

## Observations

### La convention d'occupation précaire, un contrat atypique mais en plein essor

1. Une « convention d'occupation précaire »... le singulier instrument contractuel que voici ! Ni location ni occupation sans titre ni droit (*squat*), cette notion, au cœur du présent jugement<sup>1</sup>, occupe incontestablement une place à part dans notre arsenal juridique ; le phénomène, du reste, est en plein essor aujourd'hui, particulièrement en Région bruxelloise<sup>2</sup>. Pour ces raisons entre autres, ce contrat atypique et encore trop méconnu, défini traditionnellement comme « une faculté accordée à une personne pour l'utilisation d'un immeuble déterminé contre le paiement d'un prix, et ce jusqu'à révocation »<sup>3</sup>, mérite indubitablement un éclairage. Au préalable, les faits de la cause se doivent d'être (succinctement) retracés.

2. Infrabel, le gestionnaire fédéral de l'infrastructure ferroviaire belge, est propriétaire d'un immeuble à appartements sis à côté de la gare du Midi à Bruxelles. Des années durant, des membres du personnel de la S.N.C.B. y ont trouvé à se loger ; devenu cependant insalubre avec le temps, le bâtiment a été vidé de ses habitants (pour partie). Dans l'attente de la réalisation des travaux de réfection du bien, Infrabel décide d'en confier gratuitement la gestion à une association (Samenlevingsopbouw) chargée ensuite de le mettre à disposition de familles vulnérables. Cette louable intention est coulée dans une convention d'occupation précaire, dont la date de signature a été fixée au 22 mars 2016, soit... le jour fatal des attentats dits de Bruxelles. Invoquant alors un nouveau risque sécuritaire, Infrabel se rétracte et refuse de parapher le contrat. Problème : l'A.S.B.L. a déjà – avec l'aval du propriétaire – pris possession des lieux, passé des contrats avec des sous-occupants défavorisés et utilisé une partie de la somme concédée par Infrabel pour aménager l'immeuble. Aussi, elle n'entend nullement en être délogée et invoque le respect de la convention. Mais dans quelle mesure ce contrat *sui generis*, exorbité du droit (impératif<sup>4</sup>) du bail, est-il légal en son principe (I) ? Et, s'il l'est, remplit-il ici les conditions traditionnellement requises (II) ?

### I. De la légalité de la convention d'occupation précaire en général

#### 1. Un besoin transversal : aménager une solution d'attente

3. Dans certaines circonstances particulières, des biens appellent une gestion plus souple du point de vue de la durée que celle qu'autorisent les lois sur le bail (d'habitation, commercial, ou à ferme). Soucieuse nonobstant de donner effet à la volonté des parties et de ne point laisser des bâtiments inoccupés, la jurisprudence<sup>5</sup> a

<sup>1</sup> Frappé d'appel, pour information.

<sup>2</sup> Voy. N. BERNARD (avec la collaboration d'U. CARNOY et al.), *Les occupations précaires. Guide juridique et pratique*, Bruxelles, Larcier, n° 2017/2 de *Jurimpratique*.

<sup>3</sup> I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story publishers, 2010, p. 14.

<sup>4</sup> Article 12 de la de la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété »), introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991. Voy., depuis la régionalisation du bail, l'article 216 du Code bruxellois du logement, ainsi que l'article 52, paragraphe 5, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

<sup>5</sup> Davantage que la doctrine, passablement réservée au départ et qui y voit un danger de contournement – sous couvert d'assouplissement – de la loi sur le bail (J. KOKELBERG, « Precaire bezetting : versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet », *R.W.*, 1970-1971, col. 1593 et s.). Cet auteur, par exemple, en appe-

autorisé le recours à une convention d'occupation précaire plutôt qu'à un contrat de location en bonne et due forme<sup>6</sup>. C'est qu'il fallait bien aménager une *solution d'attente* dans ces situations spécifiques : sortie d'indivision successorale<sup>7</sup>, réalisation prochaine de travaux dans le bien (avec lancement d'un marché public le cas échéant)<sup>8</sup>, désir du locataire de se maintenir dans les lieux un peu de temps encore après l'expiration du bail pour trouver un nouveau logement<sup>9</sup>, obtention à venir d'un permis d'urbanisme, passation dans quelques mois de l'acte authentique de vente, annonce d'expropriation, hospitalisation longue (mais avec retour à la maison prévu)<sup>10</sup>, attente d'une démolition, perspective de déménagement<sup>11</sup>, mise à disposition d'un logement de fonction à un administrateur d'une société tant que dure son activité professionnelle au sein de celle-ci<sup>12</sup>, entrée dans le bien voué à la location *avant* la prise d'effet du bail<sup>13</sup>, séparation conjugale (*sensu lato*) et maintien dans l'ancienne habitation commune d'un des ex-partenaires tant que l'autre n'a pas fourni la preuve qu'il peut supporter seul le paiement de l'emprunt hypothécaire<sup>14</sup>, ...

Dit autrement, c'est parce que le délai de mise à disposition du bien est court (laps de temps séparant la passation du compromis de vente de celle de l'acte authentique par exemple) ou indéfini (dans l'attente d'un événement dont on ne sait pas quand il va arriver – délivrance du permis d'urbanisme par exemple – mais qui, lorsque ce sera le cas, appellera alors une évacuation rapide du bien) que les prescriptions de la loi sur le bail s'avèrent inadéquates. On pense particulièrement aux dispositions relatives à la durée ou à la résiliation anticipée (motifs de résiliation, délai de préavis, etc.).

## 2. Des circonstances particulières

4. Échappant à toutes les règles sur le bail, la convention d'occupation précaire peut exercer une tentation sur le bailleur peu scrupuleux, désireux de nouer avec la personne intéressée par son bien une relation juridique extrêmement peu contraignante, qui l'exonère de l'ensemble des obligations traditionnellement de mise dans un cadre strictement locatif (en termes de durée, de possibilités de mettre fin anticipativement au contrat, de délai de préavis, etc.). Il convient donc, à propos de la convention d'occupation précaire, de s'assurer que la mobilisation de ce schéma peu rigide ne dissimule pas une volonté des parties (ou, plus spécifiquement, du propriétaire) de se soustraire à la rigueur des règles (impératives) en matière de bail, lesquelles sont autrement protectrices des intérêts du preneur<sup>15</sup>. Il y aurait, en

---

lait à une « application stricte » de la loi sur les baux commerciaux, laquelle doit faire l'objet d'une « interprétation restrictive » selon lui (traduction libre – col. 1603).

<sup>6</sup> Ce, dans la matière du bail commercial historiquement (Cass., 30 avril 1971, *Rev. not. belge*, 1974, p. 144 et Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671) et du bail à ferme (Cass., 27 juin 1975, *Rec. gén. enr. not.*, 1976, p. 409) plutôt que du bail d'habitation (la loi sur les baux de résidence principale n'étant promulguée il est vrai que le 20 février 1991).

<sup>7</sup> Bruxelles, 12 juin 2003, *Rev. not. belge*, 2004, p. 146.

<sup>8</sup> Voy. notamment le projet Usquare de réaffectation des casernes à Etterbeek.

<sup>9</sup> Entre autres Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 391, note N. BERNARD.

<sup>10</sup> Voy. J.P. Anderlecht, 9 janvier 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56.

<sup>11</sup> La Cour de cassation a ainsi admis récemment que « permettre à [une commerçante] d'occuper temporairement les lieux durant le temps nécessaire pour écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial » constituait un tel besoin et justifiait la conclusion d'une convention d'occupation précaire (Cass., 29 février 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 135, concl. J. GENICOT). Voy. *infra* n° 9.

<sup>12</sup> J.P. Overijse, 5 février 2001, *Huur*, 2002, p. 97.

<sup>13</sup> Liège, 18 juin 1992, *cette revue*, 1993, p. 888.

<sup>14</sup> Voy. J.P. Westerlo, 28 juin 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 555.

<sup>15</sup> Voy. notamment A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *Mouv. comm.*, 2012, n° 12, pp. 25 et s.

cette hypothèse, « fraude à la loi »<sup>16</sup>. La tentation est d'autant plus forte pour le propriétaire que, ce faisant, le bien *échappe aussi aux normes de salubrité* (dont le respect n'est assuré, à Bruxelles, qu'à propos des logements mis spécifiquement en « location »<sup>17</sup>), ainsi qu'aux « exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location »<sup>18</sup>.

5. Pour empêcher cette dérive, la jurisprudence a veillé à encadrer le contexte de conclusion de la convention d'occupation précaire. En d'autres termes, des *circonstances particulières* doivent présider à la passation de ce contrat et justifier de manière objective qu'on y ait eu recours (plutôt qu'au bail classique)<sup>19</sup>. Comme la volonté des parties de s'affranchir de la loi ne saurait naturellement tenir lieu de justification, la convention doit indiquer ce motif de fond<sup>20</sup>. Celui-ci peut consister dans l'importance de donner un usage temporaire à un bâtiment laissé vide dans l'attente d'une rénovation, on l'a vu ; c'est le cas de figure majoritaire. Le motif peut aussi avoir trait non pas au lieu mais à son *occupant*, eu égard à la vulnérabilité qui caractérise ce dernier ; on songe ici, en référence notamment aux logements de transit gérés par les agences immobilières sociales bruxelloises<sup>21</sup>, à un public marqué par une certaine fragilité et qu'il serait périlleux peut-être d'installer d'emblée dans une relation juridique pérenne (et à qui l'on préférera dès lors, dans un premier temps, proposer une succession de conventions courtes, pour tester les aptitudes du preneur à gérer un bien). Dans cette veine, certaines conventions ont été conclues avec la finalité expresse de favoriser l'accueil de migrants<sup>22</sup>.

### 3. Un contenu libre... mais caractéristique

6. La convention d'occupation précaire est dite innommée, parce qu'elle n'est régie par aucune loi spécifique existante<sup>23</sup>. Conséquence : les cocontractants peuvent modeler la convention à leur guise et y glisser toutes les clauses qu'ils désirent, pourvu que celles-ci ne se révèlent pas en contradiction avec l'ordre public. On admet toutefois<sup>24</sup> que, même en l'absence de mention explicite dans la convention, certaines obligations générales trouvent à s'appliquer, par analogie avec la législation sur le bail. Songeons par exemple au devoir d'entretien du bien en bon père de famille<sup>25</sup>, aux réparations<sup>26</sup> ou encore à l'exigence de garnir les lieux de meubles à

<sup>16</sup> Suivant l'expression utilisée par la Cour de cassation elle-même (Cass., 30 avril 1971, *Rev. not. belge*, 1974, p. 154.

