

Ce PDF vous est offert

# Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



**LEGIMEDIA**

Votre partenaire en droit social



Modèle de document juridique

## Convention d'occupation précaire

Legimedia met à disposition de ses clients des modèles de documents juridiques actualisés au regard des sources légales et réglementaires en vigueur. Ces modèles constituent des documents-types afin qu'ils puissent être applicables au plus grand nombre d'utilisateurs. De par leur caractère général, il convient ainsi de les adapter à votre situation. Vous demeurez donc responsable de l'utilisation de ce document.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un professionnel du droit afin de bénéficier d'un accompagnement dans la rédaction et l'application de ce document.

### **Notice d'utilisation :**

► Adaptation du texte

(...) : texte à personnaliser par vos soins.

► Numérotation des pages

En cas d'ajout ou de retrait de clause dans le présent document, il convient de vérifier et, le cas échéant, de modifier la numérotation des pages.

► Commentaires

Les commentaires sont donnés à titre indicatif, vous pouvez les supprimer en sélectionnant le cadre de couleur.

Commentaire :

# Convention d'occupation précaire

---

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

*Commentaire : pour les personnes physiques*

*(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).*

*Commentaire : pour les personnes morales*

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* Euros dont le siège social est à *(Ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(Ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné ci-après « **le Bailleur** »

Et,

*Commentaire : pour les personnes physiques*

*(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).*

*Commentaire : pour les personnes morales*

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* Euros dont le siège social est à *(Ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(Ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné ci-après « **l'Occupant** »

**Ont convenu ce qui suit :**

**Préambule :**

Par les présentes, le Bailleur consent à l'Occupant l'utilisation des locaux spécifiés ci-dessous, lequel accepte cette mise à disposition.

Les parties reconnaissent expressément que cette convention est établie à titre précaire. À ce titre, elles conviennent de ne pas invoquer les dispositions du statut des baux commerciaux telles qu'énoncées dans les articles L145-1 et R 145-1 du Code de commerce.

**Article 1 – Objet du contrat**

Le présent contrat est une convention d'occupation précaire soumis aux dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil, excepté en ce qui concerne la durée du contrat.

**1.1 Caractère précaire**

Le caractère précaire de la convention est objectif et justifié par les motifs suivants : *(description des éléments permettant de justifier du caractère précaire).*

*Commentaire : À titre d'exemple, ces situations ont justifié le caractère précaire de la convention :*

- *La situation géographique du bien (Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 février 2000)*
- *Le caractère temporaire ou discontinu de l'occupation (CA Paris, 22 mai 2007)*
- *La situation transitoire du bien, expropriation en attente notamment (CA paris, 8 janvier 1980)*

Le Bailleur consent à l'Occupant la jouissance du bien situé : *(adresse).*

La présente convention est établie de bonne foi conformément aux dispositions du Code Civil et du Code de Commerce.

**1.2 Caractéristiques du local**

*Commentaire : Il est nécessaire de faire une description complète des locaux commerciaux.*

*Énumérer les différentes parties des locaux et préciser pour chacune l'étage et la superficie.*

Les caractéristiques sont prévues comme suit : *(préciser toutes les caractéristiques du bien loué :*

*(Superficie totale, équipements de la location, adresse des locaux...).*

## Article 2 – Durée

*Commentaire : La convention d'occupation précaire est généralement utilisée pour la réalisation d'un évènement certain mais dont la date est indéterminée, dans cette situation préciser :*

La présente convention est consentie et acceptée à compter du *(date)* jusqu'à *(date ou prévision de l'évènement, par exemple : expropriation, attente pour l'indemnité d'éviction)*.

Dès la réalisation de cet évènement, la convention prend fin automatiquement sans nécessité de préavis ni de formalités particulières.

Sous réserve d'un préavis de *(nombre de jours ou de mois à définir)*, la convention peut être résiliée à tout moment par l'Occupant, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

*Commentaire : La convention peut également être conclue pour une durée déterminée, dans cette situation, préciser :*

La présente convention d'occupation précaire entre en vigueur à compter de sa signature le *(date)* par les parties et demeure en vigueur pour une durée de *(nombre de mois ou de jours à définir)*. À l'expiration de cette période, la convention prend fin automatiquement sans nécessité de préavis ni de formalités particulières. Toutefois, les parties peuvent convenir de prolonger la durée de la convention par accord écrit mutuel.

