LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2025 ■ n° 198

Biens

# Le précaire, une institution romaine devenue contrat « innommé »

La proposition de loi du 20 février 2025 insérant le livre 7 dans le Code civil présente un article 7.3.1, al. 2 introduisant une distinction entre le contrat de bail et l'usage et la jouissance précaire. La disposition prévoit que « N'est pas un bail, un contrat par lequel une partie s'engage à fournir à l'autre partie l'usage et la jouissance précaire d'un bien moyennant un prix, pour autant que ce caractère précaire soit justifié par des motifs légitimes ».

Le juriste moderne s'étonnera peut-être de trouver mention de l'occupation précaire sous la rubrique « Biens » de la revue Les Pages. Pour autant, avant d'être considérée comme un contrat innommé, le précaire (*precarium*) figurait en droit romain au livre 43 du *Digeste*, aux côtés de différentes actions possessoires. Suivant la définition qu'en donnait le jurisconsulte Ulpien, le précaire était un usage accordé à titre gratuit et révocable *ad nutum* à celui qui en faisait la demande par des prières (le précariste), et ce aussi longtemps que le supportait celui qui l'avait concédé[1]. Le précariste en devenait possesseur à l'égard des tiers et détenteur à l'égard de celui dont il le tenait.

Le précaire a ainsi bien évolué depuis ses origines romaines : de concession gratuite et révocable *ad nutum*, le voilà propulsé au rang de contrat onéreux dont le caractère provisoire prime désormais sur le caractère révocable[2], même si le Code civil n'en régit pas encore les modalités en tant que tel.

Emilie Colpaint ■
*Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles*
*Aspirante FNRS*

[1] *D. 43, 26, 1, pr. : Precarium est, quod precibus petenti utendum conceditur tamdiu, quamdiu is qui concessit patitur.*
[2] *Cass. 29 février 2016. Voir à cet égard N. BERNARD et U. CARNOY, « Les occupations précaires en 2023 », Jurim Pratique 1/2023, p. 109-111.*

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé