

Contrats

L'occupation précaire et le projet de Livre 7 du Code civil : « Ceci n'est pas un bail »

Le 20 février 2025, une nouvelle proposition de loi insérant le Livre 7 « Contrats spéciaux » dans le Code civil a été déposée à la Chambre des représentants.¹

Je me propose d'aborder un article du projet de loi qui a retenu mon attention et qui a survécu à la consultation publique. Il s'agit de l'article 7.3.1 qui, en son 1^{er} alinéa, dispose que « *Le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix* ». Cette définition ne pose pas de problèmes et est conforme au droit actuel (art. 1709 ancien Code civil).

Le 2nd alinéa de l'article 7.3.1 est plus problématique : « *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* ».

Cette dernière disposition ne trouve, contrairement à ce que prétendent les développements, pas de justification dans la jurisprudence de la Cour de cassation^{2,3}. Le projet d'article 7.3.1, al. 2 appelle 3 observations :

1) Un bail précaire demeure un bail

Les parties à un bail sont en principe libres de déterminer sa durée et ses modalités de résiliation. En ce sens, elles peuvent convenir d'un bail précaire. Les baux à durée indéterminée sont d'ailleurs toujours précaires puisque les parties peuvent y mettre fin à tout moment (moyennant un préavis raisonnable : art. 5.75 Code civil ; art. 7.3.32). Dès lors, un bail peut être précaire et il ne se justifie pas au vu des articles 10 et 11 de la Constitution que certains baux précaires (comme le bail à durée indéterminée) soient inclus et d'autres (comme l'occupation précaire) exclus du champ d'application des dispositions relatives aux baux du Livre 7.

2) L'occupation précaire est un bail incompatible avec un régime locatif spécial peu flexible au vu des circonstances de l'espèce

Si la jurisprudence a admis l'existence de l'« occupation précaire » c'est uniquement afin de justifier des exceptions à l'application d'un régime locatif régional spécial rigide comme la loi sur les baux commerciaux, la réglementation relative aux baux d'habitation, le bail à ferme etc. dans des cas précis où un bail de longue durée est inconcevable au vu de la destination donnée au bien (p.ex. location précaire avant l'obtention des permis requis pour la démolition d'un immeuble ou location précaire d'une partie du domaine public dont doit pouvoir disposer à tout moment le propriétaire public). En d'autres termes, l'occupation précaire est une création de la jurisprudence dans le cadre de l'interprétation par celle-ci du champ d'application d'une législation régionale impérative peu flexible en matière de baux. Il me semble donc qu'au vu de la répartition des compétences, il n'appartient pas au législateur fédéral de codifier l'interprétation de la législation régionale.

1 Doc.Parl., Ch.représ., 2024-2025, n°56-0743/001.

2 Doc.Parl., Ch.représ., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 72 qui renvoie aux arrêts suivants : Cass., 19 novembre 2020, C.19.0472.F ; Cass., 2 novembre 2017, C.16.0461.N ; Cass. 29 février 2016, C.14.0496.F.

3 Voy. N. VAN DAMME, *Wetsontduiking. Fraus legis*, Anvers, Intersentia, 2020, p. 512-517 ; Civ. Flandre-Orientale (div. Termonde) 25 mars 2021, T.Agr.R. 2021/4, p. 216 ; J.P. Landen-Zoutleeuw 21 mars 2019, J.J.P., 2019, p. 474.

3) L'occupation précaire, exclu du champ d'application du bail, se voit appliquer le droit commun du bail par analogie

Une situation artificielle et schizophrénique est créée puisque d'une part l'occupation précaire ne serait pas un bail, mais d'autre part, logiquement, l'occupation précaire se verrait appliquer supplétivement les dispositions du droit commun du bail, par analogie.

Nicolas Van Damme ■

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KU Leuven

Membre du comité de rédaction R.G.A.R.

Avocat au barreau de Bruxelles