Sous réserve d'un préavis de *(nombre de jours ou de mois à définir)*, la convention peut être résiliée à tout moment par l'Occupant, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 3 – Contrepartie financière

Suite au caractère précaire de la jouissance consentie à l'Occupant, la redevance mensuelle due par ce dernier est fixée à *(montant)* €.

Cette redevance prend en compte le caractère précaire, elle représente *(taux)*% de la valeur locative.

La redevance sera révisée chaque année, automatiquement, en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, à la date anniversaire de la prise d'effet de la présente convention.

## **Article 4 – État des lieux initial**

L'Occupant affirme avoir été préalablement informé de l'état des locaux et de l'immeuble avant la conclusion de la présente convention. Ainsi, il accepte de prendre possession des locaux dans leur état actuel au moment de l'entrée en jouissance, renonçant expressément à solliciter du Bailleur la réalisation de travaux d'aménagement ou de réparations.

Avant l'entrée en vigueur de la présente convention, un état des lieux contradictoire sera établi entre le Bailleur et l'Occupant afin de constater l'état exact des locaux. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention et fera partie intégrante de celle-ci.

## **Article 5 – Obligations des parties**

### **5.1 Obligations de l'Occupant**

L'Occupant s'engage à :

- Restituer le local au terme de la convention ;
- Occuper personnellement le local ;
- Entretenir le local ;
- Payer la contrepartie financière d'un montant de *(montant)* ;
- Souscrire une assurance.

### **5.2 Obligations du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à :

- Mettre à disposition les locaux conformément aux termes convenus dans la présente convention.
- Assurer la jouissance paisible des locaux à l'occupant pendant la durée de la convention, sous réserve des obligations légales et réglementaires.
- Procéder aux réparations nécessaires pour maintenir les locaux en bon état pendant la durée de la convention, sauf en cas de dommages causés par l'occupant ou en raison de son fait.

## **Article 6 – Clause de résiliation anticipée**

En cas de manquement grave de l'Occupant à l'une quelconque de ses obligations découlant de la présente convention (*préciser*), non remédié après un délai de *(nombre de mois à définir)* jours à compter de la réception d'une lettre de mise en demeure avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, sans formalité judiciaire, par une simple lettre avec demande d'avis de réception.

En cas de résiliation du présent contrat, l'Occupant s'engage à restituer les locaux dans l'état initial, sous réserve de l'usure normale, et à libérer les lieux dans les délais convenus.

*Commentaire : le Bailleur et l'Occupant peuvent d'un commun accord introduire une clause de résiliation anticipée au jour de la signature de la présente convention. Cette clause devra préciser chaque détail de la procédure à suivre en cas de résiliation anticipée, notamment les motifs (changement de situation géographique, survenance d'un évènement particulier), les modalités de notification, l'éventuel versement d'une indemnité d'éviction. Il est donc très important d'encadrer ce droit du Bailleur, dans toute clause de résiliation anticipée il devra respecter un délai de préavis minimum d'un mois afin de laisser le temps à l'occupant de s'adapter.*

## **Article 7 – Diagnostics techniques**

### **7.1 État des risques naturels et technologiques**

*Commentaire : Si l'immeuble se trouve dans une région sujette à des risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et/ou présente un potentiel de présence de radon, ou encore dans une zone soumise à une obligation d'information sur les sols, veuillez spécifier :*

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi dans les six derniers mois précédant la conclusion de la présente convention, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages résultant de la réalisation de ces risques et des indemnités versées à cet égard, sont joints au présent contrat.

L'Occupant atteste être pleinement informé de ces éléments, reconnaissant ainsi que ce dernier a entièrement rempli son obligation d'information prévue par l'article mentionné ci-dessus.

*Commentaire : Dans l'hypothèse où l'immeuble n'a pas subi de sinistre préciser :*

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, l'immeuble associé aux locaux n'a fait l'objet d'aucun sinistre entraînant le versement d'une indemnité d'assurance couvrant les risques liés aux catastrophes naturelles, minières, technologiques ou sismiques.