<sup>17</sup> Article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, article 7, paragraphe 3, alinéa 7, 1<sup>er</sup> tiret, article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, et article 10, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement.

<sup>18</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004.

<sup>19</sup> Toutefois, si les parties ne sauraient avoir pour intention (exclusive) de contourner les lois impératives sur le bail, on serait naïf d'évacuer toute espèce de lien, car c'est évidemment la rigidité de ces règles qui a motivé le recours en amont à cet instrument plus souple qu'est la convention d'occupation précaire. La chose n'étant pas moins acceptée, du moment que sont présentes lesdites circonstances particulières.

<sup>20</sup> Voy. entre autres J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsonduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede », *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, pp. 247 et s.

<sup>21</sup> Article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, 22°, du Code bruxellois du logement et convention-type d'occupation de logement de transit telle qu'annexée (VI) à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016 et 2 mars 2016.

<sup>22</sup> À titre d'exemple, voy. la convention signée en juillet 2017, entre la commune d'Etterbeek (dont le bourgmestre a réquisitionné à cet effet un immeuble privé inoccupé), le collectif La voix des sans-papiers et l'A.S.B.L. S.O.S. migrants.

<sup>23</sup> Elle reste cependant soumise au corps *général* des droits et obligations de nature contractuelle. Voy. l'article 1107, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil.

<sup>24</sup> I. SNICK et M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

<sup>25</sup> Article 1728, 1°, du Code civil. Cette disposition est sortie indemne de la régionalisation du bail d'habitation récemment intervenue tant à Bruxelles (lire en creux l'article 16, paragraphe 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017) qu'en Wallonie (article 14, 1°, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018).

titre de garantie<sup>27</sup>. En revanche, la clause résolutoire expresse<sup>28</sup> (proscrite en matière de bail<sup>29</sup>) ne semble pas pouvoir être écartée ici, les exceptions s'interprétant restrictivement.

7. Si, toutefois, le contenu d'une convention d'occupation précaire est libre, il doit se démarquer suffisamment du bail, à peine d'être requalifié en un tel contrat<sup>30</sup>. La convention d'occupation précaire doit dès lors comporter certains éléments caractéristiques :

- un prix<sup>31</sup>, de préférence limité<sup>32</sup>. Même faible, il en faut un<sup>33</sup>, sinon on tombe dans le régime du prêt à usage à titre gratuit<sup>34</sup> (dit aussi commodat), décrit plus loin<sup>35</sup>. Généralement, ce prix « comprend le remboursement des travaux réalisés, le paiement des assurances et, parfois, une "épargne forcée" destinée à constituer une future garantie locative »<sup>36</sup> ;
- la possibilité pour le propriétaire de recouvrer la jouissance du bien à tout instant<sup>37</sup> (sous réserve de l'infléchissement jurisprudentiel décrit ci-après<sup>38</sup>) ;
- l'absence d'obligation de motiver le renon (invoquer un éventuel manquement de l'occupant n'est pas nécessaire en tous cas)<sup>39</sup> ;
- un délai de préavis réduit<sup>40</sup> (mais pas nul pour autant<sup>41</sup>) ; ...

<sup>26</sup> Article 1754 du Code civil. Voy., depuis la régionalisation du bail d'habitation, l'article 233 du Code bruxellois du logement et l'article 15 du décret wallon du 15 mars 2018.

<sup>27</sup> Article 1752 du Code civil. La régionalisation du bail d'habitation n'a pas touché à cette disposition en Région bruxelloise (comme le renseigne *a contrario* l'article 16, paragraphe 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017). Et, en Wallonie, voy. l'article 20 du décret du 15 mars 2018.

<sup>28</sup> Qui prévoit la dissolution du contrat de plein droit en cas de manquement d'une partie, sans intervention obligatoire d'un juge.

<sup>29</sup> Article 1762bis du Code civil. En dépit de la régionalisation du bail d'habitation, cet article s'est maintenu à Bruxelles (lire en filigrane l'article 16, paragraphe 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017) comme en Wallonie (article 37 du décret du 15 mars 2018).

<sup>30</sup> Voy., pour une application récente, J.P. Braine-l'Alleud, 28 juin 2016, *J.T.*, 2016, p. 635.

<sup>31</sup> On préférera ce terme neutre à la très répandue « indemnité d'occupation ». Renvoyant directement à la sanction pécuniaire infligée par un juge à un squatteur (Civ. Flandre occidentale, div. Bruges, 13 avril 2016, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2016, p. 270) ou à la somme due par le preneur dont le contrat de bail a subi une annulation (J.P. Namur, 4 septembre 2009, *cette revue*, 2010, p. 1872), l'indemnité d'occupation ne rend pas compte de manière adéquate en effet de la nature purement contractuelle ici de la prestation financière exigée. Voy. sur ce point S. DAUPHIN, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, mémoire, Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2015-2016, p. 26.

