exigence obligatoire¹¹⁵. En ce sens, B. Louveaux estime que « *l'absence de loyer ou le caractère particulièrement bas de son montant ne sont pas une condition indispensable pour qu'il y ait une occupation précaire, laquelle peut parfaitement se combiner avec le paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à un loyer normal* »¹¹⁶.

- Tendance majoritaire

En vertu de la tendance majoritaire, le contrat d'occupation précaire est une convention conclue à titre onéreux¹¹⁷. L'occupant doit payer un prix, en respectant les modalités contractuelles, de manière périodique¹¹⁸. Le paiement d'un prix constitue une prestation successive en contrepartie de la jouissance continue d'un bien immobilier¹¹⁹. En effet, « *een eenmalige gebruiksvergoeding die bij het begin van de overeenkomst zou moeten*

¹¹⁵ W. VAN GERVEN, « De Amerikaanse hoogleraar Hohfeld (†1917) en het Belgische Hof van Cassatie over overeenkomsten ter bedde », *op. cit.*, p. 1972, n° 3; J. KOKELENBERG, « Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet? », *op. cit.*, p. 1601; A. VAN KEER, « Gratis gebruik is nooit pacht », *VAC-Flash*, 1999, p. 2 référencé in G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-10, n° 4.2; Civ. Tournai, 2 décembre 1997, *Rev. dr. rur.*, 1998, p. 158; J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98; J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200; J.P. Audenarde-Cruyshautem, 3 juin 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 337; J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005.

¹¹⁶ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, p. 82, n° 66.

¹¹⁷ A. GABRIËLS, « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », *op. cit.*, II.U.5-14, n° 5.2.1; J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 257, n° 9; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 182, n° 272; W. GOOSENS, « Définition », *op. cit.*, p. 14, n° 28; Civ. Liège, 16 avril 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797; Bruxelles, 12 juin 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146; J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119; J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 37; Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211; J.P. Turnhout, 18 novembre 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

¹¹⁸ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, pp. 43-44, n° 9.2.2.1.

¹¹⁹ Le contrat d'occupation précaire est un contrat commutatif à prestations successives (D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Kenmerken van overeenkomst », in *Handboek bezetting ter bedde, loc. cit.*, p. 33 et 36, nos 5.5 et 5.8).

betaald worden is immers niet mogelijk, gelet op de (hoogst) onzekere duur van de overeenkomst »¹²⁰.

Selon nous, cette obligation constitue une caractéristique essentielle de ce type de convention. Malheureusement, ce constat n'est pas réalisé par certains auteurs bien qu'ils reconnaissent la nécessité d'un prix¹²¹. C'est uniquement au regard d'une comparaison avec un prix de location normal que nous pouvons comprendre la pensée de ces auteurs. En effet, « *het vaststellen van een prijs die qua hoogte gelijkgesteld kan worden met een huurprijs, tast in geen enkel opzicht de geldigheid van de overeenkomst van bezetting ter bede aan* »¹²². Dès lors, le prix n'est pas une caractéristique essentielle de cette figure juridique au regard de son montant bien qu'il le soit au regard de son existence¹²³.

27. En l'absence de réglementation en la matière, les parties sont libres de convenir du montant du prix à acquitter périodiquement. Cependant, les parties devront faire attention à deux choses. D'une part, si le prix est trop bas, la convention pourra être qualifiée de prêt à usage vu que la gratuité relève de son essence¹²⁴. D'autre part, s'il est trop élevé, l'abus de droit pourra être soulevé en justice en vertu de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil consacrant le principe de l'exécution de bonne foi des conventions. Dans ce cas, le critère spécifique de proportionnalité pourrait, à notre sens, être invoqué.

En pratique, le prix est fixé plus ou moins 20% en dessous du montant du loyer exigé pour un bien immobilier similaire¹²⁵. Cet usage peut s'expliquer par l'incertitude caractérisant la durée de la convention d'occupation précaire¹²⁶.

28. Pour finir, il convient de préciser que la contrepartie de la jouissance temporaire du bien peut consister en une prestation en nature¹²⁷. Étant donné que cela est plus rare en

¹²⁰ Traduction libre : « *Une indemnité d'occupation unique qui devrait être payée au début du contrat n'est en effet pas possible, vu la durée (très) incertaine du contrat* » (*Idib.*, p. 36, n° 5.8).

¹²¹ J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, pp. 166-167, n° 4 et 6.

¹²² Traduction libre : « *La fixation d'un prix qui au niveau de son importance peut être assimilé à un loyer, ne porte nullement atteinte à la validité du contrat d'occupation précaire* » (D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », in *Handboek bezetting ter bede*, p. 65, n° 10.2). En ce sens également : Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781 ; Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671 ; Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

¹²³ En ce sens: D. MEULEMANS m.m.v. J. SOUTAER, « De totstandkoming, de te vervullen formaliteiten, de registratierechten, het recht (de belasting) op het geschrift en de contractskosten », *op. cit.*, pp. 54-55, n° 80.1.2.4; W. GOSENS, « Définition », *op. cit.*, p. 14, n° 28.

¹²⁴ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 43, n° 9.2.2.1 par référence à Cass., 4 janvier 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 501.

¹²⁵ D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », *op. cit.*, p. 65, n° 10.2

¹²⁶ *Idem.* Voir par exemple : Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. Jur. Imm.*, 2008, p. 309.

¹²⁷ J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-8, n° 7.

pratique¹²⁸, nous nous contenterons de parler que du volet financier, ce qui explique l'emploi du terme « prix » en tant qu'élément essentiel.

- Questions spécifiques

29. Concernant les modalités de paiement, les parties sont libres de déterminer de commun accord les questions relatives à la périodicité, à la forme ainsi qu'au moment et au lieu de celui-ci¹²⁹. En cas de non-paiement, le concédant du droit ne dispose que d'une créance chirographaire envers l'occupant. En effet, le privilège du bailleur ne peut lui être appliqué par analogie en raison de l'énumération limitative de l'article 20 de la Loi hypothécaire¹³⁰.

Concernant l'indexation du prix, elle n'est en principe pas obligatoire. En effet, l'article 1728*bis* du Code civil, traitant de l'adaptation annuelle du loyer à l'évolution du coût de la vie, ne peut s'appliquer par analogie à la convention d'occupation précaire¹³¹. Cependant, les parties peuvent rédiger une clause d'indexation dans leur contrat en y réglementant toutes les modalités¹³².

Concernant la révision du prix, celle-ci ne peut être valablement conclue que de commun accord. Tant une révision unilatérale qu'une révision judiciaire du prix ne peuvent être admises¹³³.

2. Comparaison avec d'autres figures juridiques

30. Afin d'éviter toute confusion avec d'autres contrats, les parties doivent veiller aux termes qu'elles emploient afin de qualifier le prix à payer par l'occupant.

Tout d'abord, il existe un risque de requalification en contrat de bail si le terme « loyer » est utilisé dans leur convention¹³⁴. De plus, au sein d'un bail, le prix peut être payé en une fois même si le principe veut que cela se fasse de manière périodique. Cela s'explique par le fait qu'un tel contrat est caractérisé par une durée certaine¹³⁵.

¹²⁸ Voir par exemple J.P. Overijse, 5 février 2001, *Huur*, 2002, p. 97; J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, pp. 232-233; J.P. St-Trond, 21 février 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 121.

¹²⁹ D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », *op. cit.*, pp. 65-66, n° 10.3.

¹³⁰ Cass., 25 novembre 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 995; Gand, 28 octobre 2002, *Huur*, 2003, p. 136.

¹³¹ D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », *op. cit.*, pp. 66-67, n° 10.4.

¹³² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 43, n° 9.2.2.1.

¹³³ D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », *op. cit.*, p. 67, n° 10.5.

¹³⁴ V. *supra*, n° 15.

¹³⁵ J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-9, n° 8.

Ensuite, il ne faut pas confondre le prix payé dans le cadre d'un contrat d'occupation précaire avec « l'indemnité d'occupation » à laquelle est condamné l'occupant sans titre ni droit. L'un est dû en vertu d'un contrat en tant qu'obligation tandis que l'autre est due en vertu d'une décision de justice en tant que sanction¹³⁶. En effet, le terme « indemnité » fait référence à une somme d'argent octroyée en vue de réparer un préjudice subi. Dans la convention d'occupation précaire, l'occupant peut jouir du bien immobilier en vertu d'un titre de droit octroyé volontairement et en connaissance de cause par le concédant. Dès lors, le prix à payer représente la contrepartie de ce droit de jouissance qui lui est accordé. Contrairement au prix octroyé dans une telle convention, la compensation d'occupation correspond en général à un loyer normal qui est fonction de la valeur locative du bien¹³⁷.

À notre avis, il vaut mieux se contenter du terme, simple mais clair, de « prix » ou de « contrepartie financière ». Dès lors, c'est à regret que nous constatons que la plupart des auteurs préconisent les termes « d'indemnité d'occupation précaire »¹³⁸.

31. Pour finir, le caractère onéreux du contrat d'occupation précaire permet de le différencier du prêt à usage¹³⁹. En cas d'absence de fixation d'un prix, le juge pourra être tenté de requalifier la convention en un prêt à usage, ce dernier étant caractérisé par sa gratuité¹⁴⁰, à l'instar de l'occupation sans titre ni droit¹⁴¹.

§4 : Un droit de révocation *ad nutum*

1. Développements doctrinaux et jurisprudentiels

- Le principe : révocation sans indemnité, sans motif et à tout moment

32. Ce qui caractérise le plus l'occupation précaire, c'est sa précarité comme son titre l'indique. Cette précarité découle, d'une part, des circonstances objectives dans lesquelles la convention est conclue et, d'autre part, du droit de révocation *ad nutum* dont le concédant du

¹³⁶ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 18, n° 3.1; G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-10 et 11, n° 4.2.

¹³⁷ J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-15 et 16, n° 13.

¹³⁸ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, p. 82, n° 66; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 43, n° 9.2.2.1; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G.IV-5-1; D. MEULEMANS m.m.v. K. RUYSEN, « De prijs », *op. cit.*, pp. 63-68, n° 10.

¹³⁹ G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-10, n° 4.2; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 181, n° 272.

¹⁴⁰ C. civ., art. 1876.

¹⁴¹ Pour un cas de requalification en occupation sans titre ni droit : J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2010, p. 119.

titre peut se prévaloir¹⁴². En principe, cette révocation se fait sans indemnité, à tout moment et sans motif¹⁴³.

De facto, la durée de la convention reste dans tous les cas incertaine et instable¹⁴⁴, peu importe les modalités qui lui sont applicables en vertu de la volonté des parties. En ce sens, « *de precariteit van de overeenkomst vloeit voor uit de fragiliteit van de positie van de bezetter ter bedde en niet uit de effectieve duur van de bezetting* »¹⁴⁵.

- La réserve : l'abus de droit

33. Bien que ce droit de révocation *ad nutum* représente un avantage conséquent pour le concédant du titre, il ne peut pas être exercé de manière abusive, injurieuse ou fautive. De ce constat, il en découle deux conséquences.

A. La nécessité d'un préavis raisonnable et de courte durée

En vertu de l'interdiction de l'abus de droit, il faut qu'un congé assorti d'un préavis raisonnable, conventionnel ou non, soit donné¹⁴⁶. La seule condition réside dans le fait que ce préavis doit être de courte durée¹⁴⁷. En effet, « *un préavis très court peut être assimilé à*

¹⁴² M. GODHAIRD, « Le bail commercial », *op. cit.*, p. 170, n° 110; W. GOOSENS, « Définition », *op. cit.*, p. 14, n° 28; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9.

¹⁴³ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 194, n° 275; A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 26; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-3-1.

¹⁴⁴ F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 8, n° 3; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9, note infrapaginale n° 39; Cass., 1^{er} octobre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 133; J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, p. 234; J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200; J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, note A. VANDEBURIE; J.P. Tongres, 25 février 2010, *Huur*, 2010, p. 126; J.P. Turnhout, 18 novembre 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

¹⁴⁵ Traduction libre : « *La précarité de l'accord découle de la fragilité de la position de l'occupant précaire et non de la durée effective de l'occupation* » (J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11 - 19, n° 15).

¹⁴⁶ F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 8, n° 3; J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 259, n° 11; G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-7, n° 3; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 195, n° 275; J.P. Saint-Gilles, 29 décembre 1988, *J.J.P.*, 1989, p. 141; J.P. Torhout, 1^{er} septembre 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76; Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

¹⁴⁷ A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, p. 27; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9; J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, p. 232; Gand, 4 février 2010, *R.W.*, 2012-13, p. 899, note J. DE WEGGHELEIRE; J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119; J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36; Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 2110.

l'obligation de remettre immédiatement la chose à la disposition du propriétaire »¹⁴⁸, ce qui correspond avec le droit pour le concédant du titre de quérir son bien à tout moment.

Par exemple, la Cour de cassation a admis la révocation d'un contrat d'occupation précaire reconductible de mois en mois, ayant duré au total cinq ans et un mois, moyennant un préavis de dix jours¹⁴⁹.

B. La nécessité d'un intérêt raisonnable

Le droit de révocation *ad nutum* ne pourrait en principe être exercé que si le concédant du titre y trouve un intérêt raisonnable¹⁵⁰. En effet, un des critères spécifiques de l'abus de droit est l'exercice d'un droit sans intérêt raisonnable et suffisant ou légitime¹⁵¹. Cela ne veut pas dire que le concédant du droit doit invoquer un motif grave, ou même un motif particulier, ni un besoin urgent pour que le congé soit valable¹⁵². Bien entendu, il est plus sécurisant de justifier d'un intérêt par écrit afin d'éviter toute contestation ultérieure de la part de son contractant. De plus, les parties peuvent parfaitement exiger contractuellement une motivation à la révocation.

Si une révocation sans motif est parfaitement valable à condition que le concédant du droit puisse justifier d'un intérêt raisonnable, comment déterminer si cette exigence est rencontrée ? Vu le caractère précaire de l'occupation qui relève de son essence, elle doit être appréciée largement. En partant de ce point de vue, si le concédant du droit met fin à la convention car il veut tout arrêter sans raison particulière ou pour céder la jouissance à un autre occupant, c'est abusif¹⁵³. Cependant, s'il procède à cette révocation car il désire modifier le motif inhérent à la conclusion du contrat, comme par exemple en habitant lui-même le bien au lieu d'attendre la venue de son fils en Belgique pour l'occuper, c'est valable. En cas de disparition involontaire de cette cause, il y a un intérêt évident à la révocation¹⁵⁴.

