

## **MODELE DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRECAIRE**

### **AVERTISSEMENT**

Ce modèle ne dispense en rien de consulter un spécialiste pour adapter au besoin les règles au cas par cas. Une convention d'occupation précaire exige en effet de connaître avec précision non seulement les éléments concrets convenus avec le propriétaire ou avec l'occupant concerné, mais également les circonstances justifiant le recours à ce type de contrat.

Il résulte de ce qui précède que la responsabilité de Atrium ne saurait être recherchée du fait de l'utilisation du modèle de contrat ci-après sans qu'il n'ait été fait appel à une analyse au cas par cas de la situation et ce même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu. De plus, la législation est en perpétuelle évolution et, malgré un suivi rigoureux, Atrium ne peut garantir la mise à jour permanente des documents.

## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRECAIRE

### ENTRE :

[NOM], dont le siège social est situé ..... , enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro ..... valablement représentée par [NOM, PRENOM] en sa qualité de [FONCTION].

Ci-après dénommée « **le Propriétaire** » ;

### ET :

[NOM], dont le siège social est situé ..... , enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro ..... valablement représentée par [NOM, PRENOM] en sa qualité de [FONCTION].

Ci-après dénommée « **l'Occupant** » ;

Le Propriétaire et l'Occupant étant désignés ensemble « **Les Parties** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

### **Préambule**

*[Le préambule sert à expliquer le contexte et les circonstances justifiant le recours à ce type de contrat. Ces circonstances peuvent résulter de la volonté d'une ou des parties de résoudre une difficulté temporaire ou d'aménager une situation d'attente. Exemples : caractère provisoire de la construction où s'exerce le commerce, la prochaine démolition de l'immeuble ou l'exécution prochaine d'importants travaux, etc...]*

### **Article 1 - Objet, emplacement et nature de la convention**

- 1.1. Le Propriétaire autorise l'Occupant à occuper à titre temporaire et éminemment précaire un espace limité dénommé "les lieux occupés" sis .....  
..... [ADRESSE avec surface et emplacement exact]
- 1.2. Cette occupation est consentie uniquement à titre précaire. Le caractère précaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties, sans lequel ni le propriétaire, ni l'occupant ne se seraient obligés. La présente convention ne peut donc, en aucun cas, être assimilée à un bail et, en particulier, à un bail commercial qui tomberait sous l'application de la loi du 30 avril 1951.
- 1.3. A tout moment, le Propriétaire pourra demander à l'Occupant de partir. Ce dernier devra, après discussion avec le Propriétaire, libérer les lieux [X] jours après avoir reçu la

demande écrite (considéré avoir été reçue 3 jours après l'envoi - le cachet de la poste faisant foi).

1.4. L'occupation est autorisée uniquement dans le(s) but(s) suivant(s) :  
.....  
...

## Article 2 – Entrée en vigueur

- 2.1. La présente convention prend cours le [xx/xx/xxxx] et se terminera le [xx/xx/xxxx].
- 2.2. L'Occupant s'engage à restituer les lieux à la date prévue au premier alinéa ci-avant. L'inexécution de cette obligation entraînera l'obligation pour lui de payer au Propriétaire une indemnité de [...] € par jour calendrier de retard sans préjudice de tous autres dommages et intérêts et notamment de l'obligation pour l'Occupant dans de telles circonstances de rembourser au Propriétaire toute indemnité que ce dernier serait tenu de payer à des tiers, et sans préjudice du droit de faire procéder à son expulsion.

## Article 3 – Indemnité d'occupation

L'occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation de [...] € par [mois/semaine/...] [toutes charges comprises/sans les charges]. Cette indemnité sera payée le [...] de chaque mois/semaine et pour la première fois le [xx/xx/xxxx].

[**VARIANTE** – occupation à titre gratuit] : L'Occupant n'est redevable du paiement d'aucune indemnité en contrepartie de cette occupation. L'Occupant indemniserà le Propriétaire de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité au prorata de la durée de l'occupation et selon la clé de répartition suivante :

- Eau : x % de la consommation globale du bâtiment
- Electricité : x % de la consommation globale du bâtiment
- Chauffage : x % de la consommation globale du bâtiment

Un relevé contradictoire des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sera réalisé à cet effet avant ou concomitamment à l'entrée par l'Occupant dans les lieux.

L'Occupant versera anticipativement un acompte [mensuel/trimestriel/...] de [X] € dont le solde restant dû sera payé, ou le surplus remboursé, en fin d'occupation. A cet effet, un relevé des compteurs sera fourni à l'Occupant.