<sup>32</sup> Pour éviter la requalification en bail.

<sup>33</sup> Bruxelles, 12 juin 2003, *Rev. not. belge*, 2004, p. 146 ; J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119 ; J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE ; Civ. Tournai, 14 janvier 2003, *cette revue*, 2004, p. 1101 et Civ. Liège, 16 avril 2002, *cette revue*, 2002, p. 1797. *Contra* : J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *cette revue*, 2013, p. 2005 ; J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200 et Civ. Tournai, 2 décembre 1997, *Rev. dr. rur.*, 1998, p. 158.

<sup>34</sup> Voy. pour une illustration Gand, 26 janvier 2010, *F.J.F.*, 2010, p. 1202.

<sup>35</sup> Articles 1875 et suivants du Code civil. Voy. *infra* n° 13.

<sup>36</sup> D. DELAUNOIS, « Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides », *Les cahiers de l'éducation permanente*, n° 51 (« Une priorité sans appel »), 2017, p. 83.

<sup>37</sup> À cet égard, les conventions d'occupation précaire « institutionnalisées » par les pouvoirs publics dans le cadre des logements de transit à Bruxelles (voy. *supra* n° 5) se révèlent être en porte-à-faux avec ce principe, en ce que les durées prévues dans le contrat doivent impérativement être respectées ; voy., dans un registre approchant, J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *cette revue*, 2002, p. 1815.

<sup>38</sup> N° 9.

<sup>39</sup> Voy., dans un registre approchant, J.P. Mouscron 29 septembre 1997, *J.J.P.* 2000, p. 285.

<sup>40</sup> J.P. Westerloo, 16 décembre 2002, *Huur*, 2004, p. 85, note.

<sup>41</sup> J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36.

#### 4. La précarité : un fondement en évolution

8. Puisque, par rapport à un bail, la convention d'occupation précaire ne se justifie que par sa souplesse (combler un vide temporel court ou indéfini), sa terminaison doit répondre au même impératif de souplesse. Aussi cette convention s'est-elle longtemps caractérisée par sa précarité, c'est-à-dire que la révocation de l'occupation pouvait intervenir sur simple décision du propriétaire, unilatéralement, à tout moment, sans motif particulier, sans indemnité et avec un délai de préavis ramassé<sup>42</sup> ; ce, quand bien même la convention serait affectée d'une durée déterminée<sup>43</sup>. Il n'y a donc, pour l'occupant, aucune garantie de stabilité ni de durée (même quand celle-ci est définie)<sup>44</sup>. Au plus tard, la convention d'occupation précaire prendra fin à l'expiration du (court) terme convenu ou lors de la réalisation de l'événement<sup>45</sup>, mais elle est toujours susceptible de s'arrêter *avant* – par l'effet de la révocation voulue par le propriétaire<sup>46</sup>.

Ceci étant, la précarité de la convention d'occupation précaire n'autorise point le propriétaire à tout faire, tant s'en faut<sup>47</sup>. Lorsque la convention est conclue expressément dans l'attente d'un événement précis (l'obtention d'un permis d'urbanisme par exemple ou encore l'engagement de travaux), et que celui-ci n'est pas encore advenu, le propriétaire désireux de dissoudre prématurément la convention risque de se voir reprocher par un juge un manquement au principe d'exécution de bonne foi des contrats<sup>48</sup>. Pareillement, pourrait verser dans l'abus de droit celui qui mettrait fin à l'occupation non pas dans le but d'investir personnellement le bien mais simplement pour le céder (en occupation précaire) à quelqu'un d'autre<sup>49</sup> ; il en irait de même de celui qui plafonnerait le préavis à une durée irréaliste<sup>50</sup> (entendez, exagérément courte<sup>51</sup>).

9. Le 29 février 2016, cependant, la Cour de cassation a rendu un arrêt cardinal qui remet en cause l'importance de la précarité comme fondement et justification de la convention d'occupation précaire<sup>52</sup>. *In specie*, un bailleur commercial avait concédé au preneur une convention d'occupation précaire (de « dix-huit mois maximum ») pour lui permettre, une fois le bail arrivé à échéance, d'écouler le reste de son stock et de trouver un nouvel emplacement. Particularité du contrat : le bailleur s'interdisait durant cette période de « reprendre les lieux » (sauf en cas de manquement de l'occupant à ses obligations). Conséquence : le juge de paix a requalifié la convention

<sup>42</sup> L'étymologie appuie ce raisonnement. « Précaire » vient en effet du latin « prier ». Non pas que le candidat occupant doit prier/supplier un propriétaire de le laisser investir son habitation par exemple, mais ce dernier doit pouvoir recouvrer la jouissance de son bien sur une simple demande (« prière ») de sa part.

<sup>43</sup> « Il y a occupation précaire, et non bail, lorsque le propriétaire ne concède la jouissance d'un bien que pour une durée très courte, se réservant le droit de disposer à tout moment de la chose » (Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. not.*, tome VIII, livre I, 1997, n° 635).

<sup>44</sup> J.P. Westerlo, 16 décembre 2002, *Huur*, 2004, p. 85, note ; J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200 et J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE.

<sup>45</sup> L'octroi du permis d'urbanisme par exemple. Pareillement, la décision de *refus* de permis aurait pour effet de dissoudre la convention (I. SNICK et M. SNICK, *op. cit.*, p. 34).