*Commentaire : Dans l'hypothèse où l'immeuble a subi un sinistre préciser :*

*Commentaire : Dans l'hypothèse où l'immeuble n'est pas situé dans une zone de risques naturels, technologiques ou sismiques et/ou à potentiel radon ni dans un secteur d'information sur les sols, préciser :*

L'Occupant est informé que les locaux loués ne se trouvent ni dans une zone soumise à un plan de prévention des risques technologiques, ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles. De plus, ils ne sont pas situés dans une zone sismique, une zone à potentiel radon, ni dans un secteur faisant l'objet d'une information sur les sols.

### **7.2 Anciens sites industriels pollués**

En vertu de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les Bases de données publiques BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service) et la Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) émises par l'État, informe l'Occupant qu'à la date de la signature du présent contrat, l'immeuble associé aux locaux loués n'est pas répertorié sur ces documents.

L'Occupant affirme accepter cette information, renonce à tout recours contre le Bailleur, et reconnaît ainsi que ce dernier a pleinement rempli son obligation d'information conformément à l'article mentionné ci-dessus.

### **7.3 Diagnostic de performance énergétique**

La Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II, dispose que les Bailleurs doivent joindre un diagnostic de performance énergétique aux baux commerciaux.

*Commentaire : la durée de validité du DPE reste fixée à 10 ans mais ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.*

L'Occupant s'engage à transmettre au Bailleur, chaque *(selon une fréquence mutuellement déterminée trimestrielle/annuelle)*, et ce pendant toute la période de la convention d'occupation, une copie des factures émises par son fournisseur d'énergie. Cette démarche vise à permettre au Bailleur de mettre à jour le dossier énergétique.

### **7.4 Annexe environnementale**

*Commentaire : depuis le 1er janvier 2012, pour les locaux à usage de commerces ou de bureaux de plus de 2 000 m2, une Annexe environnementale est obligatoire, dans ce cas ajouter :*

Conformément aux articles L.125-9 du Code de l'environnement et D.174-19 à D.174-21 (anciens articles R.137-1 à R.137-3) du Code de la construction et de l'habitation est jointe au présent contrat une annexe environnementale visant à définir les obligations respectives des Parties et à organiser entre elles une concertation dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués. L'Occupant permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le Bailleur s'engage à organiser tous les *(préciser selon une périodicité à la convenance des parties)*, des réunions de concertation avec l'Occupant. La première de ces réunions aura lieu le *(date)*. Ces rencontres auront pour objectif d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués. Elles incluront également la discussion d'un éventuel plan d'action visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. À la clôture de chaque réunion, l'annexe environnementale sera mise à jour pour refléter les bilans et les actions découlant des rencontres précédentes.

Les parties s'efforceront mutuellement de faciliter l'organisation et la tenue de ces réunions de concertation conformément à la périodicité convenue.

*Commentaire : Pour les locaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, il existe une obligation de réduction des consommations d'énergie, ajouter :*

### **7.5 Réduction des consommations d'énergie**

Le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, pris en application de la Loi ELAN du 24 novembre 2018, a précisé les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie dans tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments hébergeant une activité tertiaire (marchande ou non marchande) d'une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>. Elles s'appliquent de plein droit aux locaux pour lesquels l'annexe environnementale est obligatoire.

Les parties signataires s'engagent à une collaboration active en vue d'améliorer progressivement, dans leur intérêt commun, la qualité environnementale et la performance énergétique de l'immeuble ainsi que des locaux, contribuant ainsi au bien-être des occupants et visiteurs.

Elles garantissent le respect des prescriptions émises par les lois, règlements, et les arrêtés en vigueur, et s'engagent à entreprendre toutes les actions nécessaires et pertinentes pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale tels qu'énoncés au I de l'article L.174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les parties sont garantes du respect de ces engagements par leurs personnels, et elles mettront en œuvre tous les efforts nécessaires pour obtenir la conformité de la part de leurs prestataires, mandataires, visiteurs, ainsi que de tous les professionnels intervenant dans les parties de l'immeuble sous leur exploitation ou responsabilité.

