

# Sommaire

---

## **Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

Titre I<sup>er</sup> :

Des rapports entre bailleurs et locataires §100 s,  
Articles 1 à 25-2

Titre I<sup>er</sup> bis :

Les logements meublés résidence principale §4001 s,  
Articles 25-3 à 36

Titre II :

Dispositions diverses §4400 s,  
Articles 37 à 41-1

## **Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

Chapitre VII :

Des procédures de concertation §5001 s,  
Articles 41 à 57A

Table alphabétique

Table des matières

# Table des matières

---

INTRODUCTION .....	2097
--------------------	------

## Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

### Titre I<sup>er</sup> : Des rapports entre bailleurs et locataires

#### Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales

• <b>Article 1 : Le droit au logement</b> .....	2107
Alinéa 1 : Le droit au logement .....	2107
I – <i>Une créance contre les propriétaires immobiliers</i> .....	2108
II – <i>Le droit au logement opposable à la société</i> .....	2108
Alinéa 2 : la liberté dans le choix du logement .....	2109
Alinéas 3 et 4 : la discrimination .....	2109
I – <i>La définition du comportement discriminant</i> .....	2109
II – <i>La rigueur des tribunaux</i> .....	2109
III – <i>La preuve de la discrimination</i> .....	2110
Alinéa 5 : l'équilibre des droits et des obligations .....	2111
• <b>Article 2 : Le caractère d'ordre public – Le champ d'application</b> .....	2113
Alinéa 1 : Le caractère d'ordre public .....	2115
I – <i>Un caractère impératif</i> .....	2115
A – La notion d'ordre public .....	2115
B – L'application à la loi du 6 juillet 1989 .....	2115
II – <i>La renonciation</i> .....	2116
A – L'antériorité du droit .....	2116
B – La connaissance de cause .....	2116

C – Le caractère certain et non équivoque .....	2117
III – L'application conventionnelle de la loi .....	2118
A – L'application aux dispositions à caractère supplétif .....	2118
B – Le logement dans les autres statuts d'ordre public .....	2119
Alinéa 2 : Le champ d'application .....	2119
I – Un contrat de location .....	2120
II – Un local habitable .....	2120
III – La résidence principale du preneur .....	2120
A – La notion de logement .....	2121
B – Une occupation annuelle de huit mois .....	2122
C – L'obligation d'occuper par soi-même .....	2127
D – L'occupation par un tiers .....	2128
E – La résidence secondaire .....	2130
IV – L'usage mixte professionnel et d'habitation .....	2131
V – Les locaux accessoires .....	2132
A – La nature de la construction .....	2132
B – La commune intention des parties .....	2132
C – Les bailleurs différents .....	2133
Alinéa 3 : Les exclusions légales spéciales .....	2133
I – Les logements foyers .....	2133
A – Les conditions de l'exclusion .....	2134
B – L'application partielle de la loi .....	2134
II – Les locaux meublés .....	2135
A – L'élaboration d'un encadrement impératif .....	2135
B – La qualification de meublé .....	2135
III – Le logement de fonction .....	2136
A – L'application partielle de la loi .....	2136
B – Les conditions de l'exclusion .....	2136
C – La relation triangulaire de l'employeur locataire .....	2139
IV – Les travailleurs saisonniers .....	2140
A – L'application partielle de la loi .....	2140
B – La distinction de la location saisonnière de villégiature .....	2140
V – La location mode d'accession à la propriété .....	2142
A – La location-accession et la location-attribution .....	2142
B – La location-vente .....	2143
<b>• Article 3 : Le contrat de location .....</b>	<b>2145</b>
Alinéa 1 <sup>er</sup> : L'acte écrit .....	2147
A – La distinction de l'authentique et du seing privé .....	2147
B – La forme électronique .....	2149
C – Le bail verbal .....	2150
Alinéa 1 <sup>er</sup> : Le contrat type .....	2153
Alinéa 2 : Les mentions obligatoires .....	2153
Alinéa 2-1 <sup>o</sup> : L'identification du bailleur .....	2153
Alinéa 2-2 <sup>o</sup> : L'identification du locataire .....	2157
Alinéa 2-3 <sup>o</sup> : La date d'effet et la durée du bail .....	2157
Alinéa 2-4 <sup>o</sup> : La consistance, la destination et la surface habitable .....	2158
Alinéa 2-5 <sup>o</sup> : Les locaux et équipements communs .....	2160
Alinéa 2-6 <sup>o</sup> : Les conditions financières .....	2160

**TABLE DES MATIÈRES**

**2901**

Alinéa 2-7° : Le loyer de référence et de référence majorée .....	2161
Alinéa 2-8° : Le dernier loyer acquitté .....	2161
Alinéa 2-9° : Les travaux effectués depuis la fin du dernier bail .....	2161
Alinéa 2-10° : Le dépôt de garantie .....	2162
Alinéa 3 : la garantie universelle des loyers .....	2162
Alinéa 4 : la notice des droits et obligations .....	2162
Alinéa 5 : Les extraits du règlement de copropriété .....	2162
Alinéa 6 : L'inopposabilité des irrégularités au bailleur .....	2163
Alinéa 7 : Le droit à un bail conforme .....	2163
Alinéa 7 : Le changement de bailleur .....	2164
A - L'inefficacité de la publication .....	2164
B - Le formalisme de l'opposabilité .....	2165
C - Le caractère personnel des obligations .....	2165
D - La clause de subrogation de l'acquéreur .....	2166
Alinéa 8 : La régularisation du défaut d'une information .....	2167
• <b>Article 3-1 : L'insuffisance de la surface habitable</b> .....	2169
A - Le champ antérieur du droit commun .....	2169
B - La demande en diminution de loyer .....	2170
• <b>Article 3-2 : L'état des lieux</b> .....	2171
Alinéa 1 : L'établissement contradictoire et amiable .....	2172
I - <i>La forme des constatations</i> .....	2172
A - Une rédaction contradictoire et amiable .....	2173
B - Le modèle type .....	2173
C - Le parallélisme de l'entrée et de la sortie .....	2173
D - Le nombre des exemplaires et l'annexion au bail .....	2173
II - <i>La force probante de l'état des lieux</i> .....	2173
A - La quantification des dégradations .....	2173
B - La preuve contraire .....	2174
Alinéa 2 : L'état des lieux par huissier .....	2174
I - <i>L'intervention de l'huissier</i> .....	2175
A - Une convocation subsidiaire .....	2175
B - L'huissier tiers mandaté .....	2175
II - <i>La force probante</i> .....	2175
A - Les constatations de l'huissier .....	2175
B - L'opposabilité à la partie non présente .....	2176
C - L'état des lieux tardif .....	2176
III - <i>Le partage des frais et honoraires</i> .....	2176
A - La convocation subsidiaire .....	2177
B - L'huissier tiers mandaté .....	2177
Alinéa 3 : Le défaut d'état des lieux ou de sa remise .....	2177
I - <i>L'obstacle de l'une des parties</i> .....	2178
A - La perte de la présomption de bon état .....	2178
B - La démonstration de l'obstacle .....	2179
II - <i>Le défaut d'état des lieux sans obstacle d'une partie</i> .....	2179
A - La présomption de bon état .....	2179

B – L'argument de l'inopposabilité au locataire .....	2180
III – L'état des lieux irrégulier .....	2180
IV – La commission départementale de conciliation .....	2181
Alinéa 4 : Le droit de rectification du locataire .....	2181
Alinéa 5 : L'état complémentaire du chauffage .....	2181
Alinéa 6 : La mention des index pour le DPE .....	2182
<b>• Article 3-3 : Le dossier de diagnostic technique .....</b>	<b>2183</b>
I – Une annexe intégrée au bail .....	2184
A – La notion de nouveau contrat .....	2184
B – L'intégration au bail .....	2184
C – Sanction .....	2185
II – Les diagnostics constitutifs du dossier .....	2185
A – Le diagnostic de performance énergétique (DPE) .....	2185
B – Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) .....	2186
C – L'état amiante .....	2187
D – L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz .....	2187
E – L'état des risques technologiques et naturels .....	2187
<b>• Article 4 : Les clauses réputées non écrites .....</b>	<b>2189</b>
I – Les dispositions communes .....	2191
A – Le caractère non écrit .....	2191
B – La Direction de la répression des fraudes .....	2192
C – La Commission des clauses abusives .....	2192
II – L'énumération des clauses irrégulières .....	2194
A – La révocabilité de l'engagement .....	2195
B – Les paiements en espèces .....	2195
A – La nature de la clause .....	2197
B – L'objet de la clause .....	2197
A – La nature juridique de l'amende .....	2199
B – La notion de pénalité contractuelle .....	2199
C – Les pénalités de la copropriété .....	2200
D – Les pénalités légales .....	2200
III – La détention d'animaux .....	2203
A – La loi du 6 juillet 1989 .....	2203
B – L'exception des locations saisonnières .....	2203
C – La limite des animaux familiers .....	2203
<b>• Article 5 : Le mandataire professionnel : Rémunération et contribution à l'Observatoire des loyers .....</b>	<b>2205</b>
I – La rémunération du professionnel .....	2206
A – La charge des honoraires .....	2206
B – Le formalisme spécial .....	2209
C – Le champ d'application .....	2209
D – Les rédacteurs d'actes concernés .....	2210
E – Les autres mouvements de locataires .....	2212
II – La contribution à l'observatoire des loyers .....	2213
A – Une obligation pour les professionnels .....	2213
B – Une faculté pour les non professionnels .....	2214

**TABLE DES MATIÈRES**

**2903**

C – La forme de la communication .....	2214
<b>• Article 6 : Les obligations du bailleur .....</b>	<b>2215</b>
Alinéas 1 et 2 : La décence du logement .....	2218
I – <i>Les normes de la décence</i> .....	2218
A – Le champ d'application .....	2218
B – L'énumération des normes .....	2219
C – La demande de mise en conformité .....	2224
D – Le contrôle par les Caisses d'allocations familiales .....	2225
II – <i>Les interdictions de louer</i> .....	2226
A – La division illégale .....	2226
B – L'insalubrité et le péril .....	2226
Alinéa 3-a : Délivrance en bon état – clause de travaux par le locataire .....	2229
I – <i>La délivrance en bon état</i> .....	2229
A – Le champ d'application .....	2229
B – Le bon état des lieux loués .....	2230
C – La sanction du bon état .....	2232
II – <i>La remise en état par le locataire</i> .....	2235
A – La contrariété à l'ordre public .....	2235
B – La clause de travaux de l'article 6-a .....	2235
C – Les clauses de travaux sous d'autres législations .....	2237
Alinéa 3-b : Jouissance paisible et garantie des vices et défauts .....	2238
I – <i>La jouissance paisible du locataire</i> .....	2238
A – Un caractère d'ordre public .....	2238
B – Le fait du bailleur .....	2239
C – Les ayants cause du bailleur .....	2241
2 – Les locataires d'un même bailleur .....	2242
D – Le fait des tiers .....	2242
II – <i>Les vices et défauts du bien loué</i> .....	2246
A – Le caractère d'ordre public .....	2246
B – La notion de vice et défaut .....	2247
C – La réparation du trouble .....	2248
D – L'exception du fait du locataire .....	2249
Alinéa 3-c : L'entretien des lieux loués .....	2249
I – <i>L'étendue de l'obligation</i> .....	2249
A – Le caractère d'ordre public .....	2250
B – La notion d'entretien non locatif .....	2250
II – <i>La mise en œuvre</i> .....	2252
A – La mise en demeure .....	2252
B – L'assignation .....	2253
C – L'objet de la demande .....	2253
III – <i>La perte de la chose louée</i> .....	2254
A – La notion de perte .....	2254
B – La perte par cas fortuit ou force majeure .....	2255
1 – L'exonération de responsabilité .....	2255
C – La perte pour autre cause .....	2256

Alinéa 6-d : Les aménagements du locataire – La transformation des lieux .....	2257
I – La faculté d'aménager .....	2257
A – La notion d'aménagement .....	2257
B – Une prérogative de plein droit .....	2257
C – L'acquisition au terme du bail .....	2258
II – L'interdiction de transformer .....	2258
III – Les autorisations légales de travaux .....	2258
• Article 6-1 : Les troubles de voisinage des occupants .....	2261
• Article 7 : Les obligations du locataire .....	2263
Article 7-a : Le paiement du loyer et des charges .....	2268
I – Les personnes obligées .....	2268
A – Les époux .....	2268
B – Le partenaire en « PACS » .....	2271
C – La colocation .....	2274
D – Les héritiers du locataire .....	2274
E – Le Fonds de solidarité pour le logement .....	2274
II – La détermination de la créance .....	2275
A – L'exécution du contrat .....	2275
B – L'indemnité d'occupation .....	2276
C – Les modalités du paiement .....	2278
III – Les exonérations de paiement .....	2281
A – L'exception d'inexécution .....	2281
B – La résiliation judiciaire .....	2282
IV – La suspension de l'allocation du logement non décent .....	2282
Article 7-b : L'usage paisible des locaux loués .....	2283
I – La notion d'usage paisible .....	2283
A – La garde de la chose louée .....	2283
B – Le trouble causé dans l'immeuble .....	2284
II – Le changement de destination .....	2286
A – L'obligation d'occuper les lieux loués .....	2286
B – La clause d'habitation personnelle .....	2287
C – La domiciliation professionnelle ou commerciale .....	2288
D – L'usage professionnel exclusif d'un bail mixte .....	2289
E – La garde d'enfants .....	2292
Article 7-c : Les dégradations et pertes locatives .....	2292
I – Les dommages visés par le texte .....	2292
A – Le champ d'application .....	2293
B – Les exonérations de responsabilité .....	2294
C – Les sanctions .....	2295
II – L'incendie des lieux loués .....	2296
A – Le régime de la faute prouvée à l'égard des tiers .....	2296
B – La présomption de responsabilité à l'égard du bailleur .....	2297