<sup>46</sup> Toutefois, cette exigence fondatrice de précarité n'est pas exclusive d'un mécanisme de *prorogation* de la convention, à chaque fois alors pour des durées elles-mêmes courtes (Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781).

<sup>47</sup> Voy. de manière générale J.P. Torhout, 1<sup>er</sup> septembre 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.

<sup>48</sup> Principe promu par l'article 1134, alinéa 3, du Code civil.

<sup>49</sup> Encore faudrait-il prouver, pour établir l'abus de droit, qu'une autre voie (moins dommageable pour l'occupant) était possible.

<sup>50</sup> J.P. Fléron, 27 octobre 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 531.

<sup>51</sup> Ainsi un juge a-t-il refusé de donner effet, à propos d'une occupation de plus de vingt ans, à un préavis de... vingt-quatre heures ! Il lui a substitué une durée (plus raisonnable et humaine) de cinq mois. Voy. J.P. Anvers, 10 septembre 2015, *R.W.*, 2015-2016, p. 599.

<sup>52</sup> Cass., 29 février 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 135, concl. J. GENICOT.

en bail... avant que le tribunal de première instance francophone de Bruxelles réforme cette décision, tant est limpide à son estime la volonté des parties de ne *pas* s'engager dans la voie de la location<sup>53</sup>. Partant, le locataire n'a pu se prévaloir en fin d'occupation d'un quelconque droit au bail pour se maintenir dans les lieux.

Ce jugement du tribunal de première instance, la Cour de cassation le valide entièrement, dans des attendus cependant peu étoffés<sup>54</sup>. Heureusement, l'Avocat général Genicot (dont les conclusions ont été suivies par la haute juridiction) s'est montré plus loquace. « Ainsi que le relève à bon droit selon moi le mémoire en réponse, "si le droit du propriétaire de reprendre la chose à tout moment constitue en principe un élément caractéristique du droit d'occupation précaire, l'absence de cet élément ne permet pas d'exclure en toute hypothèse cette qualification lorsque la qualification retenue par les parties correspond à leur volonté commune telle que recherchée par le juge". En l'espèce, il résulte en substance des énonciations du jugement attaqué figurant aux pages 8 à 11 que celui-ci considère que, nonobstant l'ambiguïté de certains termes utilisés dans la convention conclue le 31 mars 2011 et intitulée "convention d'occupation précaire", celle-ci s'expliquait par la volonté commune non dissimulée et certaine des parties de résoudre une situation temporaire et qu'elle ne visait pas à éluder la protection légale accordée à la demanderesse, locataire à l'origine ».

Dit autrement, la thèse du provisoire l'a indubitablement emporté sur celle de la révocabilité. Ce qui fonde ultimement une convention d'occupation précaire, c'est son côté temporaire (la « soudure » qu'elle opère entre deux situations), davantage que sa fragilité temporelle ou sa rétractation *ad nutum*. Il faut donc conclure de l'arrêt de la Cour de cassation qu'une convention d'occupation précaire *ne saurait être résiliée avant terme* (par le propriétaire) dorénavant<sup>55</sup>. Il reste à voir si l'enseignement de cet arrêt de principe essaiera dans les juridictions de fond<sup>56</sup>.

## II. De la convention négociée entre Infrabel et Samenlevingsopbouw

10. Une chose est de reconnaître la légalité de la convention d'occupation précaire en général, une autre est de voir si, en l'espèce, le contrat négocié par Infrabel et Samenlevingsopbouw répond aux conditions précitées. Instruisons la question.

### 1. Des circonstances particulières

11. On l'a dit, des circonstances particulières doivent figurer dans la convention, qui justifient l'évitement des règles afférentes au bail. La condition paraît respectée ici, le contrat précisant *expressis verbis* que l'immeuble « doit faire l'objet de travaux d'infrastructure », que « le planning des travaux n'est pas encore connu à ce jour », qu'il est dès lors « opportun » de donner « temporairement en occupation » le bâtiment à l'association, dont « l'objectif social (...) comprend la réalisation de l'accès aux droits fondamentaux pour et avec des personnes qui se trouvent dans des situa-

<sup>53</sup> L'intitulé exprès du contrat (convention d'occupation précaire) et de « l'indemnité d'occupation » (plutôt que « loyer »), la faculté offerte au preneur de quitter les lieux avant terme (à discrétion), l'absence de délai de préavis, ... : les différents éléments de la convention signée par les parties excluent à suffisance en effet l'intention du propriétaire de passer un nouveau bail ; ce, d'autant plus qu'aucune volonté de frauder la loi ne transparaît des échanges entre les parties. Est indifférente à cet égard la circonstance que les parties (« qui ne sont pas juristes ») ont employé des termes « ambigus ».

<sup>54</sup> Les parties sont reconnues en tous cas n'avoir eu « aucune intention de contourner la loi sur les baux commerciaux ».

<sup>55</sup> Lorsque, naturellement, un terme a été fixé.

<sup>56</sup> La chose est loin d'être sûre, à lire par exemple J.P. Westerlo, 28 juin 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 555.

tions de vulnérabilité sociale », le tout dans le cadre de « projets de développement communautaire ».

