

Table des matières

| | |
|---|----|
| Avant-propos | 1 |
| 1. Mise en location du logement | 2 |
| 1.1. Location d'un logement nu | 2 |
| 1.1.1. Démarches pour une mise en location | 2 |
| 1.1.2. Caractéristiques minimales du logement | 11 |
| 1.1.3. Durée de la location | 17 |
| 1.1.4. Choix, sélection et garanties du locataire | 18 |
| 1.1.5. Fixation du loyer et des charges | 29 |
| 1.1.6. Formalisme imposé | 37 |
| 1.1.7. Mise à disposition du logement | 45 |
| 1.2. Location d'un logement meublé | 50 |
| 1.2.1. Démarches avant mise en location | 51 |
| 1.2.2. Caractéristiques du logement | 51 |
| 1.2.3. Durée de la location | 53 |
| 1.2.4. Sélection et garanties du locataire | 54 |
| 1.2.5. Formalisme imposé | 55 |
| 1.3. Autres formes de location | 60 |
| 1.3.1. Logement de fonction | 60 |
| 1.3.2. Location saisonnière en meublé | 61 |
| 1.3.3. Chambre d'hôtes | 65 |
| 1.3.4. Législation sociale (location saisonnière) | 67 |
| 2. Rapports bailleur/locataire en cours de location | 69 |
| 2.1. Loyers et charges | 69 |
| 2.1.1. Régime du loyer | 69 |
| 2.1.2. Régime des charges récupérables | 72 |
| 2.2. Reconduction de la location | 76 |
| 2.2.1. Régime de la reconduction | 76 |
| 2.2.2. Incidence sur le plan financier | 78 |
| 2.3. Droits et obligations du locataire | 80 |
| 2.3.1. Occupation privative | 80 |
| 2.3.2. Détention d'animaux | 83 |
| 2.3.3. Exercice d'activités dans le logement | 83 |
| 2.3.4. Assurance du logement | 85 |
| 2.4. Maintenance et travaux | 86 |
| 2.4.1. Droits et obligations du locataire | 86 |
| 2.4.2. Droits et obligations du bailleur | 91 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2.5. | Avatars en cours de location | 94 |
| 2.5.1. | Impayés de loyers et/ou de charges | 94 |
| 2.5.2. | Sous-location | 96 |
| 2.5.3. | Évolution de la situation personnelle des locataires | 98 |
| 2.5.4. | Décès du locataire | 100 |
| 2.5.5. | Abandon du logement | 101 |
| 2.5.6. | Vente du logement | 102 |
| 3. | Fin de la location | 105 |
| 3.1. | Résiliation par congé | 105 |
| 3.1.1. | À l'initiative du bailleur | 105 |
| 3.1.2. | À l'initiative du locataire | 114 |
| 3.1.3. | Relation bailleur/locataire pendant le préavis | 119 |
| 3.1.4. | Relation bailleur/locataire à l'issue du préavis | 122 |
| 3.2. | Résiliation hors congé | 130 |
| 3.3. | Expulsion | 133 |
| 3.3.1. | Mise en œuvre | 133 |
| 3.3.2. | Concours de la force publique | 135 |
| 3.4. | Aspects financiers | 136 |
| 3.4.1. | Régime du dépôt de garantie | 136 |
| 3.4.2. | Régime de l'indemnité d'occupation | 138 |
| 3.4.3. | Recouvrement des arriérés | 139 |
| 3.5. | Litiges et contentieux | 140 |
| 4. | Intermédiaires et mandataires en location | 143 |
| 4.1. | Mandats des professionnels | 143 |
| 4.1.1. | Réglementation « Hoguet » | 143 |
| 4.1.2. | Mandat de recherche de locataire | 147 |
| 4.1.3. | Mandat de gestion | 151 |
| 4.2. | Droits et obligations des mandataires | 153 |
| 4.2.1. | Au regard de la réglementation professionnelle | 153 |
| 4.2.2. | Relations avec un bailleur | 165 |
| 4.2.3. | Relations avec un (candidat) locataire | 169 |
| 4.3. | Rémunération des mandataires | 175 |
| 4.3.1. | Mise en location du logement | 175 |
| 4.3.2. | Gestion du logement | 180 |