**TABLE DES MATIÈRES**

**2905**

<b>Article 7-d : Le menu entretien et les réparations locatives</b> .....	2304
I – <i>L'entretien courant</i> .....	2304
A – Le caractère d'ordre public .....	2304
B – La définition réglementaire des réparations locatives .....	2305
C – Le menu remplacement .....	2306
II – <i>Les exonérations de responsabilité</i> .....	2306
A – La vétusté .....	2306
B – Les malfaçons et les vices de construction .....	2308
C – Le cas fortuit ou de force majeure .....	2308
III – <i>La réparation par dommages et intérêts</i> .....	2308
A – Le fondement contractuel .....	2308
B – La justification des réparations .....	2308
<b>Article 7-e : L'accès aux lieux loués pour travaux privatifs ou communs</b> .....	2310
I – <i>Une conception large de la notion de travaux</i> .....	2311
A – L'extension à la phase préparatoire .....	2311
B – La nature des travaux .....	2311
II – <i>La considération du locataire</i> .....	2312
A – La réduction du loyer ou la résiliation du bail .....	2313
B – L'information préalable .....	2313
C – La préservation des samedis, dimanches et jours fériés .....	2313
D – Les travaux abusifs .....	2313
<b>Article 7-f : La transformation des locaux loués</b> .....	2314
I – <i>Les transformations interdites</i> .....	2314
A – La notion de transformation .....	2314
B – La sanction au terme du bail .....	2314
C – L'action en cours de bail .....	2315
II – <i>Les dérogations à l'interdiction</i> .....	2316
A – Le simple aménagement .....	2316
B – Les dérogations légales .....	2316
C – L'accord du bailleur .....	2317
<b>Article 7-g : L'assurance des risques locatifs</b> .....	2317
I – <i>La garantie de la responsabilité du locataire</i> .....	2318
A – La notion de risque locatif .....	2318
B – La justification de l'assurance .....	2318
C – La résiliation pour défaut d'assurance .....	2319
D – L'assurance pour le compte du locataire .....	2320
E – La renonciation au recours .....	2321
II – <i>L'assurance insolvabilité</i> .....	2321
A – La garantie de l'insolvabilité .....	2321
B – La distinction de l'insolvabilité et du risque locatif .....	2322
<b>• Article 7-1 : La prescription des actions dérivant du bail</b> .....	2325
A – Les nouvelles prescriptions de trois ans et un an .....	2325
B – L'ancienne prescription de cinq ans .....	2326
<b>• Article 8 : La cession – la sous-location</b> .....	2327
I – <i>La cession du bail</i> .....	2328
A – L'opposabilité au bailleur .....	2328



B – Les effets de la cession .....	2329
<i>II – La sous-location</i> .....	2330
A – La notion de sous-location .....	2330
B – Le principe de l'interdiction .....	2333
C – L'accord du bailleur .....	2334
D – L'effet relatif de la sous-location .....	2336
<b>• Article 8-1 : La colocation</b> .....	2337
<b>Article 8-1-I : La définition de la colocation</b> .....	2339
A – La résidence principale .....	2339
B – La jouissance divisée d'un local indivisible .....	2339
<b>Article 8-1-II : La colocation en plusieurs baux</b> .....	2339
A – Le régime antérieur à l'application du nouvel article 8-1-II .....	2340
B – Le régime né de la loi du 24 mars 2014 .....	2341
<b>Article 8-1-III : Le bail type</b> .....	2342
<b>Article 8-1-IV : L'assurance des risques locatifs</b> .....	2342
<b>Article 8-1-V : L'alternative des charges locatives</b> .....	2342
A – L'application de l'article 23 .....	2343
B – Le forfait de charges .....	2343
<b>Article 8-1-VI : La solidarité et le cautionnement</b> .....	2343
A – Un engagement individuel à la totalité de l'obligation .....	2343
B – L'application de la loi nouvelle dans le temps .....	2344
C – L'action récursoire du colocataire .....	2346
<b>• Article 9 : L'échange</b> .....	2347
<i>I – Les conditions</i> .....	2348
A – Les caractéristiques des logements .....	2348
B – La situation familiale des locataires .....	2348
C – La finalité de l'échange .....	2349
D – La concurrence de la loi du 1 <sup>er</sup> septembre 1948 .....	2349
<i>II – La mise en œuvre</i> .....	2349
A – La demande des locataires .....	2349
B – L'accord du bailleur .....	2349
C – La substitution des locataires .....	2350
<b>• Article 9-1 : Les notifications et significations aux époux et partenaires</b> .....	2353
<i>I – Le conjoint du locataire</i> .....	2353
A – L'application originelle de la cotitularité du bail .....	2354
B – L'information du bailleur .....	2354
C – La sanction de l'opposabilité .....	2354
<i>II – Le locataire en PACS</i> .....	2355
<b>• Article 10 : La durée des baux</b> .....	2357
Alinéa 1 <sup>er</sup> : La durée initiale .....	2359
<i>I – Le bail initial</i> .....	2359
A – La distinction des bailleurs .....	2359