## 2. Une conclusion implicite

12. La convention proposée par Infrabel n'a jamais eu l'occasion d'être signée, on le sait. Cette circonstance autorise-t-elle cette société à se sentir *déliée* contractuellement ? Assurément pas. C'est le propre du bail d'habitation d'être impérativement coulé dans un écrit<sup>57</sup>, mais pas celui de la convention d'occupation précaire (qui ne requiert aucune forme particulière d'ailleurs). Contrat purement consensuel, la convention d'occupation précaire se forge par la simple rencontre des volontés, fût-ce de façon implicite ou verbale. Certes, les parties ont toujours intérêt à coucher leur accord sur papier à des fins probatoires<sup>58</sup>, et plus encore dans le domaine des conventions d'occupation précaire où il faut faire ressortir les circonstances particulières justifiant le recours à un tel instrument, mais il ne s'agit en rien d'un élément constitutif. Au reste, un contrat avait bel et bien été établi entre les parties (seule la signature a manqué), lequel peut éventuellement servir de commencement de preuve par écrit. Dans le cas présent, enfin, le début d'exécution donné à la convention<sup>59</sup> a révélé à suffisance l'intention des cocontractants.

## 3. Une absence de prix

13. C'est sans contrepartie pécuniaire, rappelons-le, qu'Infrabel a concédé l'usage du bâtiment à Samenlevingsopbouw. Si ce mouvement est charitable, il revêt une forme incompatible avec la convention d'occupation précaire, obligatoirement assortie d'un prix comme on l'a vu<sup>60</sup>. Lorsque ce dernier fait défaut, on a affaire plutôt à un *prêt à usage* (dit aussi *commodat*), défini par le Code civil comme étant « *un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi* »<sup>61</sup> ; surtout, ce prêt est « *essentiellement gratuit* »<sup>62</sup>.

Dans la rigueur des termes, la justice de paix de Saint-Gilles aurait dû requalifier la convention en *commodat*. Quel est l'enjeu ? Ce contrat n'est *pas* marqué par la précarité, lui. Concrètement, il se conclut pour un temps déterminé (qui peut être long) ; sa terminaison n'est pas dépendante de l'arrivée d'un événement extérieur ; il n'est pas susceptible de prendre fin avant l'échéance prévue<sup>63</sup> ; *last but not least*, il ne permet pas à son titulaire, puisqu'il s'agit d'un service – gratuit – à son profit, de mettre le bien à la disposition de quelqu'un d'autre (exclusion du sous-

<sup>57</sup> Article 1<sup>er</sup>bis de la de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III. Voy., depuis la régionalisation du bail, l'article 218, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement, ainsi que l'article 3, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

<sup>58</sup> Voy. notamment les articles 1315 et 1325 du Code civil. Il n'est pas sûr à cet égard que l'article 1341 du même Code s'applique *in casu*, vu le caractère gratuit de la convention.

<sup>59</sup> L'association avait déjà investi le bâtiment, engagé des travaux d'aménagement et installé des occupants.

<sup>60</sup> N° 7.

<sup>61</sup> Article 1875.

<sup>62</sup> Article 1876 du Code civil. ; voy. aussi Cass., 2 décembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 401. Par exemple, c'est l'absence de paiement d'un fermage qui est indicatif de l'existence d'un *commodat*/prêt à usage plutôt que d'un bail à ferme (Civ. Tournai, 13 septembre 2005, *Rev. dr. rur.*, 2006, p. 126). Par ailleurs, le simple paiement du précompte immobilier par l'emprunteur ne tient pas lieu de prix (Cass., 4 janvier 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 501). Ceci étant, ce caractère gratuit « ne fait pas obstacle à ce que les charges de l'occupation pèsent sur le prêteur, mais la prestation de prêt ne peut être *rétribuée*. C'est ce qui distingue le prêt du bail » (G. CARNOY, « Le prêt d'immeuble », *Carnet de route en droit immobilier*, [www.gillescarnoy.be](http://www.gillescarnoy.be), 1<sup>er</sup> août 2011).

<sup>63</sup> « Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée » (article 1888 du Code civil).

commodat)<sup>64</sup>. En un mot, le prêt à usage offre une stabilité supérieure à celle de la convention d'occupation précaire (sans être absolue pour autant<sup>65</sup>).

#### 4. Une durée de quatre ans

14. Samenlevingsopbouw a reçu le bien en gestion pour une période de quatre ans, on l'a dit. Cette durée ne laisse pas d'interpeller, à la fois parce qu'elle est déterminée (plutôt qu'indéfinie) et parce qu'elle est longue. Détaillons ces deux aspects.

Concernant d'abord le caractère déterminé (ou non) d'une convention d'occupation précaire, signalons que la durée d'un tel contrat est fixée d'ordinaire en considération directe de l'événement en fonction duquel l'occupation a été conçue. Si la réalisation de cet événement est garantie, et à une date que l'on connaît dès l'abord, le contrat retiendra celle-ci comme date de fin. Si, en revanche, cet événement est incertain (et sa date de réalisation plus encore), la convention sera à durée indéterminée<sup>66</sup>. La présente situation semble plutôt correspondre au premier cas de figure (en ce que les travaux de rénovation sont programmés), ce qui tend à conforter l'option prise par les cocontractants.

