

Table des matières

Avant-propos	1
1. Locations relevant du régime du Code civil	2
1.1. Locations échappant au statut du bail d'habitation	2
1.2. Locations échappant au statut du bail commercial	4
1.3. Locations échappant au statut du bail rural	8
2. Mise en location des locaux	9
2.1. Démarches avant la mise en location	9
2.2. Caractéristiques des locaux	15
2.3. Durée de la location	19
2.4. Loyer	20
2.5. Formalisme lié au contrat de location	22
2.6. Mise à disposition	29
2.7. Autres aspects	31
3. Rapports bailleur/locataire en cours de location	33
3.1. Loyers et charges	33
3.2. Renouvellement de la location	34
3.2.1. Régime du renouvellement	34
3.2.2. Régime du loyer	35
3.2.3. Autres aspects	36
3.3. Droits et obligations du locataire	36
3.3.1. Destination des lieux	36
3.3.2. Cession de contrat	39
3.3.3. Sous-location	40
3.4. Maintenance et travaux	41
3.5. Avatars en cours de location	43
3.5.1. Décès du locataire	43
3.5.2. Vente des locaux	44
3.5.3. Autres avatars	46

4.	Fin de la location	49
4.1.	Résiliation par congé	49
4.1.1.	À l'initiative du bailleur	49
4.1.2.	À l'initiative du locataire	50
4.2.	Résiliation hors congé	51
4.2.1.	Résiliation contractuelle	51
4.2.2.	Résiliation judiciaire	53
4.3.	Autres aspects	55
4.3.1.	Au plan financier	55
4.3.2.	Au plan technique	56
5.	Régime fiscal	58
5.1.	Régime d'imposition	58
5.2.	TVA	63
5.3.	Taxe foncière	65
5.4.	Taxe d'habitation	67
5.5.	Autres aspects	70
6.	Intermédiaires et mandataires en location	72
6.1.	Mandats des professionnels	72
6.2.	Droits et obligations des mandataires	80