Les dispositions qui suivent détaillent les engagements et les mesures que le Bailleur d'une part, et l'Occupant d'autre part, conviennent de prendre pour atteindre ces objectifs généraux. Ces dispositions pourront faire l'objet d'ajouts ou d'améliorations ultérieurs afin de prendre en considération, notamment, les évolutions législatives et réglementaires.

Les parties ont spécifiquement défini les objectifs suivants *(à compléter)*.

Le Bailleur prend l'engagement de superviser ou de mandater la gestion de l'immeuble et des équipements sous son exploitation ou responsabilité, en se conformant aux normes optimales dans ce domaine. Il veillera à ce que ces normes de qualité soient également observées par l'ensemble des autres locataires ou occupants de l'immeuble.

L'Occupant s'engage à se conformer à ces règles.

L'Occupant s'oblige à transmettre au Bailleur, dans les trente jours suivant la fin de chaque semestre civil, les informations relatives à ses consommations énergétiques. Cette démarche vise à permettre au Bailleur de soumettre annuellement, au plus tard le 30 septembre, les données requises sur la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (OPERAT)

*Commentaire : Dans l'hypothèse où le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, ajouter :*

## **7.6 Dossier technique amiante (DTA)**

Le diagnostic amiante concerne les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Le Bailleur devra fournir un diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP) qui devra être complété d'un Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA) si le local est dans une copropriété.

Le Bailleur déclare avoir établi un Dossier Technique Amiante (DTA) conforme à la réglementation en vigueur pour l'immeuble objet du présent contrat. Ce DTA recense les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante présents dans les parties communes et privatives de l'immeuble.

L'Occupant reconnaît avoir pris connaissance du DTA et accepte son contenu. Le Bailleur s'engage à fournir une copie du DTA à l'Occupant dès la signature du présent contrat.

L'Occupant s'engage à respecter les consignes de sécurité et d'utilisation qui pourraient découler des informations contenues dans le DTA. En cas de travaux dans les locaux loués, l'Occupant devra informer le Bailleur et s'assurer de la conformité aux réglementations en vigueur en matière d'amiante, notamment en effectuant, si nécessaire, un repérage avant travaux.

Le Bailleur s'engage à tenir le DTA à jour et à informer le locataire de toute modification substantielle du dossier. Les parties conviennent que le DTA fera partie intégrante du présent contrat.

*Commentaire : le DTA doit être mis à jour dans trois cas : lors de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante, lors de la surveillance périodique de matériaux et produits contenant de l'amiante et lors de travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante*

## **Article 8 – Force majeure**

Aucune des parties au contrat ne saurait être tenue responsable d'un évènement de force majeure échappant à son contrôle.

Dans le cadre de la présente convention, l'Occupant ne peut être tenu responsable d'une dégradation du bien ayant pour cause un cas de force majeure.

## **Article 9 – Élection du domicile**

Les parties au contrat élisent domicile aux adresses ci-dessous :

Le Bailleur à *(adresse)*.

L'Occupant à l'adresse du local loué précisé à l'article 1 du présent contrat, et ce, pendant toute sa durée.

## Article 10 – Loi applicable et litiges

La loi applicable au présent contrat est la loi française.

Fait à *(Ville)*, le *(date)*, en *(nombre)* exemplaires originaux.

**Le Bailleur**

**L'Occupant**

*Commentaire : Il est également possible de faire une convention d'occupation précaire pour un logement habitable, cependant cette situation est exceptionnelle et est rarement mise en œuvre.*

Annexe 1 – Copie de l'état des lieux

---

*Fournir une copie de l'état des lieux effectué au début de la mise en location.*

## Annexe 2 – Diagnostics techniques

---

*Insérer les diagnostics suivants :*

- *Un diagnostic de performance énergétique (DPE) (> Pour les locations de plus de 4 mois)*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (> Si le permis de construire a été délivré avant 1949)*
- *État des zones à risque naturels et technologiques (> Lorsque le logement serait situé en zone à risque)*

Ce PDF vous est offert

# Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



**LEGIMEDIA**

Votre partenaire en droit social

