

Table des matières

Liste des abréviations	7
Introduction	9
PARTIE I	
Règles générales applicables à tout bail	13
TITRE I	
Définition et nature du bail	15
TITRE II	
Forme du bail	21
A – Bail écrit	22
B – Bail verbal	22
C – Promesse de bail	25
D – Bail portant sur une chose future	25
TITRE III	
Les parties au contrat	27
A – Conditions pour pouvoir contracter un bail	28
1. Capacité juridique.....	28
2. Tuteur.....	28
3. Propriétaire, copropriétaires indivis, usufruitier et sous-locataire.....	28
B – Qui est partie au contrat de bail ?	31
1. Généralités.....	31
2. Pluralité de locataires.....	32

3. Personne morale	33
4. Époux	33
4.1 Époux – bailleurs	34
4.2 Époux – locataires	34
5. Partenariat	37
6. Concubins	37
7. Intervention d'un agent immobilier	37

TITRE IV

Contenu du bail	41
A – Les stipulations obligatoires	42
1. L'objet du bail	42
2. L'identification et la signature des parties au contrat	42
3. Le loyer	42
B – Les stipulations facultatives	44
1. La durée du bail	44
2. La garantie locative	45
2.1 Principes	45
2.2 Durée	46
2.3 Formes	47
2.4 Restitution en fin de bail	49
2.5 Sort de la garantie locative en cas de vente de l'immeuble loué	51
2.5.1 Garantie bancaire simple et cautionnement	51
2.5.2 Garantie bancaire à première demande	53
2.5.3 Dépôt de garantie	53
3. Les charges	54
4. L'état des lieux	55
5. Assurance à contracter par le locataire	55
6. Autres mentions facultatives	56

TITRE V

Enregistrement et transcription du bail	59
A – Enregistrement du bail	60
B – Transcription du bail	63

TITRE VI

La sous-location	65
A – Principes	66
B – Sanction du non-respect de l'interdiction de sous-location	68
C – Les obligations du sous-locataire à l'égard du bailleur principal	69
D – Le sort du sous-locataire à la fin du bail principal	70
1. La fin du bail met fin au contrat de sous-location sans objet.....	70
2. Le déguerpissement du sous-locataire.....	71
3. La question du sursis du sous-locataire.....	72
4. La possibilité pour le sous-locataire d'obtenir des dommages-intérêts.....	73

TITRE VII

La cession du bail	75
---------------------------------	----

TITRE VIII

Les obligations du bailleur	79
A – Délivrer au locataire la chose louée	80
B – Entretenir et réparer l'objet loué	81
C – Assurer une jouissance paisible des lieux loués	84
1. Garantie du fait personnel du bailleur.....	84
2. Trouble par un tiers.....	88
3. Garantie des vices et défauts de la chose louée.....	91
D – Communication du certificat de performance énergétique	94

TITRE IX

Les obligations du locataire	95
A – User de l’objet loué en bon père de famille	96
B – Respecter la destination de l’objet loué	99
C – Paiement du loyer	100
D – Garnir l’objet loué de meubles suffisants	110
E – Obligation de garde	111
F – Entretien de l’objet loué	112
G – Supporter les réparations urgentes	113
H – Respect des règles en matière de transformation du bien loué	113
1. Liberté contractuelle	113
2. Transformations interdites	114
3. Transformations autorisées	115
3.1 <i>Sans l’accord du bailleur</i>	115
3.2 <i>Avec l’accord du bailleur</i>	116
4. Sort des transformations à la fin du bail	116
I – Respect du règlement de copropriété	117
J – Animaux et visiteurs	117
K – Droit de visite du bailleur	118
L – Respect des servitudes	118
M – Obligation de restitution	119
1. La remise des clés	119
2. L’état dans lequel l’objet loué est rendu	120

TITRE X

Le bailleur, le locataire et la copropriété	125
A – Notions essentielles du statut de la copropriété	126
B – Relations entre copropriété, copropriétaire bailleur et locataire	127
1. Les rapports entre la copropriété et le copropriétaire bailleur	127
1.1 <i>Restrictions au droit de location</i>	127
1.2 <i>Information du syndic</i>	129

1.3 Charges	129
1.4 Responsabilité du bailleur du fait du locataire	129
2. Les rapports entre le copropriétaire bailleur et le locataire	130
2.1 Le copropriétaire bailleur est l'interlocuteur du locataire	130
2.2 Le copropriétaire bailleur reste garant de la jouissance des lieux	131
2.3 Transmission des informations nécessaires au locataire concernant la copropriété	132
2.4 La répartition des charges entre le copropriétaire bailleur et le locataire	132
2.5 Assurances	133
2.5.1 Assurances à contracter par le locataire	133
2.5.2 Assurances à contracter par le bailleur	133
2.6 La résiliation du bail	134
3. Les rapports entre le locataire et la copropriété	134
3.1 Respect du règlement de copropriété	135
3.2 Charges	136
3.3 Troubles de voisinage causés par le locataire	136
3.4 Troubles apportés à la jouissance du locataire par le syndicat des copropriétaires	137
3.5 Action oblique du locataire contre le syndicat des copropriétaires	138
3.6 Action oblique du syndicat des copropriétaires contre le locataire	138
3.7 Le locataire et le syndic	138
3.8 Responsabilité du locataire en cas d'incendie	139
3.9 Location d'une partie commune	140