Pour ce qui est en revanche de la longueur de cette durée déterminée (quatre années), elle soulève inmanquablement des interrogations. De manière générale, il ne faut jamais perdre de vue qu'une convention d'occupation précaire ne peut exister en droit que parce que la situation qu'elle entend régir ne serait pas *déjà* gouvernée par une loi (impérative). Or, un long délai d'occupation est susceptible de faire tomber celle-ci sous le coup de la législation du 20 février 1991 sur le bail dit de résidence principale, attendu que ladite « résidence principale »<sup>67</sup> est ce lieu où l'on « vit habituellement »<sup>68</sup> (pure « situation de fait » s'il en est<sup>69</sup>). À l'aune de cette analyse empirique, il est difficile à notre sens de soutenir que l'individu qui vit depuis plusieurs années au même endroit n'y aurait pas installé sa résidence principale. C'est précisément parce qu'un individu habite de manière durable en un lieu que le législateur de 1991 a décidé de lui consacrer une protection renforcée (par rapport au droit commun du bail<sup>70</sup>), qu'il s'agisse des normes de salubrité par exemple<sup>71</sup> ou de la pérennité du séjour<sup>72</sup>. Dans le cas d'espèce, cependant, le caractère gratuit de la convention aurait dû conduire à une requalification non pas en bail mais en commodat<sup>73</sup>.

<sup>64</sup> On peut d'ailleurs trouver au commodat un caractère *intuitu personae*, puisque le prêt gratuit est concédé en considération directe de la personnalité de l'emprunteur.

<sup>65</sup> Voy. l'article 1889 du Code civil, ainsi que Cass., 2 décembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 401.

<sup>66</sup> Ou encore conclue pour une durée d'un an mais reconductible un nombre illimité de fois.

<sup>67</sup> Au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

<sup>68</sup> Article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 19 juillet 1991.

<sup>69</sup> Article 16, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992, qui entend par là « la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année ».

<sup>70</sup> Article 1714 à 1762bis du Code civil. Voy. également, depuis la régionalisation du bail, les articles 217 à 233 du Code bruxellois du logement et les articles 3 à 51 du décret wallon du 15 mars 2018.

<sup>71</sup> Encore que les textes régionaux ont fait migrer ces dispositions vers le droit commun (article 219, paragraphe 2, du Code bruxellois du logement et article 9, paragraphe 1<sup>er</sup>, du décret wallon du 15 mars 2018).

<sup>72</sup> Avec l'instauration du principe du bail de neuf ans par exemple (article 3, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III ainsi que, depuis la régionalisation du bail, l'article 237, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement et l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret wallon du 15 mars 2018).

<sup>73</sup> Voy. *supra* n° 13.

## 5. Une limitation des motifs de renon

15. Non sans insistance, le juge de paix de Saint-Gilles épingle le caractère inepte du mobile avancé par Infrabel pour reprendre possession des lieux, à savoir le « prétendu motif de sécurité ». Lui déniait toute « raison d'utilité publique », le magistrat le tient pour « pas convainquant [sic] », « nébuleux » et ne présentant « aucun intérêt raisonnable ». Il est vrai que si l'expulsion vise à empêcher l'accès aux voies ferroviaires, il faudrait alors murer l'ensemble des bâtiments qui jouxtent la gare du Midi, ce qui ne se peut, naturellement. Et même, en estimant qu'« une présence dans les lieux permettra au contraire un meilleur contrôle et limitera les actes de vandalisme », le juge paraît accréditer une thèse en cours depuis longtemps dans le secteur du *squat* suivant laquelle l'occupation donne au propriétaire une garantie plus sûre contre la dégradation de son bien (et les incivilités) que la pure vacance immobilière<sup>74</sup>.

Il n'empêche, restreindre de la sorte le droit du propriétaire de recouvrer la jouissance de son bâtiment (en l'enserrant dans une série de motifs dont la légitimité est à démontrer) peut étonner dès lors que, on l'a vu<sup>75</sup>, la précarité qui fonde ultimement une telle convention autorise en théorie la reprise du bien à première demande, sans justification. Qu'en est-il alors ?

16. Malgré l'apparence de *contradictio in terminis*, le juge de paix de Saint-Gilles a fait à notre estime une correcte application des règles afférentes à l'occupation précaire et ce, pour trois raisons au moins. D'abord, pour rappel<sup>76</sup>, la Cour de cassation n'a pas vu d'incompatibilité de principe entre le caractère précaire d'une convention et l'impossibilité qu'il y aurait à la dissoudre unilatéralement avant terme.

Ensuite, puisque la convention a été conclue dans la perspective expresse de l'effectuation de certains travaux, il paraît logique de s'assurer de la réalité de ceux-ci et de leur degré d'avancement. Or, sur ce point, « les projets d'Infrabel restent fort vagues, voire même inexistantes », relève le juge ; pire, le propriétaire n'est pas « en mesure de produire le moindre permis à ce sujet, même pas une demande de permis de démolition ». Avant d'enfoncer : « aucun projet ou objectif concret n'est envisagé actuellement, ce qui implique que ledit bâtiment pourrait encore rester vide pendant des années, ce qui n'est dans l'intérêt de personne ». À titre d'écho, signalons que le juge de paix de Wavre s'est abstenu, dans une décision récente, de faire droit à la demande de la Communauté française postulant l'expulsion de squatteurs entrés sans son autorisation dans l'un de ses immeubles (sis à Louvain-la-Neuve), au motif que le bien en question, abandonné depuis six ans, ne faisait « l'objet d'aucun projet de la part de son propriétaire »<sup>77</sup>.