**TABLE DES MATIÈRES**

**2907**

B- Le calcul de la durée .....	2359
C - La durée irrégulière .....	2360
<i>II - Les dispositions transitoires</i> .....	2361
A - Les baux antérieurs à la loi du 22 juin 1982 .....	2361
B - Les baux conclus sous L. 22 juin 1982 et L. 23 décembre 1986 .....	2361
Alinéas 2 et 3 : La tacite reconduction .....	2362
<i>I - Le défaut de congé</i> .....	2362
<i>II - La date de la tacite reconduction</i> .....	2362
A - Les baux verbaux .....	2363
B - Les baux antérieurs à la loi du 22 juin 1982 .....	2363
C - Les baux conclus sous la loi du 23 décembre 1986 .....	2363
<i>III - Les effets de la tacite reconduction</i> .....	2364
A - L'extinction de certaines stipulations du bail .....	2364
B - La durée de la tacite reconduction .....	2365
Alinéa 4 : Le renouvellement du bail .....	2366
<i>I - La distinction de la prorogation</i> .....	2366
<i>II - Les conditions du renouvellement</i> .....	2367
A - Un ordre public de protection .....	2367
B - Les bénéficiaires .....	2367
C - Le formalisme du contrat .....	2368
D - La permanence des conditions antérieures .....	2369
Alinéa 5 : Le renouvellement anticipé par convention ANAH .....	2370
<i>I - La convention avec l'ANAH</i> .....	2370
A - Les plafonds de ressources du locataire .....	2370
B - Le loyer du nouveau bail .....	2370
<i>II - Le formalisme de l'offre de renouvellement</i> .....	2371
Alinéa 6 : les locations consenties par un emphytéote .....	2371
<b>• Article 11 : Le bail à durée réduite – le bail précaire</b> .....	2373
<i>I - Le bail à durée réduite</i> .....	2374
A - Les motifs de la dérogation .....	2374
B - La durée .....	2376
C - Les conditions du bail .....	2376
D - La mise en œuvre de la reprise .....	2377
<i>II - La convention d'occupation précaire</i> .....	2380
A - La condition de la précarité .....	2381
<b>B - La contrariété à l'ordre public</b> .....	2382
<b>• Article 11-1 : Les congés collectifs pour vente</b> .....	2385
<i>I - Les dispositions de l'article 11-1</i> .....	2387
A - La complémentarité de la loi et des accords collectifs .....	2387
B - Les conditions d'application de la loi .....	2387
C - La reconduction temporaire du bail .....	2388
<i>II - L'accord collectif du 9 juin 1998</i> .....	2389
A - Le champ d'application .....	2389
B - L'information préalable des locataires .....	2391
C - La mise en vente .....	2393

D – La délivrance du congé .....	2394
<i>III – L'accord collectif du 16 mars 2005</i> .....	2395
A – Le champ d'application .....	2396
B – La procédure d'information .....	2396
C – L'offre de vente et le congé .....	2397
D – Les mesures protectrices des locataires .....	2397
• <b>Article 11-2 : La vente à la découpe : la prorogation du bail</b> .....	2399
• <b>Article 12 : Le congé par le locataire</b> .....	2401
<i>I – La date du congé</i> .....	2402
A – Le principe de la liberté .....	2402
B – La computation du délai .....	2402
C – La rétractation du locataire .....	2403
D – La réintégration du locataire .....	2403
<i>II – Le formalisme du congé</i> .....	2403
A – Une notification LRAR ou une signification .....	2404
B – Le destinataire du congé .....	2405
<i>III – Le caractère personnel du congé</i> .....	2405
A – La colocation .....	2405
B – La cotitularité des époux .....	2405
<i>IV – Les loyers et charges du préavis</i> .....	2406
• <b>Article 13 : Les sociétés civiles familiales et les indivisions</b> .....	2407
<i>I – Les prérogatives de l'article 13</i> .....	2407
<i>II – Les bénéficiaires</i> .....	2408
A – La société civile familiale .....	2408
B – L'indivision .....	2409
• <b>Article 14 : L'abandon de domicile et le décès du locataire</b> .....	2411
<i>I – L'abandon de domicile</i> .....	2413
A – Le caractère brusque et imprévisible .....	2413
B – Les bénéficiaires de la continuation .....	2414
C – Les effets d'une continuation .....	2419
<i>II – Le décès du locataire</i> .....	2421
A – Un ordre public de direction .....	2422
B – L'énumération des bénéficiaires .....	2423
C – Les effets du transfert .....	2427
<i>III – Le divorce et la séparation de corps</i> .....	2429
A – Au cours de l'instance .....	2430
B – Après le jugement définitif .....	2430
• <b>Article 14-1 : Le constat d'abandon et la reprise du logement</b> .....	2433
<i>I – Le constat de l'abandon de domicile</i> .....	2434
A – La mise en demeure par huissier .....	2434
B – Le procès-verbal dressé par huissier .....	2434

**TABLE DES MATIÈRES**

**2909**

C – La requête en résiliation du bail .....	2434
II – <i>La reprise des lieux</i> .....	2435
A – La décision du juge .....	2435
B – L'expulsion .....	2435
<b>• Article 15 : Le congé</b> .....	<b>2437</b>
<b>• Article 15-I : Le congé : dispositions générales</b> .....	<b>2447</b>
Alinéa 1, in limine : Les motifs du congé par le bailleur .....	2447
I – <i>Le congé pour habiter</i> .....	2447
A – Les conditions de l'habitation .....	2448
2 – L'occupation occasionnelle .....	2448
B – Le formalisme .....	2449
C – La liste des bénéficiaires .....	2452
D – Les dispositions transitoires .....	2455
II – <i>Le congé pour motif légitime et sérieux</i> .....	2455
A – La nature des motifs .....	2455
B – Le formalisme .....	2460
C – La protection du locataire âgé .....	2460
III – <i>La résiliation judiciaire en cours de bail</i> .....	2460
A – Les motifs de résiliation .....	2460
B – La procédure .....	2462
Alinéa 1, in fine : Le préavis du congé du bailleur .....	2462
I – <i>La durée du préavis</i> .....	2463
A – Un préavis de six mois .....	2463
B – Le congé d'un logement acquis occupé .....	2463
II – <i>La computation des délais</i> .....	2463
A – L'effet de date à date .....	2463
B – Le jour de la réception .....	2464
C – Le départ du délai .....	2464
D – L'expiration du délai .....	2464
III – <i>L'assignation par anticipation</i> .....	2465
IV – <i>Le congé pour une mauvaise date</i> .....	2466
A – Le congé pour une date prématurée .....	2466
B – Le congé donné dans les délais pour une date tardive .....	2467
V – <i>Le congé tardif</i> .....	2467
Alinéa 2 : La contestation du congé du bailleur .....	2468
I – <i>Le contrôle a priori</i> .....	2468
A – La justification du caractère réel, sérieux et légitime .....	2468
B – La fraude avérée .....	2469
II – <i>Le contrôle a posteriori</i> .....	2469
A – L'intention d'habiter .....	2469
B – La preuve d'une faute .....	2470
C – La cause légitime d'inoccupation .....	2471
III – <i>La réparation</i> .....	2472
A – Les dommages et intérêts .....	2472
B – La réintégration .....	2473
C – La renonciation par le locataire .....	2473