¹⁴⁸ Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 672.

¹⁴⁹ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781.

¹⁵⁰ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 53, n° 11.4.

¹⁵¹ P. WÉRY, *Droit des obligations, loc. cit.*, p. 138, n° 114.

¹⁵² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 19, n° 3.2.1-2; Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

¹⁵³ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 53, n° 11.4.

¹⁵⁴ Pour un autre exemple en pratique où un intérêt raisonnable à la révocation est présent : J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36 (le concédant du droit d'occupation précaire doit mettre fin au contrat en raison d'une attestation communale d'inhabilité alors que la convention avait été conclue dans l'attente de la réalisation de travaux de démolition du bien).

Par conséquent, les hypothèses dans lesquelles l'abus de droit pourrait être retenu seront rares. Chaque cas d'espèce sera soumis au pouvoir d'appréciation du juge en cas de contrôle *a posteriori*.

2. Comparaison avec d'autres figures juridiques

34. Le droit de révocation *ad nutum* est une caractéristique qui permet de distinguer l'occupation précaire du contrat du prêt à usage, de l'occupation sans droit ni titre et du contrat de bail. Étant donné que celle-ci ne se retrouve dans aucune de ces figures juridiques, elle constitue l'élément le plus déterminant afin de qualifier une convention d'occupation précaire.

Concernant le contrat de prêt à usage, la chose empruntée ne peut pas être réclamée à tout moment. Elle ne peut l'être qu'à l'arrivée du terme convenu ou, à défaut de précision, après que l'usage auquel elle était destinée ait été réalisé¹⁵⁵. C'est seulement si ce dernier moment ne sait pas être déterminé que les parties bénéficieront d'un droit de résiliation unilatérale, à exercer de manière raisonnable¹⁵⁶.

Concernant l'occupation sans titre ni droit, on ne parle pas de révocation vu que cela supposerait l'octroi d'un titre à l'occupant du bien pour jouir de l'immeuble de par l'accord du propriétaire. Dès lors, le bien devra être restitué immédiatement à sa demande¹⁵⁷.

Concernant le contrat de bail, certaines règles strictes doivent être respectées pour mettre fin au contrat, celles-ci variant en fonction de la législation locative particulière applicable au contrat. Cela s'explique par le fait que les baux sont caractérisés par une durée certaine¹⁵⁸. À l'opposé, dans l'occupation précaire, « *geen enkele waarborg wordt geboden over de duur noch de stabiliteit van de overeenkomst, die telkens weer in vraag kan worden gesteld* »¹⁵⁹.

¹⁵⁵ C. civ., art. 1888.

¹⁵⁶ B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bedde* », *op. cit.*, p. 199, n° 278.

¹⁵⁷ *Ibid.*, pp. 200-201, n° 278.

¹⁵⁸ *Ibid.*, p. 188, n° 272; A. GABRIËLS, « *Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed* », *op. cit.*, II.U.5-16, n° 5.2.3.

¹⁵⁹ Traduction libre : « *aucune garantie quant à la durée et à la stabilité du contrat de telle sorte qu'il peut y être mis fin à première demande* » (J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, p. 234).

Chapitre 4 : La durée du contrat d'occupation précaire

Section 1 : Une durée limitée et incertaine

35. Le contrat d'occupation précaire est nécessairement un contrat temporaire¹⁶⁰. En effet, celui-ci doit être conclu en raison de circonstances particulières qui ont pour effet de placer les parties dans une situation provisoire. Dans tous les cas, il est sûr que la durée doit être *limitée* à cette situation d'attente¹⁶¹. Dès lors, plusieurs modalités relatives à la durée du contrat sont possibles du moment que celles-ci dépendent du motif inhérent à la formation de la convention¹⁶². En outre, le caractère temporaire de l'occupation découle également du fait que la durée du contrat est incertaine en raison du droit de révocation dans le chef du concédant du droit¹⁶³.

Section 2 : Une durée avec de multiples modalités possibles

§1 : Un contrat à durée déterminée ou indéterminée

36. À condition que l'exigence du provisoire soit respectée, la jouissance du bien immobilier peut aussi bien être donnée pour une durée indéterminée que déterminée. En effet, le moment de la réalisation de la cause inhérente au contrat peut être connu (comme la date de reprise du bien par le fils du propriétaire) ou inconnu (comme la date d'octroi d'un permis), ce qui justifie le fait que la durée du contrat peut varier en fonction de chaque situation¹⁶⁴.

§2 : Un contrat de courte ou de longue durée

1. Courte durée

37. À tort, certains auteurs définissent l'occupation précaire comme un contrat qui doit être de « *courte* » durée¹⁶⁵.

¹⁶⁰ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Kenmerken van overeenkomst », *op. cit.*, p. 34-35, n° 5.6; W. VAN GERVEN, « De Amerikaanse hoogleraar Hohfeld (†1917) en het Belgische Hof van Cassatie over overeenkomsten ter bedde », *op. cit.*, p. 1971, n° 1.

¹⁶¹ J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119; J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-14, p. 995.

¹⁶² En ce sens : A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, pp. 26-27.

¹⁶³ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 259, n° 11; G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-8, n° 4.1; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 188, n° 272.

¹⁶⁴ J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 272, n° 24; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *op. cit.*, p. 166, n° 4; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 48, n° 10.2-10.3.

¹⁶⁵ W. GOOSENS, « Définition », *op. cit.*, p. 14, n°28; Y. MERCHIEERS, « Le bail en général », *op. cit.*, p. 354, n° 635; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une

Selon nous, l'utilisation de ce terme porte à confusion. Que signifie exactement la notion de « courte durée » ? Est-ce que les partisans de cette thèse estiment que la vie du contrat doit se compter en jours, en semaines ou en quelques années ? Cette notion est floue, incertaine et imprécise.

Si l'on part de l'idée selon laquelle la durée du contrat doit être *limitée* aux circonstances pour lesquelles il est conclu, le contrat doit pouvoir être de courte ou de longue durée en fonction du cas d'espèce.

Partant de cette acceptation, la jurisprudence a confirmé dans plusieurs décisions des contrats d'occupation précaire s'étalant sur plusieurs années, ce qui constitue selon nous des contrats de longue durée¹⁶⁶. En ce sens, la Cour de cassation belge a estimé que « *même une possession de 20 ans n'indique pas nécessairement qu'un bail se soit substitué à la possession précaire* »¹⁶⁷. Elle a également admis la reconduction de tels contrats si un motif objectif justifiait une continuation de l'occupation précaire. Tant que les circonstances inhérentes à la conclusion du contrat subsistent, le contrat peut continuer. Par exemple, dans un de ses arrêts fondateurs, elle a confirmé la reconduction de mois en mois d'un contrat car le bien en question était toujours dans l'attente d'une affectation définitive de la part de ses propriétaires¹⁶⁸. En regardant chez nos voisins français, la Cour de cassation française a notamment confirmé des durées de 12, 20 et 22 ans¹⁶⁹.

Pour toutes ces raisons, la notion de « *durée limitée* » conviendrait mieux.

2. Longue durée

38. Concernant les contrats de longue durée, les avis doctrinaux divergent.

D'un côté, certains auteurs estiment que la précarité disparaît si la situation perdure durant longtemps et que, par conséquent, le propriétaire abuserait de son droit de mettre fin à tout moment au contrat¹⁷⁰.

clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9. Voir aussi : J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98 ; Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2012, p. 14.

¹⁶⁶ J.P. Tirlmont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36 (5 ans); Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211 (25 ans); J.P. Audenarde-Cruyshautem, 10 juillet 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 137 (14 ans).

¹⁶⁷ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 785.

¹⁶⁸ *Idem.*

¹⁶⁹ V. les références citées in J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-19, n° 15, note infrapaginale n° 1.

¹⁷⁰ J. KOKELENBERG, « Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet? », *op. cit.*, p. 1603.

D'un autre côté, d'autres estiment que la durée effective du contrat est indifférente¹⁷¹. Certaines réserves doivent être émises car si « le provisoire peut durer », « *een lange duur zal er meestal toch op wijzen, hetzij dat men niet te doen had met een afwachtingssituatie (zodat de overeenkomst dan ook niet als bezetting ter bede kan gekwalificeerd worden), hetzij dat de bezetting sinds het sluiten van de overeenkomst door een verandering van de omstandigheden en van de stilzwijgende wil der partijen genoveerd werd in een huur* »¹⁷².

Section 3 : Un élément déterminant ?

39. Au regard de ces développements, la durée ne constitue pas un élément déterminant permettant de qualifier, à lui seul, une convention d'occupation précaire¹⁷³. En effet, les modalités relatives à la durée du contrat sont indifférentes.

Bien évidemment, la durée peut être prise en compte pour apprécier la présence ou non de cette figure juridique vu que celle-ci doit nécessairement être limitée et incertaine. Cependant, ces deux caractères découlent directement des circonstances particulières fondant la conclusion du contrat ainsi que du droit de révocation *ad nutum* du concédant du droit. Dès lors, la durée ne forme pas une condition de validité particulière en tant que telle, mais seulement générale.

Chapitre 5 : L'exécution du contrat d'occupation précaire

Section 1 : Aperçu des différentes hypothèses

40. Avant de déterminer les obligations auxquelles les parties sont soumises, il convient de se demander quelles normes juridiques sont applicables au contrat d'occupation précaire à défaut de précisions. Ivan et Marc Snick considèrent que trois hypothèses sont possibles¹⁷⁴.

Tout d'abord, en vertu de l'article 1107 du Code civil, les règles du droit des obligations conventionnelles pourraient s'appliquer en raison du caractère *sui generis* du contrat.

¹⁷¹ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 49, n° 10.4; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-2-5.

¹⁷² Traduction libre : « *une longue durée va la plupart du temps montrer soit que l'on n'avait pas à faire à une situation d'attente (de telle façon que l'accord n'était pas qualifié d'occupation précaire), soit que l'occupation depuis la conclusion de l'accord a connu un changement de circonstances et que la volonté silencieuse des parties a fait l'objet d'une novation dans une location* » (J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-20, n° 15). Pour une application de la première situation visée : J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98 et pour une application de la deuxième situation visée : Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

¹⁷³ En ce sens: I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 49, n° 10.4; J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-20, n° 15; F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bede als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 8, n° 3; G. KERSTENS en A. GABRIËLS, « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », *op. cit.*, II.Dbis.4-8, n° 4.1.

¹⁷⁴ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 42, n° 9.1.

Ensuite, une deuxième éventualité est de constater le rapprochement entre le contrat de bail et le contrat d'occupation précaire pour appliquer les règles relatives aux baux.

Enfin, une troisième approche est de partir du point de vue que le contrat d'occupation précaire est un contrat tout à fait spécifique auquel il ne peut en principe pas être appliqué les règles relatives aux contrats nommés, à moins que celles-ci soient conformes aux particularités de ce type de convention. Par conséquent, « *les usages, l'objectif spécifique du contrat et l'intention des parties* » doivent servir de base afin d'analyser les obligations des parties¹⁷⁵.

Section 2 : Commentaires des différentes hypothèses

§1 : Régime juridique écarté

41. Concernant l'option de l'application identique des règles du contrat de bail, elle doit être écartée pour deux raisons.

Premièrement, ce serait en contradiction avec la genèse de l'occupation précaire dans les années 70 en Belgique. Rappelons-nous la raison principale de la création de cette figure juridique. Celle-ci fut de créer un cadre juridique souple pour certaines situations spécifiques, provisoires et objectives pour lesquelles les dispositions impératives en matière locative ne sont pas compatibles.

Deuxièmement, il serait tout à fait inutile de créer une nouvelle figure juridique différente de celle du contrat de bail si c'est pour au final lui appliquer exactement les mêmes règles. De plus, certaines caractéristiques du bail sont incompatibles avec celles de l'occupation précaire, comme explicité tout au long de cet exposé.

§2 : Régime juridique préconisé

42. À propos des règles du droit des obligations conventionnelles, elles ne sont pas assez spécifiques et complètes pour pouvoir, à elles seules, s'appliquer au contrat d'occupation précaire. Dès lors, la troisième hypothèse proposée et validée par Ivan et Marc Snick doit également être préconisée.

¹⁷⁵ *Idem.*

Par conséquent, trois sources de règles peuvent participer au régime juridique du contrat d'occupation précaire¹⁷⁶. En l'absence d'une législation en la matière, les parties à l'acte devront se mettre clairement et précisément d'accord sur leurs obligations réciproques. La liberté contractuelle prévaut mais elles pourront s'inspirer des règles locatives. Celles-ci pourront être retenues par analogie lorsque les spécificités de l'occupation précaire sont compatibles avec elles¹⁷⁷. S'il devait rester des points obscurs non résolus, les usages, l'objectif particulier du contrat et l'intention des parties pourraient aider¹⁷⁸.

43. En matière de convention d'occupation de logement de transit, le législateur régional est intervenu et a suivi cette optique¹⁷⁹.

En effet, il a confié au pouvoir exécutif la mission de rédiger une convention-type, qui constitue en réalité un contrat d'occupation précaire. En Région bruxelloise, un cadre général et sommaire a été fixé pour les agences immobilières sociales. Dès lors, l'intention des parties prévaut pour ce qui n'est pas déterminé légalement. Pour les obligations qui sont réglementées, le pouvoir exécutif s'est inspiré des règles applicables pour le contrat de bail tout en les adaptant quand cela était justifié par le caractère précaire et social de l'occupation du logement de transit. De manière générale, celles-ci sont moins protectrices que celles en matière de bail vu que l'occupant reçoit déjà une aide primordiale de l'autorité compétente pour sa réinsertion sociale¹⁸⁰.

Section 3 : Applications concrètes¹⁸¹

44. En raison des caractéristiques propres au contrat d'occupation précaire, les obligations du bailleur sont le plus souvent inapplicables par analogie à celles du concédant du droit. Par contre, les obligations du locataire sont plus compatibles avec celles de l'occupant. De toute évidence, chacune d'entre elles sont modifiables au regard de l'intention des parties. Les lignes directrices fournies par la réglementation en matière de bail ne sont qu'indicatrices.

