



# Convention d'occupation précaire conclue en cours de vente

Jurisprudence publié le **22/09/2021**, vu **985 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

**La Cour de cassation confirme qu'une convention d'occupation précaire peut être valablement conclue en cours de vente immobilière.**

Lors de la vente d'un bien immobilier d'habitation, l'acquéreur potentiel souhaite parfois pouvoir entrer dans les lieux avant la signature de l'acte de vente via une convention « d'occupation précaire ».

Cette pratique inquiète le notaire qui craint, en cas de non réalisation, la requalification de la convention en bail d'habitation, alors soumis aux dispositions impératives de la [loi du 6 juillet 1989](#).

Le vendeur n'aurait non seulement pas réalisé la vente, mais hériterait également d'un locataire non souhaité !

L'arrêt rendu par la Cour de cassation, le 6 mai dernier, permet de nous rassurer. En effet, il confirme que la période qui s'écoule entre la conclusion de l'avant-contrat et la réitération de la vente par acte authentique, pour permettre au futur acquéreur d'obtenir un prêt, constitue un motif légitime de précarité, empêchant les parties de conclure un bail.

C'est l'existence de circonstances particulières, indépendantes de la volonté des parties (l'obtention d'une offre de prêt) qui conduit les juges à considérer que la précarité est justifiée.

Prudence toutefois... si cette décision nous conforte sur la possibilité de pouvoir sereinement conclure une telle convention, cela ne résout pas pour autant les éventuelles difficultés en matière d'assurances, s'il survient un sinistre entre l'avant-contrat et la vente... !

[Cass. 3ème civ. 6 mai 2021? n° 20-10.992](#)

Source : <https://www.cheuvreux.fr/>

Voir la fiche : [Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?](#)

Voir le guide : [Rompre un bail commercial](#)

## Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création d'une SARL](#)
  - [Rompre un bail commercial](#)
  - [Céder un bail commercial](#)
  - [Céder un fonds de commerce](#)
  - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
  - [Gérer un compte courant d'associé](#)
  - [Dividendes : mode d'emploi](#)
  - [Récupérer une facture impayée](#)
  - [Guide pratique de la SARL](#)
- 
- [Statut des baux commerciaux : conditions d'application](#)
  - [Quelles clauses un bail commercial doit-il comporter ?](#)
  - [Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?](#)
  - [Comment fonctionne un bail précaire \(bail dérogatoire\) ?](#)
  - [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
  - [Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?](#)
  - [Quelle est la durée d'un bail commercial ?](#)
  - [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)
  - [Bail commercial : les obligations du locataire](#)
  - [La sous-location du bail commercial est-elle autorisée ?](#)
  - [Le bailleur peut-il réaliser des travaux pendant la location ?](#)
  - [Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?](#)
  - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)