Alinéas 3, 4 et 5 : La suspension du congé pour péril ou insalubrité .....	2473
I – Les immeubles concernés .....	2474
II – La durée de la suspension .....	2474
Alinéa 6 : La notice d'information du locataire .....	2474
Alinéas 7, 8 et 9 : Le préavis du locataire .....	2474
I – Un préavis légal de trois mois .....	2474
A – Une durée légale de trois mois .....	2475
B – L'exception de la faute du bailleur .....	2475
II – Le préavis réduit du locataire .....	2475
A – Une justification concomitante au congé .....	2476
B – La liste des motifs .....	2476
C – Le caractère personnel du préavis réduit .....	2485
D – La contestation du préavis réduit .....	2485
Alinéa 10 : La délivrance du congé .....	2486
I – Le formalisme .....	2486
A – La signification par acte d'huissier .....	2486
B – La vulnérabilité de la LRAR .....	2487
II – L'identification des parties .....	2489
A – La désignation du bailleur .....	2489
B – La désignation des locataires .....	2492
III – L'irrévocabilité du congé .....	2496
Alinéa 11 : Les loyers et charges du préavis .....	2497
I – Le congé par le locataire .....	2497
II – Le congé donné par le bailleur .....	2498
Alinéa 12 : La déchéance du titre locatif .....	2498
I – La remise des clés .....	2498
II – L'état des lieux de sortie .....	2499
III – Le maintien sans droit ni titre .....	2500
A – L'indemnité d'occupation .....	2500
B – L'astreinte .....	2500
C – La libération effective des lieux .....	2500
<b>• Article 15-II : Le congé pour vendre .....</b>	<b>2503</b>
Alinéa 1 <sup>er</sup> : L'offre de vente .....	2503
I – L'objet de l'offre .....	2503
A – Un immeuble loué .....	2503
B – L'intention de vendre .....	2506
C – La personnalité morale des contractants .....	2507
D – Le droit de préemption de la loi du 31 décembre 1975 .....	2508
II – La notification au locataire .....	2509
A – L'auteur du congé .....	2509
B – Le destinataire du congé .....	2510
C – Les mentions requises .....	2511
III – Les irrégularités du congé .....	2518
A – Une nullité relative .....	2518
B – La notification prématurée .....	2519

**TABLE DES MATIÈRES**

**2911**

C – Le défaut des mentions obligatoires .....	2519
D – Le congé frauduleux .....	2520
Alinéas 2 et 3 : L'option du locataire .....	2525
I – <i>La notification du congé</i> .....	2525
A – Le préavis .....	2525
B – La déchéance du titre d'occupation .....	2526
C – Une contestation sans effet suspensif .....	2526
II – <i>La renonciation au droit de préemption</i> .....	2527
III – <i>L'exercice du droit de préemption</i> .....	2527
A – L'acceptation de l'offre .....	2527
B – La réitération par l'acte authentique .....	2529
C – Le sort du contrat de location .....	2530
Alinéas 4 et 5 : Le droit de préemption subsidiaire .....	2530
I – <i>L'application dans le temps : l'ancien droit de substituer</i> .....	2531
II – <i>Les conditions du droit de préemption subsidiaire</i> .....	2531
A – Les bénéficiaires .....	2531
B – La notion de l'avantage .....	2532
III – <i>Le formalisme du droit de préemption subsidiaire</i> .....	2532
A – Une nouvelle notification .....	2532
B – Les options du locataire .....	2534
C – La sanction de la nullité .....	2534
Alinéa 6 : Les retranscriptions obligatoires .....	2536
Alinéa 7 : Les exceptions du lien de parenté et de l'insalubrité .....	2536
I – <i>Le lien de parenté</i> .....	2537
A – Les limites de la parenté .....	2537
B – L'obligation d'habiter .....	2537
II – <i>Les immeubles insalubres</i> .....	2538
Alinéas 8 et 9 : Les cas de nullité du congé .....	2538
I – <i>Le non-respect d'un accord collectif</i> .....	2538
II – <i>La violation de l'engagement de prorogation du bail</i> .....	2539
<b>• Article 15-III : Le locataire âgé à faibles ressources</b> .....	2541
Alinéa 1 : La protection du locataire .....	2541
I – <i>Les conditions de la protection</i> .....	2541
A – L'indifférence du motif du congé .....	2541
B – L'appréciation de l'âge .....	2542
C – L'appréciation des ressources .....	2542
II – <i>L'offre de relogement</i> .....	2545
A – La date de l'offre .....	2545
B – Les conditions du relogement .....	2547
C – Le formalisme de l'offre .....	2547
Alinéa 2 : L'immunité du bailleur âgé ou à faibles ressources .....	2548
I – <i>Les conditions requises</i> .....	2548
A – Un bailleur personne physique .....	2548
B – L'âge ou les ressources du bailleur .....	2548
II – <i>La pluralité de bailleurs</i> .....	2549
A – L'appréciation de l'âge .....	2550

• Article 15-IV : La sanction pénale du congé frauduleux .....	2553
I – Les congés visés .....	2553
A – Le congé pour reprendre .....	2553
B – Le congé pour vendre .....	2553
II – La mise en œuvre de la sanction .....	2554
• Article 16 : Les observatoires des loyers .....	2555
I – La création .....	2556
A – L'entrée en vigueur .....	2556
B – La forme juridique .....	2556
C – L'agrément .....	2557
II – La mission .....	2557
A – La base des données .....	2557
B – La communication des informations .....	2557
• Article 17 : L'encadrement du loyer initial en zone tendue ...	2559
Introduction .....	2561
I – Les modalités de l'encadrement .....	2562
A – Une zone tendue .....	2562
B – Les indicateurs de loyers .....	2563
II – La fixation du loyer .....	2564
A – Le loyer de base .....	2564
2 – L'action en contestation .....	2564
B – Le complément de loyer .....	2564
• Article 17-1 : Les clauses d'indexation et de travaux d'amélioration .....	2567
Article 17-1-I : La clause d'indexation .....	2568
I – Les modalités de l'application .....	2568
A – L'exigence d'une stipulation .....	2568
B – L'application de la clause .....	2569
C – La date de la révision .....	2570
D – Le mécanisme de l'indice .....	2570
II – L'indexation des réévaluations par paliers .....	2576
III – Les suspensions autoritaires de l'indexation .....	2576
Article 17-1-II : La clause de travaux d'amélioration .....	2577
I – La nature des travaux .....	2577
II – La majoration du loyer .....	2577
• Article 17-2 : Le loyer du bail renouvelé .....	2579
Article 17-2-I : Dans les zones tendues .....	2582
I – La proposition de nouveau loyer .....	2582
A – L'action en diminution par le locataire .....	2582
B – L'action en réévaluation par le bailleur .....	2583
II – La procédure du nouveau loyer .....	2583
A – La notification de la proposition .....	2583
B – Les délais de notification .....	2583

**TABLE DES MATIÈRES**

**2913**

C - La contestation par le locataire .....	2583
D - La procédure amiable de règlement du litige .....	2584
E - L'étalement de la hausse dans le temps .....	2584
<b>Article 17-2-II : Hors des zones tendues .....</b>	<b>2584</b>
<i>I - Les conditions de la réévaluation du loyer .....</i>	<i>2584</i>
A - Un loyer antérieur « manifestement sous-évalué » .....	2585
B - Le calcul du nouveau loyer .....	2586
C - L'étalement de la hausse .....	2587
D - L'indexation du loyer réévalué .....	2588
<i>II - La proposition de renouvellement .....</i>	<i>2590</i>
A - L'alternative au congé .....	2591
B - La notification .....	2591
C - Les mentions obligatoires .....	2598
<i>III - La référence aux loyers du voisinage .....</i>	<i>2600</i>
A - Les conditions de fond .....	2601
B - La forme des références .....	2603
C - La sanction de la nullité .....	2604
<i>IV - La mise en œuvre de la réévaluation .....</i>	<i>2606</i>
A - L'option du locataire .....	2606
B - La Commission départementale de conciliation .....	2607
C - La saisine du juge .....	2609
<b>• Article 18 : Le décret annuel d'encadrement des loyers .....</b>	<b>2611</b>
<i>I - le champ d'application .....</i>	<i>2612</i>
A - Les limites de la loi du 6 juillet 1989 .....	2612
B - Les communes concernées .....	2613
C - La durée de validité du décret .....	2613
D - La consultation de la Commission nationale de concertation ...	2614
<i>II - Les logements vacants .....</i>	<i>2614</i>
A - Les locations concernées .....	2614
B - L'encadrement du loyer .....	2614
C - La réalisation de travaux par le bailleur .....	2615
D - Le loyer manifestement sous-évalué .....	2615
<i>III - Le renouvellement du bail .....</i>	<i>2616</i>
A - L'exception de la sous-évaluation .....	2616
B - Les termes du calcul de la réévaluation .....	2616
<i>IV - Dispositions communes aux locaux vacants et aux baux renouvelés .....</i>	<i>2616</i>
A - La détermination du loyer de référence .....	2616
B - La détermination des travaux majorant le loyer .....	2617
C - L'étalement non épuisé d'une précédente réévaluation .....	2617
D - L'articulation de l'article 18 et des articles 17 et 17-2 .....	2617
E - La commission départementale de conciliation .....	2618
<i>V - Regard sur l'application de l'ancien article 18 .....</i>	<i>2618</i>
A - Les encadrements limités à la région parisienne .....	2619
B - Le décret élargi du 20 juillet 2012 .....	2619
<b>• Article 19 (abrogé) .....</b>	<b>2623</b>



• <b>Article 20 : La Commission départementale de conciliation</b>	2625
<i>Historique</i> .....	2626
I – <i>L'organisation</i> .....	2627
A – Le paritarisme .....	2627
B – La composition .....	2627
C – La division en sections .....	2628
II – <i>La compétence</i> .....	2628
A – La compétence territoriale .....	2628
B – La compétence d'attribution .....	2629
III – <i>La saisine</i> .....	2630
A – Le demandeur .....	2630
B – Les domaines obligatoires et facultatifs .....	2630
IV – <i>La réunion</i> .....	2632
A – La convocation des parties .....	2633
B – La composition de la commission .....	2633
C – La représentation des parties .....	2633
D – Les auditions .....	2633
E – La rédaction de l'avis .....	2634
V – <i>La procédure devant le tribunal</i> .....	2635
A – Le second degré de la commission .....	2635
B – Le domaine de la compétence .....	2636
• <b>Article 20-1 : La mise en conformité du logement indécent</b>	2637
I – <i>L'application dans le temps</i> .....	2638
II – <i>La mise en œuvre</i> .....	2638
A – La demande de mise en conformité .....	2638
B – La saisine facultative de la commission de conciliation .....	2638
C – La représentation en justice par une association .....	2638
III – <i>Les pouvoirs du juge</i> .....	2639
A – Les travaux .....	2639
B – La remise en cause du loyer .....	2639
C – La transmission au préfet .....	2639
• <b>Article 21 : Les quittances et reçus</b>	2641
I – <i>La transmission de la quittance</i> .....	2642
A – Une obligation .....	2642
B – La gratuité de la quittance .....	2643
C – L'effet libératoire .....	2644
D – L'imputation libératoire du paiement partiel .....	2644
II – <i>La délivrance d'un reçu</i> .....	2645
A – La mention du paiement partiel .....	2645
B – La facturation du reçu .....	2646
• <b>Article 22 : Le dépôt de garantie</b>	2647
I – <i>La forme du dépôt</i> .....	2648
A – Un montant nominal .....	2648
B – Le plafonnement .....	2649

**TABLE DES MATIÈRES**

**2915**

C - La fixité .....	2650
<i>II - La restitution</i> .....	2650
A - Le caractère d'ordre public .....	2650
B - L'arrêté des comptes .....	2651
C - Les délais de la restitution .....	2652
D - Le débiteur de la restitution .....	2655
<b>• Article 22-1 : Le cautionnement</b> .....	2657
<i>I - Les limites du cautionnement (Alinéas 1 à 5)</i> .....	2658
A - Le bailleur personne physique ou société familiale .....	2659
B - Les autres personnes morales bailleuses .....	2659
C - Le choix du garant .....	2659
D - Le non cumul des garanties .....	2662
<i>II - La durée de l'engagement (Alinéa 6)</i> .....	2662
A - Le cautionnement à durée déterminée .....	2663
B - Le cautionnement à durée indéterminée .....	2663
C - Le bail renouvelé selon de nouvelles conditions .....	2664
D - Les événements affectant la caution .....	2665
<i>III - Le formalisme du cautionnement (dernier alinéa)</i> .....	2666
A - La désignation des parties .....	2666
B - Les mentions à reproduire .....	2667
C - La remise d'un exemplaire du bail .....	2670
<i>IV - La mise en cause du garant</i> .....	2670
A - La signification du commandement de payer .....	2670
B - L'information annuelle .....	2670
C - L'étendue de l'engagement .....	2671
<b>• Article 22-1-1 : La garantie autonome</b> .....	2675
<b>• Article 22-2 : Les documents exigibles du locataire et de la caution</b> .....	2677
<i>I - La prorogation de l'ancien article 22-2</i> .....	2678
A - La liste des documents prohibés .....	2678
B - L'application au mandataire du bailleur .....	2679
C - Les fausses attestations .....	2679
<i>II - L'entrée en vigueur du futur article 22-2</i> .....	2680
A - Une liste limitative .....	2680
B - La cosignature de l'ascendant ou du descendant .....	2680
C - L'amende administrative .....	2680
<i>III - La législation des fichiers</i> .....	2680
<b>• Article 23 : Les charges récupérables</b> .....	2683
<i>Introduction</i> .....	2686
Alinéas 1 à 4 : La nature des dépenses récupérables .....	2687
<i>I - L'individualisation légale des charges</i> .....	2687
A - Le champ d'application .....	2687
B - L'exclusion du forfait .....	2688
C - Le recouvrement des charges .....	2689

D – Une dépense effective du bailleur .....	2690
<i>II – Le décret n° 87-713 du 29 août 1987 .....</i>	2691
A – Le caractère limitatif .....	2691
B – Le contrat d'entreprise .....	2692
C – Les dépenses de personnel depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2009 .....	2693
D – Les dépenses de personnel récupérables jusqu'au 31 décembre 2008 .....	2697
<i>III – La liste annexée au décret .....</i>	2700
Titre I – Ascenseurs et monte-charge .....	2700
Titre II – Eau froide, eau chaude et chauffage .....	2701
Titre III – Installations individuelles .....	2706
Titre IV – Parties communes intérieures .....	2706
Titre V – Espaces extérieurs .....	2707
Titre VI – L'hygiène .....	2707
Titre VII – Équipements divers du bâtiment .....	2709
Titre VIII – Impôts et redevances .....	2711
<i>IV – Les antennes de radio ou télédiffusion .....</i>	2713
A – L'antenne individuelle .....	2714
B – L'antenne collective .....	2717
Alinéa 5 : Les accords collectifs locaux .....	2720
Alinéa 6 : Les appels de provisions .....	2721
<i>I – Le caractère d'ordre public .....</i>	2721
<i>II – La régularisation annuelle .....</i>	2722
<i>III – La justification du montant .....</i>	2722
Alinéa 7 : La régularisation des charges .....	2722
<i>I – La justification des dépenses .....</i>	2723
A – Le détail des charges récupérables .....	2723
B – Le détail de la répartition .....	2723
C – La consultation des pièces .....	2723
D – La sanction du défaut de justification .....	2726
<i>II – La répartition des charges récupérables .....</i>	2726
A – La périodicité .....	2726
B – La pluralité de locataires .....	2727
C – La colocation .....	2728
D – L'immeuble en copropriété .....	2728
E – Les réglementations spécifiques .....	2728
Alinéa 10 : Le contrat d'entreprise ou d'achat d'énergie .....	2728
<i>I – La contestation de la TVA .....</i>	2729
<i>II – Une dépense devenue récupérable TTC .....</i>	2729
<b>• Article 23-1 : Le partage des économies d'énergie .....</b>	2731
A – La nature des travaux .....	2732
B – La contribution financière du locataire .....	2733
<b>• Article 24 : La clause résolutoire pour défaut de paiement .</b>	2737
<i>I – Les dispositions générales des clauses résolutoires .....</i>	2740
A – Une stipulation expresse .....	2740
B – La mise en œuvre .....	2740

**TABLE DES MATIÈRES**

**2917**

C – La bonne foi des parties .....	2742
II – <i>Les dispositions spéciales au défaut de paiement</i> .....	2743
A – L'objet de la dette .....	2744
B – La prévention des impayés .....	2745
C – Le commandement de payer .....	2746
D – L'assignation .....	2751
E – La demande de délai du locataire .....	2754
F – L'expulsion .....	2758
III – <i>Le défaut d'assurance</i> .....	2760
VI – <i>Le trouble de jouissance</i> .....	2760
<b>• Article 24-1 : La représentation en justice des locataires par les associations</b> .....	2763
I – <i>Le mandat d'ester</i> .....	2764
II – <i>Les litiges sur la décence du logement</i> .....	2764
<b>• Article 24-2 : La garantie universelle des loyers (GUL)</b> .....	2767
I – <i>La mise en place du dispositif</i> .....	2773
A – La création de l'agence .....	2773
B – La mission de l'agence .....	2773
C – L'entrée en vigueur .....	2773
II – <i>Le champ d'application de la GUL</i> .....	2774
A – Les logements assurables .....	2774
B – Le formalisme de l'adhésion .....	2774
C – Les conditions requises du bailleur .....	2774
D – Les conditions requises du locataire .....	2775
III – <i>Le montant des indemnités</i> .....	2775
A – Un plafond d'indemnisation .....	2775
B – Un recours subrogatoire .....	2775
<b>• Article 25 : La pérennité des décrets d'application de L. 23 déc. 1986</b> .....	2777
<b>• Article 25-1 : Polynésie française</b> .....	2779
<b>• Article 25-2 : Polynésie française</b> .....	2781

**Titre I<sup>er</sup> bis : Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale**

<i>Introduction</i> .....	2783
I – <i>Un encadrement progressif devenu contraignant</i> .....	2783
II – <i>Limiter les locations de courte durée</i> .....	2783
A – L'autorisation préalable au changement d'usage .....	2784
B – L'autorisation temporaire .....	2784
C – Le meublé dans la résidence principale du bailleur .....	2784
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014, Article 14 .....	2784

• Article 25-3 : Le champ d'application de la location meublée	2787
I – Le caractère d'ordre public	2787
II – La résidence principale	2788
III – L'application partielle du titre I	2788
• Article 25-4 : La définition légale du meublé	2791
I – L'élément intentionnel	2791
II – Le contenu du local	2792
A – Une liste légale	2792
B – L'éclairage jurisprudentiel antérieur	2792
• Article 25-5 : L'inventaire et l'état détaillé	2793
• Article 25-6 : Le dépôt de garantie	2795
• Article 25-7 : Le contrat type et la durée du bail	2797
I – Un écrit conforme au contrat type	2797
II – La durée du bail	2797
III – La tacite reconduction	2798
• Article 25-8 : La résiliation du bail	2799
I – La forme du congé	2800
II – Le congé par le locataire	2801
A – La durée du préavis	2801
B – Le loyer du préavis	2801
III – L'offre de renouvellement par le bailleur	2801
IV – Le congé par le bailleur	2802
A – Le préavis	2802
B – La motivation du congé	2802
C – La contestation du congé	2803
V – La protection du locataire âgé aux ressources modestes	2804
• Article 25-9 : Le loyer des logements meublés	2805
I – Le dispositif d'une majoration spéciale	2806
II – Le loyer initial	2806
A – L'augmentation du loyer de référence majoré	2806
B – Le complément de loyer	2806
III – Le loyer du renouvellement	2807
IV – L'exclusion des résidences avec services	2807
V – L'indexation du loyer	2807
VI – La clause de travaux d'amélioration	2807
• Article 25-10 : Les charges locatives	2809
I – L'application de l'article 23	2809
II – L'application dérogatoire du forfait de charges	2810

