

Table des matières

Avant-propos	1
1. Mise en location des locaux	3
1.1. Location sous bail commercial	3
1.1.1. Locations relevant du statut des baux commerciaux	3
1.1.2. Démarches avant mise en location	8
1.1.3. Caractéristiques des locaux	12
1.1.4. Durée de la location	20
1.1.5. Côté locataire	23
1.1.6. Loyer	24
1.1.7. Formalisme imposé	31
1.1.8. Mise à disposition des locaux	45
1.1.9. Autres aspects	47
1.2. Location sous bail dérogatoire	51
1.2.1. Conditions	51
1.2.2. Formalisme imposé	52
1.2.3. Autres aspects	54
1.3. Location sous convention d'occupation précaire	58
1.3.1. Conditions	58
1.3.2. Régime juridique	60
2. Rapports bailleur/locataire en cours de location	61
2.1. Loyers et charges	61
2.1.1. Régime du loyer	61
2.1.2. Régime des charges récupérables	68
2.2. Renouvellement de la location	71
2.2.1. Régime du renouvellement	71
2.2.2. Régime du loyer	82
2.2.3. Autres aspects	90
2.3. Droits et obligations du locataire	93
2.3.1. Destination des locaux	93
2.3.2. Cession	100
2.3.3. Sous-location	109
2.3.4. Autres aspects	112
2.4. Maintenance et travaux	114
2.4.1. Obligations du locataire	114
2.4.2. Obligations du bailleur	117

2.5.	Avatars en cours de location	122
2.5.1.	Procédure collective	122
2.5.2.	Décès	128
2.5.3.	Vente des locaux	129
2.5.4.	Reprise des locaux	132
2.5.5.	Autres avatars	134
3.	Fin de la location	138
3.1.	Résiliation par congé	138
3.1.1.	À l'initiative du bailleur	138
3.1.2.	À l'initiative du locataire	144
3.2.	Résiliation hors congé	148
3.2.1.	Résiliation contractuelle	148
3.2.2.	Résiliation judiciaire	152
3.2.3.	Résiliation amiable	156
3.3.	Autres aspects	157
3.3.1.	Sur le plan financier	157
3.3.2.	Sur le plan technique	162
4.	Intermédiaires et mandataires en location	166
4.1.	Mandats des professionnels	166
4.1.1.	Réglementation Hoguet	166
4.1.2.	Mandat de recherche de locataire	169
4.1.3.	Mandat de gestion	173
4.2.	Droits et obligations des mandataires	174
4.2.1.	Au regard de la réglementation professionnelle	174
4.2.2.	À l'égard du bailleur	181
4.2.3.	À l'égard du locataire	183