

# La convention d'occupation précaire : fécondité, légalité, dangers

*Nicolas BERNARD*

*Midi de l'IRIB  
13 mars 2019*



# Plan

- I. Contextualisation
- II. Philosophie générale
- III. De la précarité
- IV. Proximité avec le bail
- V. Forme et contenu
- VI. Concepts voisins
- VII. Requalification (en bail)
- VIII. Reconnaissance légale
- IX. Dangers actuels

# I. Contextualisation

- A. LE « CARROUSEL » DES SQUATS À BRUXELLES
  
- B. LE TOURNANT DU « 123 RUE ROYALE » (2006)
  
- C. AUJOURD'HUI : ESSAIMAGE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE...

D. ...ET DIVERSIFICATION (NATURE JURIDIQUE DU PROPRIÉTAIRE, TYPE D'ASSOCIATION, DESTINATION DU BIEN)

E. TORDRE DES IDÉES REÇUES

1. *Uniquement des propriétaires publics ?*
2. *Uniquement pour du logement ?*
3. *Uniquement une régularisation du squat ?*

F. LE RÔLE DE LA FÉBUL – AGENCE  
D'OCCUPATION TEMPORAIRE

G. LE CONTEXTE JURIDIQUE : ABSENCE DE LOI  
*AD HOC*

H. LA RECHERCHE COMMANDÉE PAR  
PERSPECTIVE.BRUSSELS

# II. Philosophie générale

- A. LA NÉCESSITÉ D'UNE GESTION PLUS SOUPLE  
(QUE CELLE QU'AUTORISE LA LOI SUR LE BAIL)
- B. UN BESOIN TRANSVERSAL : AMÉNAGER UNE  
SOLUTION D'ATTENTE (DÉLAI COURT OU  
INDÉTERMINÉ)
- C. LE RÔLE DE LA JURISPRUDENCE
- D. AVANTAGES POUR LE PROPRIÉTAIRE... ET LA  
SOCIÉTÉ

# III. De la précarité

A. AVANT L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION  
DU 29 FÉVRIER 2016

B. APRÈS

C. LA PRÉCARITÉ AUTORISE-T-ELLE À TOUT  
FAIRE ?

# IV. Proximité avec le bail

A. RISQUES DE DÉRIVE

B. BALISES JURISPRUDENTIELLES



# V. Forme et contenu

A. UN CONTRAT « INNOMMÉ » (FOND, FORME)

B. ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

*1. Prix*

a) même faible, il en faut un

## b) la pratique :

- gratuité, prix symbolique, prix laissé libre, conversion en travaux, ...
- intermédiation d'une association
- explications
- mais paiement des charges et, parfois, remboursement des travaux et assurances (engagés par l'association)

## 2. *Durée*

- a) déterminée ou indéterminée ?
- b) nécessairement courte ?
- c) exclusive d'une prorogation ?

## 3. *Absence de motivation du renon*

## 4. *Délai de préavis réduit*

## 5. *Indication du motif de fond*

## C. LES ENSEIGNEMENTS DE J.P. SAINT-GILLES, 9 MARS 2018

1. *Une conclusion implicite*
2. *Une absence de prix pas relevante*
3. *Une durée longue (4 ans) pas davantage relevante*
4. *Une limitation des motifs de renon acceptée*
5. *Le rôle de l'article 23 de la Constitution*

# VI. Concepts voisins

A. OCCUPATION SANS TITRE NI DROIT

B. COMMODAT

C. BAIL COMMERCIAL POP-UP STORE (FLANDRE  
ET WALLONIE)

# VII. Requalification (en bail)

A. POUR QUEL(S) MOTIF(S) ?

B. AVEC QUELLES CONSÉQUENCES ?

C. UNE HYPOTHÈSE D'ÉCOLE ?

## D. PRÉVENIR UNE REQUALIFICATION

1. *Prix pas trop élevé, non indexé*
2. *Durée pas trop longue*
3. *Renon pas motivé*
4. *Délai de préavis pas trop long*
5. *Dissolution automatique de la convention lors de l'arrivée de l'événement*

6. *Non automaticité de la prorogation*

7. *Indication du motif de fond*

8. *Terminologie*

9. *...*



# VIII. Reconnaissance légale

## A. EN DROIT BELGE (RÉGION BRUXELLOISE)

1. *Agences immobilières sociales (logements de transit pour personnes fragilisées)*
2. *Logement social (habitations en attente de rénovation)*

## B. WALLONIE

### 1. *Logements de transit*

## C. FRANCE

### 1. « *Convention d'occupation précaire* » (Code rural)

### 2. « *Contrat de résidence temporaire* » (vacance immobilière)

# IX. Dangers actuels

A. LE CONTEXTE : DES DANGERS QUI CHANGENT

B. DANGERS

1. *Commercialisation*

2. *Restrictions des droits des occupants*

3. *Banalisation / institutionnalisation /  
instrumentalisation*

4. *Relégation du résidentiel*

5. *Le « réveil » des juges ?*

## C. PARADE : UN LABEL « FINALITÉ SOCIALE »

1. *L'expérience des coopératives*
2. *L'essor actuel de la figure du label dans la matière du logement...*
3. *...et de l'économie sociale*

#### 4. *Critères possibles*

- statut d'asbl ?
- être agréé « association d'insertion par le logement » ?
- utilisation d'une convention type ?
- respect d'un noyau dur de normes de salubrité ?
- ...

#### 5. *Un engagement corrélatif des pouvoirs (para)publics de recourir en priorité à une association labellisée ?*

**Merci pour votre attention !**

*nicolas.bernard@usaintlouis.be*