¹⁷⁶ En ce sens : D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Kenmerken van overeenkomst », *op. cit.*, p. 31, n° 5.1.

¹⁷⁷ En ce sens notamment : J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 260, n° 12; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 184, n° 272.

¹⁷⁸ C. civ., art. 1156 et 1159.

¹⁷⁹ V. *infra*, n°s 67-85 pour de plus amples explications et références.

¹⁸⁰ Par exemple : la durée maximale de l'occupation est courte ; le délai de préavis afin de révoquer le contrat est bref ; les droits de l'occupant en cas de nuisances exercées lors de réparations au bien sont réduits par rapport au bail de résidence principale et bail de droit commun ; etc. (v. *infra*, n°s 72-82 pour une analyse plus approfondie).

¹⁸¹ Pour cette section, v. I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, pp. 41-45, n° 9.

§1 : Obligations de l'occupant

1. Obligation de payer un prix¹⁸²

45. L'obligation de payer un prix est le parfait exemple pour démontrer que les règles relatives aux baux, l'intention des parties ainsi que les usages peuvent s'appliquer afin de déterminer le cadre obligationnel du contrat.

En effet, comme dit précédemment, nous considérons que l'occupant est tenu de payer un prix, au lieu et à la date convenus au concédant du droit, tout comme en matière de bail¹⁸³. Le prix peut être fixé librement. En raison d'un usage qui s'est développé en pratique, son montant est généralement 20% plus bas que celui du marché.

2. Obligations d'occuper effectivement les lieux et d'utiliser le bien en bon père de famille

46. L'occupant doit occuper effectivement et personnellement les lieux. Cependant, à la différence du bail de droit commun¹⁸⁴, il ne peut en principe pas « sous-louer » ou « céder » son contrat en raison du caractère *intuitu personae* de la convention¹⁸⁵.

En outre, il doit user du bien en bon père de famille, conformément à la destination finale qui lui a été donnée dans le contrat ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de précision¹⁸⁶. En effet, l'usage qui en est fait par l'occupant doit être « conforme aux causes qui ont fondé la convention d'occupation précaire »¹⁸⁷.

Cette obligation comprend nécessairement le devoir pour l'occupant d'entretenir ce bien¹⁸⁸. Dès lors, il lui revient d'y apporter les réparations mineures, de menu entretien sauf quand celles-ci relèvent de la vétusté ou de la force majeure¹⁸⁹. Cette dernière précision est importante vu que le contrat d'occupation précaire est souvent conclu dans l'attente de la rénovation du bien immobilier sur lequel il porte.

¹⁸² V. *supra*, n^{os} 26-29.

¹⁸³ C. civ., art. 1728, 2^o.

¹⁸⁴ C. civ., art. 1717.

¹⁸⁵ A. GABRIËLS, « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », *op. cit.*, II.U.5-16, n^o 5.2.3; V. *infra*, n^o 53 pour de plus amples informations.

¹⁸⁶ Par analogie à l'article 1728, 1^o du Code civil.

¹⁸⁷ N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G – IV.5.1.

¹⁸⁸ V. par exemple : Civ. Bruges, 12 novembre 1999, *R.W.*, 2001-02, p. 496.

¹⁸⁹ Par analogie aux articles 1754-1755 du Code civil.

3. Obligation de garantie ?

47. Il serait abusif de requérir la constitution d'une garantie de la part de l'occupant. Vu que le concédant du droit peut révoquer la convention à tout moment, sans motif et sans indemnité sous réserve de l'abus de droit, il n'a pas besoin d'être protégé par le biais d'une garantie¹⁹⁰. De ce fait, l'article 1752 du Code civil qui prévoit que « *le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer* », ne peut pas être appliqué par analogie au contrat d'occupation précaire. Le caractère temporaire et provisoire de l'occupation précaire y fait obstacle.

4. Obligation de restitution

48. Étant donné que le contrat d'occupation précaire est un contrat temporaire, dont la durée dépend des circonstances inhérentes à la conclusion du contrat, l'occupant doit restituer le bien à la fin de l'occupation précaire. Cette restitution doit se faire dans l'état dans lequel le bien a été délivré au moment de la conclusion de la convention. C'est pourquoi il peut s'avérer utile de réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie, comme en matière de bail¹⁹¹.

§2 : Obligations du concédant du droit

1. Obligation de délivrance

49. Le concédant du droit doit mettre l'occupant en possession du bien immobilier à la date convenue¹⁹². En principe, cette délivrance doit se faire « *en bon état de réparations de toute espèce* », comme en matière de bail¹⁹³. Néanmoins, cette exigence est à apprécier en fonction des circonstances particulières qui constituent la cause de la conclusion de la convention. Par exemple, il serait abusif de requérir une telle obligation si l'occupation précaire a été convenue dans l'attente de travaux apportés à l'immeuble. En effet, « *l'occupant précaire doit pouvoir jouir de la chose conformément à ce qui est convenu, c'est-à-dire que l'usage doit être conforme aux causes qui ont fondé la convention d'occupation précaire* »¹⁹⁴. Enfin, la délivrance du bien peut être accompagnée d'un état des lieux d'entrée afin de prévenir tout litige ultérieur¹⁹⁵.

¹⁹⁰ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 44, n° 9.2.2.5.

¹⁹¹ C. civ., art. 1730, §1; B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », *op. cit.*, p. 184, n° 272.

¹⁹² Par analogie à l'article 1719, 1° du Code civil.

¹⁹³ C. civ., art. 1720, al. 1.

¹⁹⁴ N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-5-1.

¹⁹⁵ Alors qu'en droit du bail, cet état des lieux est impératif (C. civ., art. 1730).

2. Obligation d'entretien

50. Les réparations nécessaires autres que locatives, c'est-à-dire les grosses réparations et les réparations d'entretien, incombent au concédant du droit¹⁹⁶. En cas de destruction partielle du bien due à sa vétusté, la jurisprudence française estime que l'article 1722 du Code civil ne peut permettre à l'occupant d'exiger une diminution du prix ou la résiliation de la convention¹⁹⁷. Nous ne voyons pas en quoi les caractéristiques de l'occupation précaire empêcheraient le recours à un tel article¹⁹⁸ sauf si le bien est en attente de rénovation ou de destruction.

3. Obligation de garantie

51. En principe, le bailleur est tenu de garantir la jouissance paisible du bien au preneur. Cette garantie vise les troubles de droit et de fait de son fait personnel ainsi que les troubles de droit occasionnés par les tiers¹⁹⁹. En ce qui concerne l'occupation précaire, le concédant du droit devrait avoir une obligation de garantie beaucoup moins étendue, devant s'apprécier plus soupagement²⁰⁰. En ce sens, Ivan et Marc Snick justifient cette opinion sur le fait que « *en cas de convention d'occupation précaire, le propriétaire se réserve toujours le droit de mettre immédiatement fin au contrat* »²⁰¹.

C'est également la raison pour laquelle l'article 1743 du Code civil ne peut pas être appliqué. En effet, si le propriétaire vend le bien en cause, l'occupant ne pourra pas se prévaloir de sa convention afin de s'y opposer, sauf exceptions²⁰².

4. Obligations dérivant du bail précédant la convention d'occupation précaire

52. Une question intéressante a été soulevée dans une décision du tribunal civil de Bruxelles du 28 juin 2013 : « *la conclusion d'une convention d'occupation précaire*

¹⁹⁶ Par analogie aux articles 1719, 2°, 1720, al. 2, 1721 à 1725 du Code civil; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, loc. cit.*, p. 84, n° 67.

¹⁹⁷ Voir J. HERBOTS, « Multihuur », *op. cit.*, I.H.11-10, n° 9.

¹⁹⁸ En ce sens également : N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-6-2.

¹⁹⁹ C. civ., art. 1719, 3° et 1721.

²⁰⁰ D. MEULEMANS m.m.v. C. SWIGGERS, « Kenmerken van overeenkomst », *op. cit.*, p. 31, n° 5.1. Pour un cas d'application : J.P. Saint-Gilles, 29 décembre 1988, *J.J.P.*, 1989, p. 141.

²⁰¹ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 43, n° 9.2.1.3.

²⁰² En ce sens: N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV.6.2; V. *infra*, n° 54-56.

*n'annihile pas les obligations (en termes d'occupation personnelle) tirées du bail précédent ? »*²⁰³.

En l'espèce, suite à un contrat de vente, le nouveau bailleur avait résilié le bail de résidence principale en notifiant un congé pour occupation personnelle au locataire. Voulant avoir un délai supplémentaire pour quitter les lieux, ce dernier a sollicité la conclusion d'une convention d'occupation précaire d'une durée d'environ deux mois. Douze mois après la fin de cette occupation et la restitution des lieux, le locataire a constaté que son ancien bailleur n'avait toujours pas occupé personnellement le bien. Dès lors, il a réclamé en justice une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer, conformément à la législation applicable en la matière²⁰⁴.

Après un refus en première instance, le tribunal civil de Bruxelles lui a donné raison en appel en constatant que « *la seule conclusion d'une convention d'occupation précaire à une date postérieure à la fin du préavis, ne permet pas de conclure à l'inapplicabilité de la loi du 21 février 1991 en l'espèce. L'obligation d'occupation personnelle subsistait donc dans le chef des bailleurs* »²⁰⁵. Dans la note annexée à cette jurisprudence, N. Bernard précise à juste titre que « *aucun évènement postérieur à l'envoi du préavis – comme ici la passation d'une convention d'occupation précaire - ne saurait décharger le bailleur de ce devoir* »²⁰⁶. Il déduit cet argument notamment de la position de la Cour constitutionnelle concernant l'effet du contre-préavis du locataire. À ce propos, la Cour considère que le contre-préavis du preneur ne permet pas au bailleur d'échapper à son obligation relative à sa faculté de résiliation anticipée²⁰⁷.

²⁰³ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 392, n° 3; Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 388, note N. BERNARD.

²⁰⁴ V. l'article 3, § 2 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

²⁰⁵ Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 389, note N. BERNARD.

²⁰⁶ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 392, n° 3.

²⁰⁷ C.C., 26 novembre 2009, n° 189/2009, *Jurim Pratique*, 2014/2, p. 41, obs. N. BERNARD.

Chapitre 6 : L'opposabilité aux tiers du contrat d'occupation précaire

Section 1 : La cession du droit d'occupation précaire²⁰⁸

53. En vertu du caractère *intuitu personae* de la convention dans le chef de l'occupant, ce dernier ne peut pas céder son droit d'occupation précaire à un tiers. S'il contrevient à cette obligation, la cession ne sera pas opposable au concédant du droit. De plus, il s'expose à des sanctions, comme la résolution judiciaire du contrat.

Cependant, la cession du droit d'occupation précaire doit être admise lorsque le concédant du droit l'autorise expressément et préalablement²⁰⁹. Pour être valable, cette cession de créance doit être totale. Étant donné que la cession de dette n'est pas possible, le cédant restera débiteur du prix fixé conventionnellement.

Comparé au contrat de bail de droit commun, la possibilité de procéder à la cession du droit locatif est le principe tandis que l'incessibilité est l'exception²¹⁰.

Section 2 : L'aliénation du bien immobilier²¹¹

§1 : Le principe

54. En principe, l'occupant ne peut pas opposer son droit d'occupation précaire au bénéficiaire d'un acte d'aliénation du bien immobilier sur lequel il porte. En effet, il ne peut pas se prévaloir de l'article 1743 du Code civil en matière de droit commun du bail vu que ce dernier a été inséré uniquement pour protéger le locataire. Cette disposition stipule que « *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail* ». La doctrine considère que cette disposition concerne toutes formes d'aliénation entre vifs, et pas seulement le cas de la vente.

§2 : Les exceptions

55. Cependant, il est permis de raisonner par analogie à cette législation locative lorsque les spécificités de l'occupation précaire le permettent. Dès lors, il est admis qu'un contrat

²⁰⁸ Pour cette section, v. D. MEULEMANS m.m.v. I. SUY, « De niet-overdraagbaarheid van het gebruiksrecht », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, pp. 103-105, n° 1.

²⁰⁹ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 185, n° 272.

²¹⁰ C. civ., art. 1717, al. 1.

²¹¹ Pour cette section, v. D. MEULEMANS m.m.v. F. CHAFFART, « De verkoop van het onroerend goed : is het gebruiksrecht tegenwerpelijk aan de koper ? », in *Handboek bezetting ter bede, loc. cit.*, pp. 111-116, n°s 2.2-2.8.

d'occupation précaire établi par acte authentique et transcrit dans les registres du bureau des hypothèques est opposable à l'acquéreur²¹².

En outre, un contrat d'occupation précaire qui n'a pas été transcrit peut lui être rendu opposable au moyen d'une clause de respect insérée dans l'acte d'aliénation²¹³. En principe, cette clause rédigée au profit de l'occupant doit expressément mentionner que l'acquéreur s'engage à respecter la convention d'occupation précaire, une simple reconnaissance de son existence ne suffisant pas. L'insertion d'une telle clause peut être rendue obligatoire dans le contrat liant l'occupant et le concédant du droit.

Même si aucune formule d'opposabilité n'a été accomplie, certains auteurs estiment qu'il n'est pas mis fin automatiquement à la convention d'occupation précaire du seul fait de cette aliénation. Selon eux, une clause résolutoire expresse doit être prévue dans le contrat²¹⁴. Cependant, vu qu'il n'y a pas de faute dans le chef de l'occupant, cela n'a pas de sens. Selon nous, le concédant du droit a le droit de vouloir révoquer la convention sans motif, sans indemnité et à tout moment. La conclusion d'un acte d'aliénation est une expression tacite de cette volonté. L'aliénation du bien pouvant constituer un intérêt raisonnable à la révocation, la seule protection pour l'occupant résiderait dans le fait que si aucun délai de préavis raisonnable ne lui a été octroyé, il pourrait se plaindre en justice d'un abus de droit.

§3 : Les exceptions aux exceptions

56. Face à ces exceptions qui consacrent des voies possibles d'opposabilité du droit d'occupation, une clause d'éviction ou une clause de préavis figurant dans la convention d'occupation précaire peut y faire échec.