**TABLE DES MATIÈRES**

**2919**

• Article 25-11 : La compétence de la commission départementale de conciliation .....	2811
• Articles 26 à 35 .....	2811
• Article 36 .....	2811

**Titre II : Dispositions diverses.**

• Article 37 .....	2813
• Article 38 .....	2813
• Article 39 .....	2813
• Article 40 : Les exclusions partielles du champ d'application .....	2815
Article 40-I : Les organismes d'habitation à loyer modéré non conventionnés selon l'article L. 351-2 du CCH .....	2817
Article 40-II : Locations soumises à L. 1 <sup>er</sup> septembre 1948 .....	2818
Article 40-III, alinéa 1 : Les logements conventionnés selon l'article L. 351-2 du CCH .....	2819
Article 40-III, alinéa 2 : L'abandon de domicile ou le décès du locataire .....	2820
Article 40-III, alinéa 4 : Les logements conventionnés selon l'article 353-14 du Code de la construction et de l'habitation .....	2820
Article 40-IV : Les logements construits avec des primes et prêts spéciaux ..	2821
Article 40-V : Les collectivités territoriales, bailleuses à titre exceptionnel et transitoire .....	2821
A – L'exclusion du domaine public .....	2821
B – L'application au domaine privé .....	2822
Article 40-VI : Le plafonnement du loyer des logements sociaux et de L. 1 <sup>er</sup> septembre 1948 .....	2823
• Article 41 : Les dépenses de personnel .....	2825
• Article 41-1 : La décence du logement : application immédiate .....	2827

## Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

### Chapitre VII : Des procédures de concertation

• <b>Article 41 : La commission nationale de concertation</b> .....	2831
I – <i>La hiérarchie des structures de la concertation</i> .....	2831
II – <i>L'organisation de la commission nationale de concertation</i> .....	2832
A – La composition .....	2832
B – L'objet .....	2833
• <b>Article 41 bis : La Commission départementale des rapports locatifs</b> .....	2835
• <b>Article 41 ter : Les accords collectifs nationaux – Les secteurs locatifs</b> .....	2837
I – <i>Les accords collectifs de location</i> .....	2838
A – Le champ d'application .....	2838
B – L'accord du 9 juin 1998 : la vente de plus de 10 logements .....	2839
C – Le nouvel accord collectif du 16 mars 2005 .....	2839
II – <i>Les secteurs locatifs</i> .....	2840
• <b>Article 42 : Les accords collectifs locaux</b> .....	2841
Alinéa 1 : La nature de la convention .....	2842
A – Le caractère d'ordre public .....	2842
B – L'objet de l'accord .....	2843
Alinéas 2 à 6 : Les accords conclus avec des associations .....	2843
A – Les associations admises à conclure .....	2843
B – L'opposabilité de l'accord .....	2844
Alinéas 7 et 8 : L'accord en l'absence d'association .....	2844
A – Le caractère subsidiaire .....	2844
B – L'acceptation expresse et majoritaire .....	2844
C – Le caractère obligatoire de l'accord .....	2845
Alinéa 9 : La durée de l'accord .....	2845
• <b>Article 43 : La représentativité des organisations</b> .....	2847
• <b>Article 44 : La représentation des locataires</b> .....	2849
Alinéa 1 : Les représentants des associations .....	2850
A – Les critères de la représentativité .....	2850
B – La désignation des représentants .....	2853
Alinéa 2 : L'accès aux informations de l'immeuble .....	2853
A – Le contrôle des charges locatives .....	2854
B – La consultation par les représentants .....	2855
Alinéa 3 : L'assistance aux assemblées générales de la copropriété .....	2855
A – La convocation .....	2855
B – La participation à l'assemblée générale .....	2856
C – L'expression des observations .....	2856

**TABLE DES MATIÈRES**

**2921**

Alinéa 4 : L'affichage du P.V. abrégé de l'assemblée générale .....	2857
Alinéa 5 : Le panneau d'affichage des associations de locataires .....	2857
• <b>Article 44 bis : Les plans de concertation locative des secteurs I, II et III</b> .....	2859
A - Le caractère obligatoire .....	2860
B - L'objet .....	2860
• <b>Article 44 ter : Le conseil de concertation locative</b> .....	2861
A - La composition .....	2861
B - La mission .....	2862
• <b>Article 44 quater : La concertation obligatoire pour certains travaux</b> .....	2863
A - Le domaine de la concertation .....	2863
B - Les partenaires .....	2864
C - L'objet .....	2864
• <b>Article 45 : Les loyers plafonds des logements primés ou à prêts spéciaux</b> .....	2865
• <b>Article 46 : Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.</b> .....	2867
• <b>Article 47 à 50 (abrogés)</b> .....	2869
• <b>Article 51 : Le renouvellement des baux non conformes antérieurs à L. 22 juin 1982</b> .....	2871
A - Les baux à durée indéterminée .....	2872
B - Les baux à durée déterminée .....	2872
C - Les baux à périodes .....	2872
• <b>Article 52 : La pérennité des accords collectifs conclus sous L. 22 juin 1982</b> .....	2875
• <b>Article 53 : La pérennité des contrats d'amélioration conclus sous L. 22 juin 1982</b> .....	2877
• <b>Article 54 : L'accord collectif et les réglementations des loyers</b> .....	2879
• <b>Article 55 : L'abrogation de la loi du 22 juin 1982</b> .....	2881
• <b>Article 56 : Le décès du locataire ou de l'occupant</b> .....	2883
• <b>Article 57</b> .....	2885
• <b>Article 57 A : L'usage exclusivement professionnel</b> .....	2885
A - Un embryon de statut .....	2886
B - Le sort des baux en cours .....	2887
<b>INDEX ALPHABÉTIQUE</b> .....	2889