## Article 4 – Caractère personnel de la présente convention et interdiction de cession

- 4.1. Les avantages que la présente convention confère à l'Occupant ne sont en aucun cas cessibles à un tiers. L'Occupant ne pourra plus s'en prévaloir si les conditions précisées au présent article ne sont plus remplies.
- 4.2. En raison du caractère particulier du contrat d'occupation précaire et temporaire et du caractère *intuitu personae* du droit concédé à l'occupant, ce dernier ne pourra en aucun cas céder ses droits, de quelque manière que ce soit, ni totalement, ni partiellement, ni conférer un droit quelconque et notamment un droit de location ou même de simple occupation sur la totalité ou une partie, fut-elle minime, des lieux objets de la présente convention.

## Article 5 – Obligations des Parties

5.1. L'Occupant s'engage notamment à :

- occuper et entretenir les lieux paisiblement et en bon père de famille, selon sa destination, sans provoquer de nuisance ni de perturbation ni pour les voisins des lieux loués, ni pour l'immeuble proprement dit ;
- restituer les lieux conformément à l'article 2 du présent contrat ;
- se conformer strictement au règlement d'ordre intérieur dont il a reçu un exemplaire et qu'il déclare parfaitement connaître et accepter dans tous ses termes
- assumer la garde et la protection efficace des locaux qu'il occupe et exonérer expressément ..... et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vol ou de dommages affectant les lieux occupés ou leurs façades.
- à équiper la totalité des lieux qu'il occupe de tous les matériels et équipements requis en fonction de l'activité qu'il exerce et des impositions administratives sans pouvoir réclamer quelque intervention que ce soit à charge du Propriétaire.
- veiller à la couverture d'assurance des lieux le temps de l'occupation pour les risques liés à celle-ci conformément à l'article 7 du présent contrat ;
- payer l'indemnité d'occupation conformément à l'article 3 (**VARIANTE** : payer les frais relatifs aux frais et charges conformément à l'article 3) ;
- à ne faire aucuns travaux sans le consentement écrit du Propriétaire. Tous embellissements et améliorations faits par l'Occupant resteront à son départ la propriété du Propriétaire sans que l'Occupant puisse réclamer quelque indemnité que ce soit ;
- à assurer le libre accès aux lieux occupés par le Propriétaire et ses préposés, mandataires, entrepreneurs, architectes et autres intervenants ;
- [...]

5.2. Le Propriétaire s'engage notamment à :

- donner accès aux espaces mis à disposition ;
- réaliser, le cas échéant, les aménagements et transformations listés à l'article 8 du présent contrat
- [...]

## Article 6 – Résiliation

6.1. Les Parties disposent du droit de mettre fin à l'occupation moyennant un préavis de [X] jours calendrier à compter de sa notification écrite à l'autre partie.

6.2. Si l'Occupant manque gravement à ses obligations, le Propriétaire peut immédiatement mettre un terme à l'occupation sans préavis et sans qu'une indemnité de rupture ne puisse être réclamée par l'Occupant.

## Article 7 – Assurance

L'Occupant sera tenu de se faire dûment assurer, pendant la durée de l'occupation, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts des eaux et le bris de glace. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Propriétaire, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Modèle de contrat d'occupation précaire réservé à un usage documentaire (voir avertissement en première page)

## **Article 8 – Aménagements et transformations**

Le Propriétaire s'engage, le cas échéant, à (faire) réaliser les aménagements et transformations suivants avant le [xx/xx/xxxx, début/pendant l'occupation] :

- [...]
- [...]
- [...]

## **Article 9 - Etat des lieux d'entrée et entretien**

9.1 Il sera dressé en début d'occupation et à sa sortie, entre les Parties, un état des lieux détaillé à frais communs. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'Occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. L'Occupant reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien et s'engage, à la fin de la convention, à le restituer dans le même état au Propriétaire. Le Propriétaire a le droit de facturer à l'Occupant les éventuels frais de remise en état.

## **Article 10 - Compétence des tribunaux-élection de domicile**

10.1 Toute contestation relative à l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente convention, sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

10.2. Les parties déclarent faire élection de leur domicile, pour l'application de la présente concession, en leur siège social ou domicile respectif.

## **Article 11 - Autres**

[.....]

Fait à [LIEU] le [DATE], en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Pour le Propriétaire,  
Représenté par [NOM, PRENOM]  
[FONCTION]

Pour l'Occupant,  
Représenté par [NOM, PRENOM]  
[FONCTION]

Signature précédé de la mention « lu et approuvé ».  
Les Parties déclarant être habilitées à signer le présent contrat.

Modèle de contrat d'occupation précaire réservé à un usage documentaire (voir avertissement en première page)