Tout d'abord, une clause d'éviction permet à l'acquéreur du bien immobilier d'imposer son acte d'aliénation même si le contrat d'occupation précaire est censé lui être opposable²¹⁵. Ensuite, une clause de préavis peut aussi s'avérer utile pour les parties à l'acte d'aliénation. Cette dernière leur permet de mettre fin à la convention d'occupation précaire moyennant un préavis et ce, même si le contrat a été transcrit.

²¹² B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, pp. 184-185, n° 272; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 55, n° 11.9.

²¹³ B. DEMARSIN, « Bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 185, n° 272.

²¹⁴ D. Meulemans cite un exemple de clause résolutoire expresse dans son ouvrage (D. MEULEMANS m.m.v. F. CHAFFART, « De verkoop van het onroerend goed : is het gebruiksrecht tegenwerpelijk aan de koper ? », *op. cit.*, p. 111, n° 2.2).

²¹⁵ La même possibilité est prévue pour le bail de droit commun aux articles 1744 et s. du Code civil. Ceux-ci prévoient une certaine protection pour le preneur (indemnité, avertissement préalable, droit de rétention,...) et ne sont pas applicables à l'occupation précaire. Cependant, les parties peuvent s'en inspirer pour en régler les modalités dans leur contrat.

Chapitre 7 : La fin du contrat d'occupation précaire

Section 1 : Causes de dissolution propres à la convention d'occupation précaire

57. Il existe deux causes mettant fin à la convention d'occupation précaire qui lui sont propres au regard de ses caractéristiques : la révocation *ad nutum* ainsi que la disparition et la réalisation concrète du motif inhérent à la conclusion de ce type de convention.

§1 : Révocation *ad nutum*

1. Un principe acquis

58. En principe, le concédant du droit a le pouvoir de révoquer le contrat à tout moment, sans motif et sans indemnité. Cependant, il devra notifier à l'occupant un congé assorti d'un préavis raisonnable et de courte durée afin de ne pas commettre un abus de droit²¹⁶.

2. Un terme adéquat ?

59. La plupart des doctrines étudiées considèrent que le concédant du droit peut « mettre à fin au contrat », « disposer » ou « reprendre possession du bien » à tout moment. Ces terminologies restent abstraites et ne dénomment pas précisément la cause de dissolution qui est concernée. Les auteurs qui ont essayé de le faire parlent généralement de « révocation *ad nutum* »²¹⁷, mais est-ce adapté ? Il est sûr qu'une certaine ambiguïté se cache derrière ce terme. Celle-ci se reflète parfois dans les doctrines²¹⁸ ainsi que dans le Code civil. En effet, le législateur utilise ce mot dans deux sens différents : l'un que l'on peut qualifier d'étroit et l'autre de large.

²¹⁶ V. *supra*, n^{os} 32-33.

²¹⁷ Ce qui explique le fait que nous utilisons également ce terme dans ce mémoire.

V. notamment A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *op. cit.*, pp. 26-27; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-2-1; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, *loc. cit.*, pp. 14-15, n^o 2.2. En jurisprudence : J.P. Torhout, 1^{er} septembre 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76 ; Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

²¹⁸ Par exemple, Ivan et Marc Snick parlent, d'une part, de révocation dans la partie destinée à la définition de l'occupation précaire et privilégient les termes abstraits de « mettre fin au contrat » dans le reste de leur ouvrage. D'autre part, dans la section « fin de la convention d'occupation précaire », ils ne précisent pas s'ils expliquent la révocation sous le point « congé » (11.4.). Étant donné qu'au point 11.3. les auteurs parlent de la résiliation amiable, on a l'impression que le point 11.4 vise plus l'hypothèse de la résiliation unilatérale que celle de la révocation. Dans ce cas, considèrent-ils que ces deux termes veuillent dire la même chose ? L'exposé de ces auteurs est très ambigu (I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, *loc. cit.*, p. 25, n^o 2.2 et pp. 52-53, n^o 11.3-4).

- La révocation dans un sens étroit

Dans un sens étroit, la révocation vise l'hypothèse dans laquelle une personne se voit privée d'un avantage gratuit qu'elle tire d'un contrat²¹⁹. Dans cette acceptation, elle désignerait un mode de dissolution propre aux donations, et non à tout contrat²²⁰. La doctrine majoritaire préconise l'emploi du mot « révocation » dans ce sens²²¹.

- La révocation dans un sens large

Dans un sens large, le terme « révocation » couvre l'hypothèse dans laquelle « *la convention prend fin par la volonté de l'une des parties ou par l'accord mutuel de celles-ci* »²²². C'est dans cette optique que le législateur parle de révocation dans le cadre du contrat de mandat. En vertu de l'article 2004 du Code civil, le mandant peut révoquer son mandataire. En réalité, le mandant peut résilier unilatéralement la convention de mandat.

- La révocation dans le cadre de la convention d'occupation précaire

60. Il est certain que la convention d'occupation précaire n'est pas une donation. De plus, comme celle-ci est en principe conclue à titre onéreux, l'occupant ne retire pas un avantage gratuit du contrat. Dès lors, la révocation dans le cadre de l'occupation précaire doit être entendue dans un sens large²²³. Dans ce cas, elle correspondrait au mode de dissolution qu'est la résiliation unilatérale, comme le suggère la majorité des jurisprudences²²⁴.

Il ne faut pas oublier que la résiliation unilatérale porte atteinte à la force obligatoire des contrats, contrairement au *mutuus dissensus*. Par conséquent, les cas où il est possible de recourir à un tel mode de dissolution doivent s'interpréter restrictivement. Les autorisations peuvent être légales, usagères, contractuelles ou tirées d'un principe général de droit²²⁵.

Pour le droit de révocation *ad nutum* du concédant du droit, il n'existe pas d'usage ni d'habilitation légale, bien que cela relève de l'essence de l'occupation précaire. Dès lors, une clause de résiliation unilatérale doit nécessairement être intégrée dans la convention quand

²¹⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 737, n° 770.

²²⁰ P. WÉRY, *Droit des obligations*, *loc. cit.*, p. 941, n° 1016.

²²¹ *Idem*; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, *loc. cit.*, p. 737, n° 770; R. DEKKERS, *Précis de droit civil belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1955, p. 106, n° 189.

²²² P. WÉRY, *Droit des obligations*, *loc. cit.*, p. 941, n° 1016.

²²³ Tout comme à l'article 1134, al. 2 du Code civil; B. Demarsin est le premier auteur qui parle clairement de résiliation (« *opzegging* ») sans jamais évoquer le terme de révocation (B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », *op. cit.*, pp. 194-196, n° 275).

²²⁴ V. par exemple : J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, p. 232; J.P. Tirlmont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36.

²²⁵ P. WÉRY, *Droit des obligations*, *loc. cit.*, p. 904, n° 972.

elle est conclue pour une durée déterminée. À titre d'exemple, le tribunal de première instance de Bruxelles a requalifié une convention d'occupation précaire à durée déterminée en un contrat de bail car « *en l'espèce, rien n'indique que dans l'acte soumis au Tribunal que le bailleur aurait conservé la faculté de récupérer la jouissance du bien ad nutum, c'est-à-dire à tout moment* »²²⁶.

Lorsque le contrat d'occupation précaire est conclu pour une durée indéterminée, le concédant du droit se verra reconnaître cette prérogative en vertu d'un principe général de droit dégagé par la Cour de cassation²²⁷. Cependant, en pratique, il est plus prudent d'inscrire ce droit de révocation *ad nutum* dans le contrat pour que le juge puisse facilement constater la présence de cette caractéristique lors de son appréciation de qualification de la convention. Par exemple, le tribunal de première instance d'Anvers a jugé que « *de rechtbank stelt vast dat het genot van de conciërgewoning in de betwiste overeenkomst voor onbepaalde duur aan appellanten werd toegestaan en dat geïntimeerden zich hierbij niet het recht hebben voorbehouden om op elk ogenblik en op zeer korte termijn een einde aan dit genotsrecht te stellen, zodat alle elementen verenigd zijn om te spreken van een huurovereenkomst en de betwiste overeenkomst als dusdanig moet worden gekwaliceerd* »²²⁸.

Concernant l'occupant, il ne pourrait avoir le même droit qu'en vertu d'une stipulation contractuelle, ou d'office en cas d'accord à durée indéterminée, mais cette habilitation est indifférente pour la qualification du contrat²²⁹.

En résumé, toute confusion est écartée si on emploie le terme « révocation » dans un sens large. De plus, l'utilisation de ce mot spécifique permet de marquer clairement l'absence de cette caractéristique dans les autres types de convention que sont le bail, le prêt à usage et l'occupation sans titre ni droit.

²²⁶ Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2012, p. 12.

²²⁷ Dans un contrat à durée indéterminée, la Cour de cassation a dégagé un principe général de droit selon lequel chaque partie a le droit de résilier unilatéralement le contrat.

²²⁸ Traduction libre : « *Le tribunal constate que la jouissance de l'habitation de concierge a été accordée aux appelants dans le contrat litigieux pour une durée indéterminée et que ces intimés (les bailleurs) ne se sont pas à cet effet réservé le droit de mettre fin à ce droit de jouissance, à tout moment et à très court terme, de sorte que tous les éléments sont réunis pour parler d'un contrat de bail et que le contrat litigieux doit être requalifié en tant que tel* » (Civ. Anvers, 4 juin 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 156). En ce sens également : J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200.

²²⁹ B. Demarsin considère que les deux parties ont d'office ce droit de révocation étant donné que le contrat d'occupation précaire est toujours conclu pour une durée indéterminée. Selon lui, une clause contractuelle n'est nécessaire qu'à titre exceptionnel quand la durée de la convention est déterminée. Cet auteur confond deux notions car la durée est nécessairement incertaine mais pas indéterminée. De plus, les hypothèses dans lesquelles la convention est conclue pour un temps déterminé ne sont pas rares (B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », *op. cit.*, pp. 196-197, n° 276).

§2 : Disparition ou réalisation concrète du motif inhérent à la conclusion du contrat

61. Lorsque le motif principal inhérent à la conclusion du contrat vient à disparaître ou à se réaliser concrètement, la convention *doit prendre fin*. La doctrine est unanime à ce sujet mais elle ne précise pas ce que recouvre cette expression. En effet, quel mode de dissolution est visé ? Parle-t-on de résiliation, de révocation, de résolution ou de fin automatique ?

1. Réalisation concrète du motif inhérent à la conclusion du contrat

62. En ce qui concerne la réalisation concrète du motif, certains auteurs précisent qu'il « *est automatiquement mis un terme à la convention (...) par la réalisation de la condition* » mais que « *les parties peuvent toutefois convenir de poursuivre la convention pour une durée indéterminée* »²³⁰. D'autres estiment que quand l'évènement pour lequel la convention a été conclue se produit, il *sera mis fin* au contrat²³¹, ce qui pourrait sous-entendre que la convention ne prend pas fin automatiquement et qu'un acte doit être posé par l'une des parties. Selon nous, la convention doit s'éteindre automatiquement²³², sans que les parties ne puissent conclure une nouvelle occupation précaire à moins que d'autres circonstances particulières objectives justifient d'une précarité. Celles-ci pouvant alors constituer une nouvelle cause de conclusion d'une telle convention.

Cependant, par analogie à la concession de domaines publics, nous estimons que le concédant du droit pourra être condamné à des dommages et intérêts s'il ne notifie pas de congé lorsque la réalisation du motif est inattendue²³³. Dans la majorité des cas, cela concernera les circonstances particulières comprenant un élément de subjectivité dans le chef du concédant du droit vu que la date de la réalisation de ce type de cause est souvent indéterminée. Dans cette hypothèse, il lui est conseillé de mettre fin à la convention moyennant le respect d'un préavis raisonnable afin d'éviter tout reproche d'abus de droit.

²³⁰ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 53, n° 11.5.

²³¹ B. DEMARSIN, « *Bezetting ter bede* », *op. cit.*, p. 188, n° 272.

²³² En ce sens également : N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, loc. cit.*, G-IV-6-1; A. PONCHAUT, « *Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux* », *op. cit.*, p. 27 (cet auteur différencie le cas de la révocation et celui de la réalisation du motif comme deux causes différentes de mise à fin de la convention); Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 161, note J. HERBOTS (il ressort de cette décision concernant une convention d'occupation précaire conclue dans l'attente de la réalisation d'une condition suspensive que « *si la condition avait été réalisée, le contrat de sous-location aurait pris naissance à cette date, tandis que le contrat d'occupation précaire aurait pris fin* » (J. HERBOTS, « *Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire* », *op. cit.*, p. 165, n° 1)); Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 213.

²³³ W. GOOSENS, « *Définition* », *op. cit.*, p. 15, n° 29.

Par exemple, la justice de paix d'Anderlecht a rendu une décision datant du 9 janvier 1992 allant dans le sens de cette théorie²³⁴. En l'espèce, la convention d'occupation précaire avait été conclue au mois le mois dans l'attente du retour d'hospitalisation du père, qui était à la fois locataire et concédant du droit d'occupation. En cas de réalisation concrète de ce motif, la convention prévoyait le respect d'un préavis d'un mois afin d'octroyer à l'occupant le temps nécessaire pour rendre l'appartement disponible. Le juge du fond a considéré que le congé ainsi notifié était valable.

2. Disparition du motif inhérent à la conclusion du contrat

63. En ce qui concerne la disparition du motif inhérent au contrat, la convention ne peut pas s'éteindre automatiquement par ce seul fait. Si l'on accepte le contraire, cela reviendrait à admettre la théorie de la caducité pour disparition de la cause du contrat, qui n'est pourtant pas admise en droit belge²³⁵. En effet, la Cour de cassation rejette la théorie de la caducité pour disparition de la cause, sauf en matière testamentaire, en précisant que la validité d'un acte juridique quant à sa cause s'analyse au moment de la formation de cet acte²³⁶.

De par ce constat, nous devons admettre qu'un acte doit être posé par le concédant du droit afin de mettre fin à la convention dans ces circonstances²³⁷. La question de la résolution ne se pose en principe pas étant donné que ce mode d'extinction du contrat suppose nécessairement une faute grave dans le chef d'une des parties. Dès lors, vu que la révocation entendue dans un sens large a les mêmes effets qu'une résiliation unilatérale, ce mode de dissolution doit être préconisé. À cet égard, la disparition du motif inhérent à la conclusion du contrat peut former un intérêt raisonnable à la révocation, ne courant pas le reproche d'un abus de droit si elle est accompagnée d'un préavis raisonnable et de courte durée²³⁸.

²³⁴ J.P. Anderlecht, 9 janvier 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56.

²³⁵ F. LOGGHE, « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », *op. cit.*, p. 9, n° 3.

²³⁶ Cass., 21 janvier 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 165.

²³⁷ En ce sens notamment : B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 193, n° 274; N. PUISSANT (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, *loc. cit.*, G-IV-2-4; I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, *loc. cit.*, p. 34, n° 6.3.

²³⁸ Pour un cas de disparition de motif : Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

Section 2 : Causes de dissolution tirées du droit commun du bail²³⁹

§1 : Causes applicables par analogie au droit commun du bail

64. Certaines causes de dissolution du contrat bail de droit commun peuvent être appliquées par analogie à la convention d'occupation précaire. Différentes hypothèses peuvent être soulevées : l'expiration du délai convenu ; la résiliation amiable ou unilatérale ; la résolution judiciaire ; la confusion²⁴⁰ ; l'application de la théorie des risques (comme dans le cas d'une destruction de l'immeuble) ; etc.

§2 : Causes applicables contrairement au droit commun du bail

65. Par contre, certaines causes de dissolution en principe inapplicables au droit commun du bail sont compatibles avec la convention d'occupation en raison de son caractère *intuitu personae* et précaire : le décès de l'occupant²⁴¹ (et parfois du concédant du droit)²⁴² ; la disparition du droit réel du concédant du droit²⁴³ ; la clause résolutoire expresse²⁴⁴ et l'aliénation de l'immeuble (sauf exception)²⁴⁵.

Concernant le décès du concédant du droit, la convention d'occupation précaire n'est en principe pas un contrat *intuitu personae* dans son chef. Cependant, les parties peuvent prévoir que tel sera le cas. Dès lors, la convention prendra fin automatiquement par son décès. Deux autres exceptions sont possibles²⁴⁶. Tout d'abord, si le motif inhérent à la conclusion de la convention vient à disparaître du seul fait de son décès. Dans cette hypothèse, la cause est directement liée à la personne du concédant du droit. Ensuite, étant donné que l'usufruit a un caractère lié à la personne, si la convention a été conclue par un usufruitier au profit d'un occupant, la mort du concédant du droit mettra également fin à la convention.

²³⁹ Pour cette section, v. I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, pp. 54-56, n^{os} 11.6-11.12.

²⁴⁰ Quand l'occupant devient propriétaire ou usufruitier du bien immobilier.

²⁴¹ Pour un cas d'application récent : J.P. Audenarde, 18 juin 2015, *Huur*, 2015, p. 205.

²⁴² Contrairement à l'article 1742 du Code civil.

²⁴³ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire, loc. cit.*, p. 55, n^o 11.10.

²⁴⁴ Contrairement à l'article 1762bis du Code civil; B. DEMARSIN, « Bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 185, n^o 272.

²⁴⁵ V. *supra*, n^{os} 54-56.

²⁴⁶ D. MEULEMANS m.m.v. I. SUY, « Het overlijden van een van de partijen », in *Handboek bezetting ter bedde, loc. cit.*, pp. 119-120, n^o 3.2.2.

PARTIE 2 : D'UN POINT DE VUE SOCIAL

Chapitre 1 : Généralités

66. Depuis quelques décennies, la convention d'occupation précaire est utilisée par certains acteurs institutionnels comme instrument juridique dans leur politique de logement. Différents constats ont amené les Régions à agir sur le plan législatif pour la mise en place de logements spécifiques qui seront occupés sur base de cette convention, comme ceux de transit.

D'une part, les pouvoirs publics doivent faire face à la problématique des logements vides qui sont inoccupés ou occupés illégalement par des squatteurs²⁴⁷. D'autre part, la demande de logements décents et abordables financièrement ne cesse de croître²⁴⁸. De plus en plus fréquemment, les ménages et les personnes seules sont confrontés à la crise économique ainsi qu'à la crise sociale qui en découle. Face à ce paradoxe, l'objectif a été à la fois d'utiliser de manière optimale le patrimoine immobilier privé et public et de venir en aide aux personnes se trouvant dans des situations de précarité.

Dans ce contexte particulier, la convention d'occupation précaire est apparue comme une des solutions envisageables, notamment grâce à la souplesse juridique qu'elle offre, à ces problèmes sociaux actuels²⁴⁹. À cette fin, les Régions ont adopté des législations, imprécises et sommaires, pour encadrer un minimum le recours à cette figure juridique dans le cadre des logements de transit gérés par des agences immobilières sociales. En effet, le régional est compétent en matière de logement et seule la matière du bail revient à l'Etat fédéral, ce qui est à nuancer depuis la 6^{ème} réforme de l'Etat qui octroie la compétence du bail de logement aux Régions²⁵⁰. La convention d'occupation précaire n'étant pas un contrat de bail, la compétence revient aux Régions et la 6^{ème} réforme de l'Etat n'y apporte aucun changement²⁵¹.

²⁴⁷ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 393, n° 7.

²⁴⁸ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, Bruxelles, octobre-novembre-décembre 2004, disponible sur le site www.rbdh-bbrow.be, p. 3.

²⁴⁹ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9.

²⁵⁰ L. spéc. du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, p. 9434, art. 6, §1, IV; N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, *loc. cit.*, p. 219, n° 417.

²⁵¹ « Par ailleurs, l'application des règles dites de compétence implicite fait que la Région de Bruxelles ne peut être considérée comme méconnaissant les règles répartitrices de compétence lorsqu'elle décide de promulguer, à propos des logements de transit, un régime distinct de celui du Code civil » (N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Répertoire pratique du droit belge, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 485, n° 792).

Chapitre 2 : Les logements de transit : un but essentiellement social

67. Depuis maintenant une vingtaine d'années, la formule de la convention d'occupation précaire est utilisée pour mettre à disposition des logements dits « de transit »²⁵². Ce phénomène prend de l'ampleur grâce aux demandes successives d'augmentation du nombre de ce type de logements de la part des personnes morales chargées de les mettre en œuvre²⁵³ ainsi qu'à l'aide prodiguée par le régional²⁵⁴. En effet, chaque année, des subsides sont dégagés afin de faire face à l'augmentation du nombre de personnes se retrouvant dans un état de précarité lié aux difficultés de la vie.

Différents acteurs peuvent entrer en jeu comme les agences immobilières sociales (A.I.S.), les Fonds du Logement, les A.S.B.L. d'accompagnement social ou les communes. Il faut aussi rajouter les C.P.A.S. qui s'occupent notamment des logements d'urgence dits de « transit »²⁵⁵.

Section 1 : Définition et finalité du logement de transit

68. Le logement de transit fait l'objet d'une définition à la fois dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable ainsi que dans le Code bruxellois du logement.

En vertu de l'article 1, 8° du Code wallon du logement et de l'habitat durable, le logement de transit est « *le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure* ». Dès lors, les personnes visées sont les ménages avec des revenus bas, une condition patrimoniale mauvaise ou dans une situation de surendettement ainsi que les victimes de cas de force majeure comme des événements calamiteux²⁵⁶.

²⁵² P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ?* (sous la dir. de N. BERNARD), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 335.

²⁵³ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 7; Par exemple, la circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 prévoit que les communes de la Région wallonne devront porter le nombre de logements de transit à 1 logement pour 5000 habitants, avec un minimum de 2 logements par commune. Ce seuil devra être atteint pour le 31 décembre 2016 au plus tard, sous peine de sanctions, au moyen de rénovations de bâtiments existants ou de constructions de logements neufs (circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016, disponible sur le site www.swl.be, p. 9, n° 2.7).

²⁵⁴ Pour les aides : C. w. log. et hab. dur., art. 31; A. Gouv. w. du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit, *M.B.*, 10 avril 2012, p. 23268, art. 2 et s.; A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016, p. 528, art. 12 et s.; C. brux. log., art. 123.

²⁵⁵ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 7.

²⁵⁶ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 336; C. w. log. et hab. dur., art. 1, 29°.

En vertu de l'article 2, §1, 22° du Code bruxellois du logement, le logement de transit peut être défini comme « *le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance* ».

69. Au vu de ces définitions, la personne en état de précarité est placée au centre du projet. Ce n'est pas le souci de son relogement en tant que tel qui est au cœur de la problématique mais plutôt celui de sa réinsertion sociale²⁵⁷. De ce fait, le contrat doit porter « *sur la fourniture d'une série d'aides d'ordre psychosocial, comprenant notamment un logement* » mis à sa disposition grâce à la conclusion d'une occupation précaire, et non « *sur la mise à disposition d'un logement assortie de services complémentaires* »²⁵⁸. C'est pourquoi, on parle parfois de « *logement accompagné* »²⁵⁹.

A l'opposé, les logements de transit d'urgence mis en place par les C.P.A.S. sont centrés sur le relogement, les occupants devant être déjà autonomes sans avoir besoin de suivi spécifique²⁶⁰. Ceux-ci seront accompagnés dans le seul but de rechercher un nouveau logis afin de remédier à une « *rupture brutale de logement* » comme une expulsion²⁶¹. C'est une situation d'urgence pour laquelle ils n'arrivent pas à trouver une solution par eux-mêmes. Ce sont des immeubles octroyés pour une durée plus courte (trois à six mois) que celle des logements de transit organisés par les A.I.S et qui obéissent à des règles différentes²⁶². Par souci de synthèse, nous n'étudierons que les logements de transit installés par les A.I.S.

Section 2 : Réglementation de la convention d'occupation de logement de transit

70. Du côté bruxellois, une convention-type d'occupation de logement de transit établie par le gouvernement est d'application obligatoire²⁶³. Antérieurement, elle se trouvait à l'annexe V de l'arrêté du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales. Cependant, ce dernier a été abrogé par un nouvel arrêté du 17 décembre 2015 qui comprend également une annexe VI relative à cette convention-type²⁶⁴.

²⁵⁷ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 7.

²⁵⁸ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement, loc. cit.*, p. 217, n° 414.

²⁵⁹ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 7.

²⁶⁰ *Ibid.*, p. 18.

²⁶¹ N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise, loc. cit.*, p. 482, n° 789.

²⁶² RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 18.

²⁶³ C. brux. log., art. 120, §2, 5°; A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008, p. 17298, art. 4, §1, al. 3 et annexe V.

²⁶⁴ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, art. 8, §2, al. 3 et annexe VI.

Du côté wallon, aucune convention-type n'a encore vu le jour en exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit²⁶⁵. Dès lors, il faut se référer à la réglementation sommaire figurant dans ce dernier.

Section 3 : Mise en œuvre du logement de transit

71. La mise en œuvre d'un logement de transit nécessite une relation tripartite tenant lieu dans deux conventions²⁶⁶. D'une part, un contrat d'occupation de logement de transit, qui est en réalité une convention d'occupation précaire, conclu entre l'A.I.S. (dénommée « association ») et la personne en état de précarité²⁶⁷. Celui-ci régit notamment les droits et obligations de l'occupant et du propriétaire. D'autre part, un contrat d'accompagnement social régissant la relation entre l'occupant et l'accompagnateur social. Il arrive que les modalités de l'accompagnement social soient directement précisées dans le contrat d'occupation précaire²⁶⁸.

Tandis que le premier est « *plus juridique et peut être vu comme la contrepartie de la guidance* », le deuxième constitue « *le support du relationnel, du dialogue et de la parole (en même temps que le réceptacle de l'histoire de l'autre)* »²⁶⁹.

§1 : La convention d'occupation précaire

72. Au sein de la convention d'occupation précaire, l'agence immobilière sociale dirige les relations entre le propriétaire privé ou public et l'occupant. Cet intermédiaire a pour rôle de gérer les logements de transit, d'assurer le versement d'un revenu fixe au propriétaire et d'offrir un logement salubre et accessible financièrement à l'intéressé²⁷⁰. Le logement en cause peut être diversifié : un appartement, un studio ou une maison communautaire²⁷¹. Il doit répondre aux normes minimales de salubrité en vigueur et l'occupant peut y être domicilié vu que le droit au logement comprend le droit à la résidence²⁷².

²⁶⁵ A. Gouv. w. du 23 mars 2012 précité, art. 8, al. 3; C. w. log. et hab. dur., art. 36, al. 2, 5° et 6°.

²⁶⁶ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 335.

²⁶⁷ Cela est permis en raison d'un contrat de mandat de gestion ou de bail conclut entre l'A.I.S. et le propriétaire du bien immeuble (v. par exemple C. brux. log., art. 121, §1).

²⁶⁸ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 339.

²⁶⁹ *Ibid.*, pp. 341-342.

²⁷⁰ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, *loc. cit.*, p. 10.

²⁷¹ *Idem.*

²⁷² P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 339; A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, art. 10; A. Gouv. w. du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *M.B.*, 30 décembre 2013, p. 103363, art. 10, §4, al. 3.

1. Les caractéristiques

73. Logiquement, les principales caractéristiques à tout contrat d'occupation précaire doivent se retrouver dans la convention d'occupation de logement de transit.

- Une intention commune dénuée de fraude

74. Les parties au contrat ne peuvent pas avoir l'intention de conclure un bail mais bien un contrat particulier en raison des problèmes financiers et sociaux dans lesquels se trouve l'occupant. En ce sens, la convention-type d'occupation de logement de transit mis en place par l'arrêté du 17 décembre 2015 du gouvernement de la Région bruxelloise précise que « *la présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer* »²⁷³.

Autrement dit, les parties ne peuvent pas recourir à cette forme juridique dans le but de commettre une fraude à la loi. Cette intention commune de base ne fait pas obstacle à ce que, ultérieurement, elles conviennent d'un bail de courte ou de longue durée²⁷⁴. En effet, à partir du moment où la cause du contrat est réalisée, il n'y a plus de raison de maintenir la convention d'occupation de logement de transit. En outre, « *la convention d'occupation précaire a été conçue (...) comme une sorte de « temps d'épreuve » à l'issue duquel, en cas d'évaluation positive, l'A.I.S. fait normalement « glisser » l'intéressé dans un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991 (...)* »²⁷⁵. On appelle cela « *le bail glissant* ». Il permettra « *au locataire de maintenir et d'augmenter l'autonomie retrouvée sans devoir quitter son logement* »²⁷⁶.

²⁷³ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, Annexe VI, art. 1.