Enfin, comme expliqué<sup>78</sup>, le droit de récupérer son bien ne vaut que dans le respect du double principe de proportionnalité et de prohibition de l'abus de droit. « Le droit de révocation *ad nutum* (...) ne peut pas être exercé de manière disproportionnée ou abusive », appuie le juge de paix de Saint-Gilles, qui cherche en vain un « intérêt raisonnable et suffisant [sic] ». C'est que « la durée de la convention doit être suffisamment longue afin de rendre l'objectif réalisable et de sortir la personne ou la famille de sa situation de précarité ou de vulnérabilité ». Conclusion : « il serait déraisonnable de les expulser dans ces conditions ». On notera, à titre incident, que

<sup>74</sup> Sans compter la taxe communale contre l'inoccupation et l'amende régionale en la matière, éludées dans le même mouvement.

<sup>75</sup> N° 8.

<sup>76</sup> N° 9.

<sup>77</sup> J.P. Wavre, 14 novembre 2017, *cette revue*, p. 1470.

<sup>78</sup> N° 8.

les critères pour apprécier le caractère abusif de la résiliation anticipée s'attachent moins au propre comportement du propriétaire qu'à l'impact de celui-ci sur la partie faible au contrat.

Si les principes de l'occupation précaire ont ici été respectés, il est possible cependant que cette décision « refroidisse » les propriétaires éventuellement disposés à mettre leurs biens inoccupés à la disposition temporaire d'associations. De façon générale, une protection jugée trop forte par l'une des parties est susceptible de se révéler contre-productive, en ce qu'elle induit parfois en retour un réflexe de contournement du régime tenu pour excessivement favorable. Un subtil équilibre est à trouver en cette matière.

## 6. Le droit constitutionnel au logement

17. Un dernier élément fait saillie de la décision annotée : le droit au logement (consacré par l'article 23, alinéa 3, de la Constitution), que la justice de paix de Saint-Gilles mobilise en finale pour achever de repousser la demande d'expulsion. Le juge le tient même pour un « droit subjectif ». Certes, le magistrat demeure en défaut d'indiquer le *débiteur* de ce droit fondamental (un particulier ? une personne morale ? les autorités étatiques ? ...), mais il est permis d'inférer du contexte que c'est à l'encontre d'un pouvoir public (Infrabel ici) que ce droit serait admis à s'exercer. Cette position, du reste, est en phase avec la jurisprudence dominante sur ce thème<sup>79</sup>. À preuve ou à témoin, le président du tribunal de première instance de Namur (siégeant en référé) a récemment refusé l'expulsion d'individus occupant sans titre ni droit un immeuble appartenant à la Régie fédérale des bâtiments, en convoquant notamment « le droit au logement, tel qu'il est reconnu par des normes tant nationales que supranationales, et plus spécifiquement la question de la légitimité éventuelle d'une occupation précaire d'un immeuble vide, propriété d'un organisme d'intérêt public, occupé par des citoyens sans abri, sans ressource et sans aide sociale concrète, à une époque où la précarité grandissante d'une partie de la population préoccupe tant les instances officielles que les citoyens, et alors que les solutions manquent cruellement (...) »<sup>80</sup>.

Surabondamment, mais de manière judicieuse, le magistrat fait officiellement décoller ce droit catégoriel au logement du principe général (promu par l'alinéa premier de ce même article 23 de la Constitution) suivant lequel chacun a droit à mener une vie conforme à la dignité humaine. Par-là, il reconnaît à cet alinéa fondateur une portée méta-interprétative (qui rejaillit sur l'ensemble des droits économiques sociaux et culturels énoncés par l'article 23) autant que, et c'est à souligner, une valeur normative *autonome*<sup>81</sup>.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

<sup>79</sup> Voy. entre autres Civ. Bruxelles (16<sup>e</sup> ch.), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576 ; Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ, ainsi que Trib. trav. Bruxelles, 30 avril 2009, inéd., R.G. n°09/9382. Lire aussi, en creux, J.P. Bruxelles (2<sup>e</sup> canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482, obs. A. VANDEBURIE. Sur le sujet, voy. notamment N. BERNARD, « L'article 23 de la Constitution : pas une botte secrète, mais pas non plus dénué de toute effectivité (judiciaire) », note sous Liège, 9 janvier 2015, *cette revue*, 2015, p. 1080.

<sup>80</sup> Civ. Namur, 14 novembre 2017, *cette revue*, 2018, p. 132, obs. N. BERNARD.

<sup>81</sup> Voy. J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 120, note L. THOLOMÉ, ainsi que C. trav. Anvers, 28 novembre 1995, *Chron. D.S.*, 1996, p. 536. Sur la question, on lira entre autres J. FIERENS, « La dignité humaine comme concept juridique », *J.T.*, 2002, pp. 577 et s.