

# Table des matières

Avant-propos .....	1
1. Champ d'application du statut des baux professionnels .....	2
1.1. Locations relevant du statut du bail professionnel .....	2
1.2. Locations relevant du statut du bail commercial .....	8
1.3. Locations relevant du statut du bail d'habitation .....	13
2. Mise en location des locaux .....	19
2.1. Démarches avant mise en location .....	19
2.2. Caractéristiques des locaux .....	27
2.3. Durée de la location .....	36
2.4. Loyer .....	37
2.5. Formalisme lié au bail .....	44
2.6. Mise à disposition des locaux .....	49
2.7. Autres aspects .....	52
3. Rapports bailleur/locataire en cours de location .....	57
3.1. Loyers et charges .....	57
3.1.1. Régime du loyer .....	57
3.1.2. Régime des charges récupérables .....	59
3.2. Renouvellement de la location .....	60
3.2.1. Régime du renouvellement .....	60
3.2.2. Régime du loyer .....	61
3.2.3. Autres aspects .....	62
3.3. Droits et obligations du locataire .....	63
3.3.1. Destination des locaux .....	63
3.3.2. Cession de bail .....	67
3.3.3. Sous-location .....	70
3.3.4. Autres aspects .....	71
3.4. Maintenance et travaux .....	72
3.4.1. Obligations du locataire .....	72
3.4.2. Obligations du bailleur .....	75
3.5. Avatars en cours de location .....	79
3.5.1. Décès .....	79
3.5.2. Vente des locaux .....	80
3.5.3. Autres avatars .....	82
4. Fin de la location .....	86
4.1. Résiliation par congé .....	86
4.1.1. À l'initiative du bailleur .....	86
4.1.2. À l'initiative du locataire .....	87
4.2. Résiliation hors congé .....	90
4.2.1. Résiliation contractuelle .....	90
4.2.2. Résiliation judiciaire .....	92

4.3.	Autres aspects .....	94
4.3.1.	Au plan financier .....	94
4.3.2.	Au plan technique .....	96
5.	Intermédiaires et mandataires en location .....	99
5.1.	Mandats des professionnels .....	99
5.1.1.	Réglementation Hoguet .....	99
5.1.2.	Mandat de recherche de locataire .....	103
5.1.3.	Mandat de gestion .....	108
5.2.	Droits et obligations des mandataires .....	110
5.2.1.	Au regard de la réglementation professionnelle .....	110
5.2.2.	À l'égard du bailleur .....	117
5.2.3.	À l'égard du locataire .....	118