²⁷⁴ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 11.

²⁷⁵ N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », note sous J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurim pratique*, 2012, p. 247, n° 18, note N. BERNARD.

²⁷⁶ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles, loc. cit.*, p. 11; Pour un cas d'application: J.P. Bruxelles, 29 octobre 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 187.

- Des circonstances particulières justifiant d'une précarité

75. Dans le contexte du logement de transit, la convention d'occupation précaire a un objet particulier car « *s'il s'agissait simplement d'héberger temporairement dans l'attente d'une solution, nul besoin d'accompagnement social. Ici, l'accompagnement social est la « cause » du contrat d'occupation, introduisant une dimension relationnelle importante* »²⁷⁷. L'intéressé a besoin d'un accompagnement social afin de remédier à la précarité découlant de sa situation financière et psychosociale. La validité du contrat d'occupation de logement de transit dépend de l'acceptation de l'occupant de conclure cette deuxième convention avec l'association dont il dépend²⁷⁸.

En fait, la convention doit présenter des avantages dans le chef du propriétaire et de l'occupant. D'une part, une personne en difficulté est prise en charge et est relogée à un prix bas. D'autre part, le propriétaire ne doit pas se soucier des risques et des charges qu'une location peut comprendre car l'A.I.S. s'engage à lui verser un revenu fixe et à remettre le bien dans son pristin état en fin d'occupation²⁷⁹. Dès lors, le propriétaire rassuré ne laisse plus son logement vide et échappe à la taxe communale portant sur les logements inoccupés et/ou l'amende régionale²⁸⁰. Cette convention peut aussi servir de remède à la présence de squatteurs en contractant avec eux²⁸¹.

76. En raison de l'objectif principal de réinsertion sociale de l'occupant, la durée de la convention doit être suffisamment longue afin de le rendre réalisable mais en restant limitée pour ne pas porter atteinte à l'essence même du contrat d'occupation précaire. C'est généralement une durée mensuelle renouvelable qui est applicable afin de pouvoir suivre de plus près le parcours de l'occupant²⁸². Cependant, la durée maximale de la convention ne peut pas dépasser dix-huit mois en Région bruxelloise et douze mois en Région wallonne (six mois renouvelable une fois)²⁸³. Malheureusement, celle-ci se révèle bien souvent insuffisante pour faire sortir le ménage ou la personne en état de précarité de sa situation de vulnérabilité²⁸⁴.

²⁷⁷ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 338.

²⁷⁸ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, Annexe VI, art. 1.

²⁷⁹ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, *loc. cit.*, p. 209, n° 396; N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *loc. cit.*, p. 479, n° 782.

²⁸⁰ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 393, n° 7.

²⁸¹ *Idem.*

²⁸² RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, *loc. cit.*, p. 11.

²⁸³ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, art. 1, 9°; A. Gouv. w. du 23 mars 2012 précité, art. 7, §2.

²⁸⁴ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 340.

- Un prix

77. L'occupant est tenu de payer une redevance mensuelle à l'agence immobilière sociale. En Région bruxelloise, son montant ne peut excéder un certain chiffre en fonction du type de logement mis à disposition de l'occupant²⁸⁵. En Région wallonne, l'indemnité ne peut être supérieure à 20% des revenus mensuels du ménage²⁸⁶. Dès lors, un prix est nécessaire mais celui-ci est revu à la baisse en raison de la situation de précarité de l'occupant.

- Un droit de révocation *ad nutum*.

78. Pour la Région bruxelloise, la convention-type prévoit que l'A.I.S. peut mettre fin sans motif et à tout moment à la convention d'occupation moyennant un préavis de quinze jours, tandis que l'occupant ne peut le faire que moyennant un préavis de huit jours²⁸⁷. Pour la Région wallonne, aucune précision n'est fournie à défaut de convention-type. Le droit de révocation *ad nutum* est ici prévu pour les deux parties, alors qu'en principe cette prérogative n'est nécessaire que dans le chef du concédant du droit²⁸⁸.

Certains auteurs critiquent ce bref délai de préavis ainsi que l'absence de motivation²⁸⁹.

Concernant le bref délai, il est admis qu'un congé assorti d'un délai de préavis de courte durée doit être notifié, afin de ne pas commettre un abus de droit²⁹⁰. Comme la convention-type va dans ce sens, cette critique est contestable bien que ces auteurs mettent en exergue le fait que « *la nécessaire rotation rapide des occupants et la spécificité du public accueilli dans les logements de « transit » n'apparaît guère compatible avec la rigidité des conditions de résiliation (plus généralement de durée) édictées par les lois impératives sur les baux* »²⁹¹.

Par contre, concernant l'obligation de motivation, il est vrai qu'il serait en pratique plus adéquat d'admettre une telle exigence car cela permettrait de déceler plus facilement les abus de droit. Un manque de collaboration au processus d'accompagnement social pourrait s'avérer être un motif valable de révocation au regard d'une balance des intérêts en

²⁸⁵ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, art. 16, 30 et 39; C. brux. log., art. 122.

²⁸⁶ A. Gouv. w. du 23 mars 2012 précité, art. 8, al. 1.

²⁸⁷ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, Annexe VI, art. 2.

²⁸⁸ V. *supra*, n° 32.

²⁸⁹ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, loc. cit., p. 213, n° 406.

²⁹⁰ V. *supra*, n° 33.

²⁹¹ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, loc. cit., pp. 212-213, n° 405.

présence²⁹². En outre, l'absence de l'exigence d'une motivation n'empêchera pas le contrôle *a posteriori* par le juge de la présence d'un intérêt raisonnable à la révocation²⁹³.

79. En pratique, l'effectivité de ce droit de révocation *ad nutum* est mise en échec par l'obligation de relogement découlant du droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution. Cela a pour conséquence que, d'une part, la durée initialement convenue entre les parties devra être respectée et, d'autre part, que l'expulsion de l'occupant en fin de convention devra être conditionnée à une proposition de relogement de la part de l'A.I.S.²⁹⁴.

2. Les obligations des parties

- Généralités

80. Du point de vue des obligations réciproques des parties, la convention-type de la Région bruxelloise reste très sommaire. Elle se limite à énumérer quelques obligations de l'occupant²⁹⁵.

Par exemple, celui-ci doit payer une redevance mensuellement, occuper effectivement et utiliser les lieux en bon père de famille, respecter le règlement d'ordre intérieur, entretenir le bien comme un homme normalement prudent et diligent afin de le maintenir en bon état de propreté (les grosses réparations incombant à l'association), tolérer les travaux de rénovation ou de réparation apportés au bien sans pouvoir requérir d'indemnités pour nuisance²⁹⁶ ainsi que d'accepter les visites de l'association afin de s'assurer de la bonne poursuite du contrat.

- Une obligation de relogement ?

81. En vertu de l'article 23 de la Constitution consacrant un droit au logement, une obligation de relogement pèse sur les autorités publiques. En raison de la finalité sociale fondamentale des missions de l'A.I.S., celle-ci incombe également à cet intervenant social,

²⁹² En ce sens : N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement, loc. cit.*, p. 213, n° 406. *A contrario* : P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 340. Pour un cas d'expulsion immédiate disproportionnée au regard d'une balance des intérêts en présence : J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

²⁹³ V. *supra*, n° 33.

²⁹⁴ V. *infra*, n° 81-82; P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 338; N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 394, n° 9, note infrapaginale n° 39.

²⁹⁵ A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 précité, Annexe VI.

²⁹⁶ Cela déroge au droit commun du bail qui prévoit qu'en cas de réparations urgentes durant plus de quarante jours, le loyer sera revu à la baisse en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé. De plus, si les réparations rendent ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille inhabitable, ce dernier pourra résilier le contrat (C. civ., art. 1724).

lorsque la fin de l'occupation précaire n'aboutit pas à une proposition de convention de bail²⁹⁷, quand bien même c'est un acteur de droit privé²⁹⁸.

En vertu de considérations de justice, un partage de responsabilités paraît adéquat et nécessaire²⁹⁹, contrairement à l'avis de certaines juridictions qui font exclusivement reporter cette obligation sur l'intervenant social³⁰⁰. De plus, il faut garder à l'esprit que la collaboration à la recherche d'un logement constitue un des corollaires du respect par l'agence immobilière sociale de l'article 23 de la Constitution³⁰¹.

82. Concernant la nature de l'obligation de relogement, une controverse existe également. En effet, une nouvelle jurisprudence considère que l'A.I.S. ne peut pas expulser l'occupant du bien, que ce soit en cours ou en fin de contrat, s'il ne lui a pas fourni un nouveau logement stable et décent bien que le renon soit valable³⁰². Dans ce cas, l'occupant devra être maintenu dans les lieux jusqu'à ce que l'A.I.S. respecte son obligation.

Deux arguments peuvent être invoqués à l'encontre de cette position purement prétorienne³⁰³. Tout d'abord, cela mettrait en échec les effets du droit de révocation *ad nutum* dans le chef de l'opérateur social alors que ce dernier est une caractéristique essentielle du contrat d'occupation précaire. Ensuite, le logement de transit se caractérise par l'accompagnement social prodigué à l'intéressé en situation de précarité. C'est principalement dans son intérêt que la convention est conclue même si elle doit présenter, en fait, des avantages pour les deux parties. Dès lors, il serait inopportun de considérer cette obligation de relogement comme une obligation de résultat. En faisant cela, la portée de l'article 23 de la Constitution serait trop étendue et on porterait atteinte à l'essence même de la convention d'occupation précaire.

²⁹⁷ N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », *op. cit.*, p. 247, n° 18.

²⁹⁸ *Ibid.*, pp. 245-246, n° 17.

²⁹⁹ En ce sens : P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 341; N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », *op. cit.*, p. 252, n° 24; J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815; Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50; J.P. Mons, 7 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, p. 26.

³⁰⁰ J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurim Pratique*, 2012, p. 231, note N. BERNARD.

³⁰¹ En ce sens : N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », *op. cit.*, p. 248, n° 19.

³⁰² En ce sens : *Ibid.*, pp. 240-241, n° 10 et p. 244, n° 14 (avant, cette obligation de relogement était déjà admise en cas d'expulsion pour cause d'insalubrité mais pas pour cause d'arrivée de l'échéance du terme de la convention); Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50; J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurim Pratique*, 2012, p. 231, note N. BERNARD.

³⁰³ En effet, aucune législation ne prescrit une telle exigence (N. BERNARD, « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », *op. cit.*, p. 241, n° 10).

En réalité, il conviendrait plutôt d'envisager cette obligation de relogement comme une obligation de moyens³⁰⁴. En ce sens, l'A.I.S. devrait proposer « *au locataire expulsé une assistance dans ses démarches en vue de se reloger* »³⁰⁵ ou lui faire part des solutions envisageables, comme s'inscrire en vue de l'obtention d'un logement social³⁰⁶. Dès lors que le but poursuivi est plus la réinsertion sociale que le relogement³⁰⁷, l'octroi effectif d'un relogement adapté à sa situation financière et familiale est une exigence trop poussée.

§2 : Le contrat d'accompagnement social

1. Les personnes bénéficiant d'un accompagnement social

83. Le versant de l'accompagnement social est confié à un intervenant social tel qu'un C.P.A.S. ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social³⁰⁸. En Région bruxelloise, les personnes pouvant bénéficier de cette structure dépendent du public dont s'occupe ce service social : des jeunes en difficulté, des sans abris, des réfugiés mineurs, des femmes seules, etc³⁰⁹. En Région wallonne, les personnes visées sont les ménages avec des revenus précaires et les victimes de cas de force majeure³¹⁰.

Dans tous les cas, il s'agit de personnes en état de précarité à la suite d'évènements de la vie ayant besoin d'un coup de main pour se réintégrer socialement dans la société. Cette aide sociale s'ajoute à la mise à disposition d'un logement afin de leur faire retrouver une certaine autonomie dans la gestion de leur vie³¹¹.

2. L'étendue du travail d'accompagnement social

84. Généralement, le travail d'accompagnement se fait sur plusieurs axes. Un soutien et un suivi psychologiques, administratifs, juridiques et même budgétaires peut leur être octroyé afin de s'assurer de cette reprise progressive d'autonomie de leur quotidien³¹². Le but étant de leur faire comprendre leurs difficultés et les raisons de celles-ci afin de les rendre capable de retrouver un autre logement et de pouvoir le garder³¹³. Dès lors, c'est un objectif de

³⁰⁴ En ce sens : P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 341; J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

³⁰⁵ A. Gouv. w. du 12 décembre 2013 précité, art. 10, §1, al. 3.

³⁰⁶ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, *loc. cit.*, p. 214, n° 408.

³⁰⁷ V. *supra*, n° 69.

³⁰⁸ C. brux. log., art. 120, §4.

³⁰⁹ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, *loc. cit.*, pp. 10, 14 et 15.

³¹⁰ A. Gouv. w. du 23 mars 2012 précité, art. 7, §1.

³¹¹ RBDH, Art. 23 #17 : *Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, *loc. cit.*, p. 10.

³¹² *Ibid.*, p. 24.

³¹³ *Idem.*

réinsertion sociale à long terme qui est visé et qui passe par la recherche active d'un habitat stable³¹⁴.

Etant donné le caractère *intuitu personae* de cette convention, le service social doit s'adapter aux besoins du public cible face à lui³¹⁵. En principe, elle a un caractère évolutif car sa mise en œuvre peut être modifiée à la demande d'une des parties³¹⁶.

3. Les obligations du bénéficiaire

85. Concernant les obligations de l'occupant, la liberté contractuelle prévaut car aucune règle n'a été prévue dans une convention-type, « *sans doute est-ce pour partie légitime en raison de la diversité tant des situations de précarité susceptibles de justifier un tel accompagnement que des structures sociales intervenant en partenariat avec les A.I.S.* »³¹⁷. En effet, l'accompagnement social doit être personnalisé³¹⁸. En tout cas, il y a une obligation de collaboration au processus d'accompagnement³¹⁹.

Les devoirs qui devront être respectés seront le revers du respect du droit au logement visé à l'article 23 de la Constitution par les autorités publiques³²⁰. En effet, le bénéficiaire est tenu de collaborer et de participer activement à la résolution de ses problèmes en respectant une série d'obligations, pas seulement civiles³²¹.

