

Table des matières

Avant-propos	I
1. Mise en location du logement	1
1.1. Location d'un logement nu	1
1.1.1. Démarches avant mise en location	1
1.1.2. Caractéristiques minimales du logement	3
1.1.3. Durée de la location	5
1.1.4. Sélection et garanties du locataire	6
1.1.5. Fixation du loyer	9
1.1.6. Formalisme imposé	10
1.1.7. Mise à disposition du logement	13
1.2. Location d'un logement meublé	16
1.2.1. Démarches avant mise en location	16
1.2.2. Caractéristiques du logement	16
1.2.3. Durée de la location	17
1.2.4. Sélection et garanties du locataire	17
1.2.5. Formalisme imposé	18
1.3. Autres formes de location	20
1.3.1. Logement de fonction	20
1.3.2. Location saisonnière	21
1.3.3. Meublé de tourisme	23
1.3.4. Chambre d'hôte	24
2. Rapports bailleur/locataire en cours de location	26
2.1. Loyers et charges	26
2.1.1. Régime du loyer	26
2.1.2. Régime des charges récupérables	28
2.2. Renouvellement de la location	30
2.2.1. Régime du renouvellement	30
2.2.2. Incidence sur le plan financier	31

2.3.	Droits et obligations du locataire	33
2.3.1.	Occupation privative	33
2.3.2.	Détention d'animaux	35
2.3.3.	Exercice d'activités dans le logement	36
2.3.4.	Assurance du logement	37
2.4.	Maintenance et travaux	37
2.4.1.	Droits et obligations du locataire	37
2.4.2.	Droits et obligations du bailleur	41
2.4.3.	Aides et subventions	44
2.5.	Avatars en cours de location	45
2.5.1.	Impayés de loyers et/ou de charges	45
2.5.2.	Sous-location	45
2.5.3.	Décès	46
2.5.4.	Abandon du logement	47
2.5.5.	Vente du logement	48
2.5.6.	Règlement des litiges	49
3.	Fin de la location	50
3.1.	Résiliation par congé	50
3.1.1.	À l'initiative du bailleur	50
3.1.2.	À l'initiative du locataire	53
3.1.3.	Relation bailleur-locataire pendant le préavis	56
3.1.4.	Relation bailleur-locataire à l'issue du préavis	58
3.2.	Résiliation hors congé	62
3.2.1.	Résiliation contractuelle	62
3.2.2.	Résiliation judiciaire	63
3.3.	Expulsion	64
3.3.1.	Régime juridique	64
3.3.2.	Concours de la force publique	65
3.4.	Aspects financiers	67
3.4.1.	Régime du dépôt de garantie	67
3.4.2.	Régime de l'indemnité d'occupation	67
3.4.3.	Recouvrement des arriérés	68

4.	Intermédiaires et mandataires en location	69
4.1.	Mandats des professionnels	69
4.1.1.	Réglementation « Hoguet »	69
4.1.2.	Mandat de recherche de locataire	73
4.1.3.	Mandat de gestion	75
4.2.	Droits et obligations des mandataires	77
4.2.1.	Au regard de la réglementation professionnelle	77
4.2.2.	À l'égard du bailleur	80
4.2.3.	À l'égard du locataire	83
4.3.	Rémunération des mandataires	86
4.3.1.	Mise en location du logement	86
4.3.2.	Gestion du logement	87