Chapitre 3: Logements en voie de rénovation : un but essentiellement économique

Section 1 : Les projets pilotes : l'exemple du Fonds du Logement de Wallonie³²²

§1 : Le projet

86. De nombreux projets pilotes ont vu le jour dans certaines villes afin de mettre en œuvre concrètement la politique de logement poursuivie par les Régions en utilisant la formule de la convention d'occupation précaire³²³.

³¹⁴ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 339.

³¹⁵ *Ibid.*, p. 336.

³¹⁶ *Ibid.*, pp. 336-337.

³¹⁷ N. BERNARD et L. LEMAIRE., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, *loc. cit.*, p. 212, n° 402.

³¹⁸ N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *loc. cit.*, p. 489, n° 798.

³¹⁹ P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 340.

³²⁰ V. la notion « d'obligations correspondantes » à l'article 23, alinéa 2 de la Constitution (P.-E., HÉRIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », *op. cit.*, p. 336).

³²¹ *Ibid.*, pp. 335-336.

³²² Pour tout ce point, v. G. LONGRÉE, « Le contrat d'occupation précaire: une convention trop méconnue », *in La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ?* (sous la dir. de N. BERNARD), *loc. cit.*, pp. 327-333.

À Charleroi, le Fonds du Logement de Wallonie a entrepris l'expérience. Il a collaboré avec quatre associations de promotion du logement (A.P.L.) : Relogeas, Solidarités nouvelles, Comme chez nous et le Relais social de Charleroi. Le projet consistait à loger cinq familles nombreuses dans des logements en attente de rénovation faisant partie du site immobilier du Fonds du logement à Châtelet. Les deux objectifs principaux étaient les suivants :

- promouvoir une insertion sociale par le logement pour des familles nombreuses sans logement ou logées dans des conditions insalubres afin de parvenir, par la suite, à leur relogement
- utiliser le patrimoine immobilier de manière optimale et efficiente

Dès lors, la convention d'occupation précaire s'est révélée comme l'outil juridique adéquat afin de conclure un contrat mettant à disposition un logement de manière temporaire (dix-huit mois) en contrepartie d'un prix modeste. En fait, la rénovation nécessitée par le mauvais état des bâtiments ne permettait pas de conclure une convention octroyant une affectation définitive, ou dans la durée, des biens immeubles en cause.

§2 : Les avantages de ce type de projet

87. Ce projet pilote ne représente qu'un exemple parmi d'autres vu que plusieurs expériences ont été menées dans le pays. L'analyse de celui-ci permet de mettre en exergue des avantages qui se retrouvent dans chacun d'entre elles :

Loger des personnes dans le besoin, créer une dimension collective en sollicitant la collaboration et l'esprit solidaire de tous les acteurs sociaux concernés, insérer socialement la personne vulnérable en suscitant un sentiment d'appartenance avec les autres personnes concernées par ces projets, éviter l'éclatement familial et redonner de l'espoir aux familles, lutter contre le phénomène de la rareté grandissante des logements décents et abordables financièrement, lutter contre le phénomène des logements vides, réaliser un tremplin vers un relogement.

³²³ Pour différents exemples, v. FÉBUL, *Les conventions d'occupation temporaire et précaire - Les projets-pilote dans le logement social*, février 2012, rapport disponible sur le site www.febul.be.

Section 2 : Les sociétés de logement social : l'exemple bruxellois³²⁴

88. En 2013, les sociétés immobilières de service public (S.I.S.P.) de la Région bruxelloise se sont vues accorder une nouvelle mission : la possibilité de conclure des conventions d'occupation précaire relatives à des biens qui doivent faire l'objet de travaux de réparation³²⁵.

En vertu de l'article 67, 8° du Code bruxellois du logement, trois conditions doivent être respectées : l'accord de l'autorité de tutelle, un bien en voie de rénovation et l'octroi d'un accompagnement social.

1- Accord de l'autorité de tutelle : la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.) doit veiller, en amont et en aval, au bon fonctionnement du recours à cette forme juridique afin d'encadrer au mieux le système³²⁶.

2- Bien en voie de rénovation : la convention doit viser un logement « dont la rénovation est programmée » afin d'éviter tout recours à ce contrat dans le seul but d'échapper à une réhabilitation de l'immeuble social³²⁷. L'occupation du bien est permise jusqu'à ce que les travaux de réparation commencent³²⁸.

3- Accompagnement social : un intervenant extérieur à la S.I.S.P. doit accompagner l'occupant dans ce processus³²⁹.

Grâce à cette convention d'occupation précaire, les S.I.S.P. utilisent de manière optimale le patrimoine immobilier en évitant de laisser des bâtiments sociaux vides et improductifs sur le plan économique. Cela profite également à une personne en difficulté vu que le loyer sera plus bas que celui sur le marché locatif.

³²⁴ Pour ce point, v. N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 393, n° 8.

³²⁵ Pour la Région wallonne, v. l'article 61, al. 2, 5° et 6° du Code wallon du logement et de l'habitat durable autorisant les Sociétés de Logement de service public (SLSP) à conclure des conventions d'occupation précaire sous la tutelle de la Société wallonne du Logement (SWL).

³²⁶ C. brux. log., art. 41, 16°.

³²⁷ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op. cit.*, p. 393, n° 8.

³²⁸ N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *loc. cit.*, pp. 483-484, n° 790.

³²⁹ C. brux. log., art. 41, 16°.

PARTIE 3 : D'UN POINT DE VUE FISCAL

Chapitre 1 : Le contrat d'occupation précaire comme échappatoire à l'exonération de TVA des locations immobilières ?

89. En principe, les opérations de location immobilière sont exonérées de TVA³³⁰. Cependant, une pratique s'est développée ces dernières années par laquelle le bailleur commercial facture en aval la TVA sur le loyer et la déduit en amont sur l'achat, la construction ou les travaux du bien immobilier en déguisant le bail en une occupation précaire³³¹. En effet, le subterfuge consiste à ce que la convention ne rentre pas dans la définition autonome et d'interprétation stricte de droit communautaire de « location immobilière » afin que la TVA puisse être appliquée³³².

Au regard de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne³³³, trois conditions doivent être réunies afin de qualifier une opération de « location immobilière » : 1° un contrat à durée déterminée, 2° un droit d'occuper le bien et d'en exclure toute personne, 3° un loyer³³⁴. Etant donné que le contrat d'occupation précaire ne garantit pas « une durée fixe d'occupation au preneur »³³⁵, ce type de convention n'est pas soumis à l'exonération de TVA. *Prima facie*, la figure juridique de l'occupation précaire est, par conséquent, un outil fiscal utile et adéquat afin de limiter ses dépenses en matière immobilière.

90. Depuis un arrêt *Temco* du 18 novembre 2004 rendu par la Cour de justice des Communautés européennes sur question préjudicielle³³⁶, ces développements sont à

³³⁰ C.T.V.A., art. 44, §3, 2°; Dir. (CEE) n° 77/388 du Conseil du 17 mai 1977 en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires - Système commun de taxe sur la valeur ajoutée: assiette uniforme, *J.O.C.E.*, L 145, du 13 juin 1977, p. 10, art. 13 B, b), 1° devenu Dir. (CE) n° 2006/112 du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, *J.O.U.E.*, L 347, du 11 décembre 2006, p. 29, art. 135, §1, l).

³³¹ G. CARNOY, *L'affaire Temco : la fin des occupations précaires ?*, 2 juin 2005, <https://fichestd.files.wordpress.com/2012/02/tva-immobilier.doc>, date de dernière consultation : 10 octobre 2015.

³³² V. SEPULCHRE, « TVA. Pas de miracle pour la mise à disposition précaire ! », *Immobilier*, 2004, pp. 9-10.

³³³ V. notamment : C.J.C.E., arrêt *Sinclair Collis Ltd c. Commissioners of Customs & Excise* du 12 juin 2003, C-275/01, *Rec.*, 2003, I, p. 5965; C.J.C.E., arrêt *Commission des Communautés européennes c. Irlande* du 12 septembre 2000, C-358/97, *Rec.*, 2000, I, p. 6301; C.J.C.E., arrêt *Stichting « Goed Wonen » c. Staatssecretaris van Financiën* du 4 octobre 2001, C-326/99, *Rec.*, 2001, I, p. 6831; C.J.C.E., arrêt *Commissioners of Customs & Excise c. Mirror Group* du 9 octobre 2001, C-409/98, *Rec.*, 2001, I, p. 7175 (référéncés *in* Y. BERNAERTS, « Location immobilière et TVA – 40 ans de galère – L'inévitable n'arrive jamais, c'est toujours l'inattendu qui se produit », *R.G.F.*, 2012, p. 6, n° 1, note infrapaginale n° 6).

³³⁴ G. CARNOY, *L'affaire Temco : la fin des occupations précaires ?*, *loc. cit.*; V. SEPULCHRE, « TVA. Pas de miracle pour la mise à disposition précaire ! », *op. cit.*, p. 9; Y. BERNAERTS, « Location immobilière et TVA – 40 ans de galère – L'inévitable n'arrive jamais, c'est toujours l'inattendu qui se produit », *op. cit.*, p. 6, n° 1.

³³⁵ G. CARNOY, *L'affaire Temco : la fin des occupations précaires ?*, *loc. cit.*

³³⁶ C.J.C.E., arrêt *Temco Europe SA c. État belge* du 18 novembre 2004, C-284/03, *Rec.*, 2004, I, p. 11237.

relativiser. En l'espèce, le juge du fond de la Cour d'appel de Bruxelles³³⁷ s'était demandé si, dans le cadre de contrats d'occupation précaire conclus entre un groupe de sociétés, « *la condition de durée n'était pas indirectement rencontrée du fait que 'la précarité est neutralisée par une direction commune au cessionnaire et au cédant'* »³³⁸.

Dans sa réponse, la Cour de justice a considéré que le critère essentiel de la durée n'est plus déterminant, la durée convenue n'ayant plus d'importance³³⁹. En effet, elle a estimé qu'il sert principalement à différencier deux types d'opération. D'une part, les opérations de location immobilière, caractérisées par une occupation passive dont son coût est lié à l'écoulement du temps ; d'autre part, les opérations qui ont plutôt essentiellement comme objet une prestation de service qui peut recevoir une autre qualification que celle de location³⁴⁰. Par conséquent, il faut regarder comment les occupations précaires sont exécutées *in concreto* afin de déterminer si elles peuvent être qualifiées de locations immobilières³⁴¹. Dans le cas d'espèce, la Cour a conclu à des locations multiples d'un même bien immobilier car l'occupation précaire se présentait comme une mise à disposition passive d'un bien immobilier contre paiement d'un prix.

Dans cet arrêt, la Cour de justice n'effectue plus une analyse du contrat sur base de critères clairement établis mais une « *appréciation 'globalisante' de l'opération* »³⁴². Dès lors, l'efficacité du recours à la figure juridique de l'occupation précaire en tant qu'outil fiscal est à tempérer vu qu'une prestation de service devra nécessairement être octroyée afin d'être soumis à la TVA³⁴³.

³³⁷ Bruxelles, 19 juin 2003, rôle n° 2001/AR/20, inédit.

³³⁸ G. CARNOY, *L'affaire Temco : la fin des occupations précaires ?*, *loc. cit.*

³³⁹ C.J.C.E., arrêt Temco Europe SA c. État belge du 18 novembre 2004, C-284/03, *Rec.*, 2004, I, p. 11237, point 21.

³⁴⁰ *Ibid.*, points 20 et 28; T. LAUWERS, « Fiscale aspecten van de overeenkomst van bezetting ter bede », in *Handboek bezetting ter bede*, *loc. cit.*, p. 129, n° 5.2.1.

³⁴¹ V. SEPULCHRE, « TVA. Pas de miracle pour la mise à disposition précaire ! », *op. cit.*, p. 10; C.J.C.E., arrêt Temco Europe SA c. État belge du 18 novembre 2004, C-284/03, *Rec.*, 2004, I, p. 11237, point 27.

³⁴² F. JANSSEN, « Opérations complexes unitaires et taxe sur la valeur ajoutée : une voie de neutralisation de l'exonération de la location immobilière ? », in *En quête de fiscalité, et autres propos... : mélanges offerts à Jean-Pierre Bours* (sous la dir. de M. BOURGEOIS et I. RICHELLE), Tax institute de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 373, n° 33.

³⁴³ T. LAUWERS, « Fiscale aspecten van de overeenkomst van bezetting ter bede », *op. cit.*, p. 132, n° 5.2.2.

Chapitre 2 : Le contrat d'occupation précaire comme échappatoire à la taxation sur les logements vides ?

91. Afin de lutter contre le phénomène des logements vides, deux outils fiscaux coercitifs ont été mis en place : une amende administrative régionale et une taxe communale³⁴⁴.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les communes se sont dotées progressivement de règlements-taxes afin d'instaurer une taxe sur les logements inoccupés. Ces réglementations, assez diversifiées d'une commune à l'autre, ne fonctionnent pas bien pour des raisons multiples³⁴⁵. À partir de ces constats, la Région bruxelloise a décidé de réagir en insérant une législation unifiée en 2009 dans son Code du logement afin d'ériger l'inoccupation d'un bien immeuble en infraction administrative³⁴⁶. Pour rechercher et constater ces infractions, un service régional spécifique a été mis en place³⁴⁷. Ces deux outils coercitifs coexistent mais la nouvelle législation régionale incite les communes à abandonner leurs taxes en reversant 85% des recettes de l'amende aux communes qui le feront³⁴⁸.

Préalablement à la Région bruxelloise, le système de taxe communale avait déjà été introduit en Régions wallonne et flamande³⁴⁹.

³⁴⁴ D'autres outils coercitifs non fiscaux sont également mis en place par les Régions comme l'action en cessation ainsi que le droit de gestion publique, c'est-à-dire la faculté de retirer temporairement au propriétaire la gestion de son habitation (pour un panorama de ces outils coercitifs, v. N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise, loc. cit.*, pp. 139 et s.).

³⁴⁵ Les raisons suivantes peuvent notamment être relevées : exonérations et recours possibles, mauvaise procédure de perception des taxes, présence de spéculateurs, personnel communal insuffisant, présence d'un précompte immobilier même en cas d'inoccupation,... (N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière en Région bruxelloise : entre ombre(s) et lumière(s) », in *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques* (sous la dir. de N. BERNARD), Actes du colloque organisé le 25 mars 2011 par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint-Louis et la Fondation Pro Renovassistance, Bruxelles, La Charte, 2011, pp. 28-30).

³⁴⁶ Ord. Rég. Brux.-Cap. du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009, p. 35890.

³⁴⁷ N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière en Région bruxelloise : entre ombre(s) et lumière(s) », *op. cit.*, p. 32.

³⁴⁸ N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise, loc. cit.*, pp. 152-153, n° 225.

³⁴⁹ Décr. Rég. w. du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 25 août 2005, p. 37005, insérant les points 4 à 6 à l'article 190, §2, 4 à 6° du Code wallon du logement et de l'habitat durable (anciennement : Décr. Rég. w. du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, *M.B.*, 27 novembre 1998, p. 38086); Décr. Rég. fl. du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, *M.B.*, 15 mai 2009, p. 37408, art. 7.3.5. (anciennement : Décr. Rég. fl. du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, *M.B.*, 30 décembre 1995, p. 36108).

CONCLUSION

Il y a une quarantaine d'années, la convention d'occupation précaire a vu le jour dans la jurisprudence belge. Aujourd'hui, elle s'impose comme un instrument juridique souple et efficace face à l'émergence de certains problèmes sociétaux dans les domaines civil, social et fiscal.

L'émergence et le développement considérable de ce contrat innomé s'expliquent par sa caractéristique la plus typique qu'est *sa précarité*³⁵⁰. Celle-ci se traduit, d'une part, dans les circonstances objectives spécifiques formant la cause de sa conclusion et, d'autre part, dans le droit de révocation *ad nutum* accordé au concédant du droit d'occupation précaire. Ces deux éléments essentiels justifient que la durée de la convention sera toujours incertaine et limitée à la cause particulière du contrat. À côté de cela, le caractère onéreux de la mise à disposition d'un bien immobilier ainsi que l'intention commune des parties de ne pas frauder aux lois impératives relatives aux baux constituent deux autres éléments pertinents pour qualifier une convention d'occupation précaire.

Face à l'absence de réglementation générale en la matière, la liberté contractuelle prévaut. Cependant, les parties devront veiller à régler chaque point en détail en respectant ces quatre conditions de validité particulières ainsi que celles plus traditionnelles. Cela ne joue pas en faveur de la sécurité juridique vu que des imprécisions ainsi que des controverses doctrinales et jurisprudentielles persistent.

À cause de ce manque de clarté, une intervention du législateur serait la bienvenue à l'image de la convention-type d'occupation de logement de transit élaborée au niveau régional. Cependant, si un cadre légal devait être élaboré, celui-ci devrait rester suffisamment souple afin de s'adapter à chaque cas d'espèce qui peut fortement varier en raison des circonstances particulières inhérentes à la conclusion du contrat.

³⁵⁰ « *Wat typisch is voor de bezetting ter bedde is het voorlopig karakter ervan* », c'est-à-dire « *ce qui est typique de l'occupation précaire, c'est son caractère provisoire* » (J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », *op. cit.*, p. 267, n° 20).

BIBLIOGRAPHIE

1. Législation

- Dir. (CEE) n° 77/388 du Conseil du 17 mai 1977 en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires - Système commun de taxe sur la valeur ajoutée: assiette uniforme, *J.O.C.E.*, L 145, du 13 juin 1977, p. 1.
- Dir. (CE) n° 2006/112 du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, *J.O.U.E.*, L 347, du 11 décembre 2006, p. 1.
- C. civ.
- C. comm., art. 25.
- Const., art. 23.
- C. enreg., art. 19.
- C. jud., art. 629.
- C.T.V.A., art. 44.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, *M.B.*, 10 janvier 1824.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B.*, 10 janvier 1824.
- Loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole, *J.O.*, 5 juillet 1980, p. 1670.
- L. spéc. du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, p. 9434.
- Décr. Rég. fl. du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, *M.B.*, 30 décembre 1995, p. 36108.
- Décr. Rég. w. du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 4 décembre 1998, p. 38965.
- Décr. Rég. w. du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, *M.B.*, 27 novembre 1998, p. 38086.
- Ord. Rég. Brux-Cap. du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 9 septembre 2003, p. 45297.

- Décr. Rég. w. du 12 mai 2005 abrogeant la taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, *M.B.*, 25 mai 2005, p. 24455.
- Décr. Rég. w. du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 25 août 2005, p. 37005.
- A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008, p. 17298 (abrogé).
- Décr. Rég. fl. du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, *M.B.*, 15 mai 2009, p. 37408.
- Ord. Rég. Brux.-Cap. du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009, p. 35890.
- A. Gouv. w. du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit, *M.B.*, 10 avril 2012, p. 23268.
- Ord. Rég. Brux.-Cap. du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, p. 45239.
- A. Gouv. w. du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *M.B.*, 30 décembre 2013, p. 103363.
- A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016, p. 528.

2. Jurisprudence

- C.J.C.E., arrêt Commission des Communautés européennes c. Irlande du 12 septembre 2000, C-358/97, *Rec.*, 2000, I, p. 6301.
- C.J.C.E., arrêt Stichting « Goed Wonen » c. Staatssecretaris van Financiën du 4 octobre 2001, C- 326/99, *Rec.*, 2001, I, p. 6831.
- C.J.C.E., arrêt Commissioners of Customs & Excise c. Mirror Group du 9 octobre 2001, C-409/98, *Rec.*, 2001, I, p. 7175.

- C.J.C.E., arrêt *Sinclair Collis Ltd c. Commissioners of Customs & Excise* du 12 juin 2003, C-275/01, *Rec.*, 2003, I, p. 5965.
- C.J.C.E., arrêt *Temco Europe SA c. État belge* du 18 novembre 2004, C-284/03, *Rec.*, 2004, I, p. 11237.
- C.C., 26 novembre 2009, n° 189/2009, *Jurim Pratique*, 2014/2, p. 41, obs. N. BERNARD.
- Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781.
- Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.
- Cass., 27 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1049.
- Cass., 1 octobre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 133.
- Cass., 4 janvier 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 501.
- Cass., 25 mai 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 1108.
- Cass., 29 mai 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1196.
- Cass., 3 janvier 1986, *Arr. Cass.*, 1985-86, p. 661.
- Cass., 10 janvier 1986, *R.W.*, 1985-86, p. 2308.
- Cass., 25 novembre 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 995.
- Cass., 21 janvier 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 165.
- Gand, 28 octobre 2002, *Huur*, 2003, p. 136.
- Bruxelles, 12 juin 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146.
- Bruxelles, 19 juin 2003, rôle n° 2001/AR/20, inédit.
- Gand, 4 février 2010, *R.W.*, 2012-13, p. 899, note J. DE WEGGHELEIRE.
- Civ. Liège, 10 octobre 1986, *J.L.*, 1986, p. 651.
- Civ. Tournai, 2 décembre 1997, *Rev. dr. rur.*, 1998, p. 158.
- Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

- Civ. Bruges, 12 novembre 1999, *R.W.*, 2001-02, p. 496.
- Civ. Liège, 16 avril 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797.
- Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50.
- Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. Jur. Imm.*, 2008, p. 307.
- Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 161, note J. HERBOTS.
- Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2012, p. 7.
- Civ. Anvers, 4 juin 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153.
- Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211.
- Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 388, note N. BERNARD.
- J.P. Bruges, 28 mai 1982, *R.W.*, 1985-86, p. 469.
- J.P. Saint-Gilles, 29 décembre 1988, *J.J.P.*, 1989, p. 141.
- J.P. Anderlecht, 9 janvier 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56.
- J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98.
- J.P. Torhout, 1^{er} septembre 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.
- J.P. Westerlo, 23 juin 1999, *T. Not.*, 2001, p. 1, note F. LOGGHE.
- J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.
- J.P. Overijse, 5 février 2001, *Huur*, 2002, p. 97.
- J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *J.J.P.*, 2006, p. 232.
- J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200.
- J.P. Mons, 7 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, p. 26.
- J.P. Roulers, 5 juillet 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 266.
- J.P. St-Trond, 21 février 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 121.
- J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, note A. VANDEBURIE.

- J.P. Audenarde-Cruyshautem, 3 juin 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 337.
- J.P. Tongres, 25 février 2010, *Huur*, 2010, p. 126.
- J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119.
- J.P. Audenarde, 3 juin 2010, *J.J.P.*, 2012, p. 106.
- J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36.
- J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurim Pratique*, 2012, p. 231, note N. BERNARD.
- J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005.
- J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-14, p. 993.
- J.P. Bruxelles, 29 octobre 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 187.
- J.P. Turnhout, 18 novembre 2013, *Huur*, 2014, p. 132.
- J.P. Audenarde-Cruyshautem, 10 juillet 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 137.
- J.P. Zottegem, 17 juillet 2014, *R.W.*, 2014-15, p. 836.
- J.P. Gand, 11 mai 2015, *Huur*, 2015, p. 151.
- J.P. Audenarde, 18 juin 2015, *Huur*, 2015, p. 205.

3. Doctrine

- BERNAERTS Y., « Location immobilière et TVA – 40 ans de galère – L’inévitable n’arrive jamais, c’est toujours l’inattendu qui se produit », *R.G.F.*, 2012, pp. 5-9.
- BERNARD N. et LEMAIRE L., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Les Dossiers du Journal des tribunaux n° 77, Bruxelles, Larcier, 2010, spéc. pp. 207-222.
- BERNARD N., « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière en Région bruxelloise : entre ombre(s) et lumière(s) », in *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques* (sous la dir. de N. BERNARD), Actes du colloque organisé le 25 mars 2011 par l’Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint-Louis et la Fondation Pro Renovassistance, Bruxelles, La Charte, 2011, pp. 3-58.

- BERNARD N., « L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi », note sous J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurim pratique*, 2012, pp. 234 et s.
- BERNARD N., « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », note sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, pp. 391 et s.
- BERNARD N., *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Répertoire pratique du droit belge, Bruxelles, Bruylant, 2016, spéc. pp. 139-176 et 475-519.
- CARNOY G., *L'affaire Temco : la fin des occupations précaires ?*, 2 juin 2005, <https://fichestd.files.wordpress.com/2012/02/tva-immobilier.doc>, date de dernière consultation : 10 octobre 2015.
- DEKKERS R., *Précis de droit civil belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1955.
- DEMARSIN B., « Bezetting ter bedde », in *Opzegging van handelscontracten*, Bibliotheek Handelsrecht Larcier - Algemeen handelsrecht en handelscontracten, n°1, Brussel, Larcier, 2014.
- DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1964.
- GABRIËLS A., « Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en mars 2015, spéc. II.U.5-12 à II.U.5-17, n° 5.
- GODHAIRD M., « Le bail commercial », *Rép. Not.*, t. VIII – Les Baux, Livre IV, Bruxelles, Larcier, 2011.
- GOOSENS W., « Définition », in *Le droit commun du bail* (sous la dir. sc. de G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WÉRY), Droit du bail, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 1-15.
- HERBOTS J., « Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde », in *Liber amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, pp. 247-280.

- HERBOTS J., « Multihuur », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en janvier 2001, I.H.11-1 à I.H.11-26.
- HERBOTS J., « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », note sous Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 164-167.
- HÉRIN P.-E., « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ?* (sous la dir. de N. BERNARD), Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 335-342.
- JANSSEN F., « Opérations complexes unitaires et taxe sur la valeur ajoutée : une voie de neutralisation de l'exonération de la location immobilière ? », in *En quête de fiscalité, et autres propos... : mélanges offerts à Jean-Pierre Bours* (sous la dir. de M. BOURGEOIS et I. RICHELLE), Tax institute de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 349-407.
- KERSTENS G. en GABRIËLS A., « Pacht – De verschillende rechtsverhoudingen », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, mis à jour jusqu'en octobre 2009, spéc. II.Dbis.4-1 à II.Dbis.4-12.
- KOKELENBERG J., « Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet? », *R.W.*, 1971-72, pp. 1593 et s.
- LOGGHE F., « Bewijs in pachtzaken. Bruiklening en bezetting ter bedde als alternatief voor pacht », noot onder Vred. Westerlo, 23 juni 1999, *T. Not.*, 2001, pp. 3 et s.
- LONGRÉE G., « Le contrat d'occupation précaire: une convention trop méconnue », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ?* (sous la dir. de N. BERNARD), Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 327-333.
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail commercial*, Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2011.
- MERCHIERS Y., « Le bail en général », *Rép. Not.*, t. VIII – Les Baux, Livre I, Bruxelles, Larcier, 1997.
- MEULEMANS D., SNICK I. en SNICK M. (eds.), *Handboek bezetting ter bedde*, Gent, Story Publishers, 2011.
- PONCHAUT A., « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *Mouv. Comm.*, n° 873, décembre 2012, pp. 25 et s.

- PUISSANT N. (sous la dir. de), *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, Gand, Story Publishers, septembre 2013, spéc. G-IV-1-1 à G-IV-7-1.
- SEPULCHRE V., « TVA. Pas de miracle pour la mise à disposition précaire ! », *Immobilier*, 2004, pp. 8-11.
- SNICK I. et SNICK M., *Occupation précaire*, Gent, Story Publishers, 2010.
- VAN GERVEN W., « De Amerikaanse hoogleraar Hohfeld (†1917) en het Belgische Hof van Cassatie over overeenkomsten ter bedde », *R.W.*, 1971-72, pp. 1971 et s.
- VAN KEER A., « Gratis gebruik is nooit pacht », *VAC-Flash*, 1999, p. 2.
- VUYE H., *Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Brugge, die Keure, 1995.
- WÉRY P., *Droit des obligations*, vol. 1, 2^{ème} éd., Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2011.

4. Divers

- Dictionnaire Gaffiot de poche Latin-Français, éd. Hachettes, Paris, 2001.
- RBDH, *Art. 23 #17 : Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles*, Bruxelles, octobre-novembre-décembre 2004, disponible sur le site www.rbdh-bbrow.be.
- Dictionnaire Larousse de poche, éd. Larousse 2008, Paris, 2009.
- FÉBUL, *Les conventions d'occupation temporaire et précaire - Les projets-pilote dans le logement social*, février 2012, rapport disponible sur le site www.fébul.be.
- Circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016, disponible sur le site www.swl.be.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