TITRE XI

Sanction de l'inexécution de ses obligations par une partie	143
A – Résolution judiciaire du contrat de bail	144
B – Dommages-intérêts	144
1. Au profit du locataire	144
2. Au profit du bailleur	145

C – Privilège du bailleur	146
D – La saisie-gagerie et la saisie-exécution	149
TITRE XII	
La responsabilité du locataire	151
A – Dégradations et pertes	152
B – Incendie	153
1. Présomption de responsabilité	153
2. Pluralité de locataires	158
2.1 <i>Principes</i>	158
2.2 <i>Exemples de calcul des limites auxquelles sont tenus les locataires</i>	162
2.2.1 Destruction totale de l'immeuble	162
2.2.2 Destruction partielle de l'immeuble	163
C – Dégradations à charge du locataire du fait de personnes de sa maison ou de sous-locataires	163
TITRE XIII	
Droits et obligations en cas de vente de l'immeuble loué	165
A – Avant la vente	166
1. Droit de visite des lieux mis en vente	166
2. Droit de préemption du locataire	166
B – Après la vente	169
TITRE XIV	
La prescription	171
TITRE XV	
La fin du bail	175
A – Le terme	176
1. Fin du contrat	176
2. Reconduction tacite	176
B – La résiliation du bail	177
1. Résiliation d'un commun accord	177
2. Résiliation avec préavis	178

3. Résiliation de plein droit en cas de destruction par cas fortuit du bien loué.....	183
C – La résolution du bail pour perte de l’objet ou faute d’une des parties.....	184
1. Cas prévus par le code civil.....	184
2. Clause résolutoire.....	187
3. Conséquences pécuniaires de la résolution ou de l’annulation du contrat.....	188
3.1 <i>Indemnité d’occupation</i>	188
3.2 <i>Indemnité de relocation</i>	192
3.3 <i>Indemnité d’indisponibilité</i>	193
3.4 <i>Indemnité pour préjudice subi</i>	194
D – L’annulation du bail.....	194
E – La confusion.....	196
F – Cas particuliers où il n’est pas mis fin au bail.....	197
1. Décès du bailleur ou du locataire.....	197
2. Faillite d’une des parties.....	197
TITRE XVI	
L’expulsion.....	199
A – Le déguerpissement des occupants sans droit ni titre.....	200
B – L’expulsion en cas de vente.....	204
C – Le sursis.....	207
TITRE XVII	
Le recours judiciaire.....	209
A – Compétence ratione materiae.....	210
B – Compétence territoriale.....	212
C – Exécution provisoire du jugement.....	213
D – Indemnité de procédure.....	213
E – Intérêts.....	214

PARTIE II
Le bail à usage d'habitation
(loi du 21 septembre 2006).....215

TITRE I

Champ d'application.....219

A – Les contrats visés par la loi du 21 septembre 2006.....220

1. Le contrat doit porter sur une location220
2. Un contrat de bail écrit ou verbal.....221
3. Le bail doit porter sur un logement à usage d'habitation221
4. L'occupant doit être une personne physique.....222
5. L'affectation réelle du logement223
6. Les logements tombant sous la législation de l'aide au logement223
7. Cas particulier du bail mixte.....224
8. Application de la loi du 21 septembre 2006 aux contrats en cours.....225

B – Les contrats exclus du champ226

1. Immeubles réaffectés par le locataire en cours de contrat226
2. Les immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale227
3. Les résidences secondaires.....227
4. Les locaux ne formant pas l'accessoire du logement.....228
5. Les chambres d'hôtel229
6. Les logements collectifs en vue de l'intégration et de l'action sociale en faveur des étrangers230
7. Les logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales231
8. Les logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide social231

TITRE II

Le loyer	233
A – Plafonnement du loyer	234
1. Calcul du capital investi	235
2. Réévaluation du capital investi	237
3. Application d'une décote à la seule construction, à l'exception du terrain	237
4. Exemple de calcul du capital investi	237
5. Preuve du montant du capital investi	238
6. Doublement du plafonnement pour les logements meublés	239
B – Exceptions au plafonnement du loyer	240
1. Accord des parties	240
2. Les logements de luxe	241
2.1 <i>Habitations avec confort moderne, non-standard</i>	241
2.2 <i>Conditions quant au loyer ou au capital investi</i>	241
2.3 <i>Mention dans le contrat de bail</i>	242
3. Les logements tombant sous la législation de l'aide au logement	243
C – Adaptation du loyer en cours de bail	243
1. Accord des parties	243
2. Adaptation à la demande d'une des parties	244
2.1 <i>Quand peut-il y avoir adaptation du loyer ?</i>	244
2.2 <i>Procédure d'adaptation du loyer</i>	245
3. Clauses d'indexation	247
D – TVA	248
E – Régime transitoire des baux conclus avant la loi de 2006	248

TITRE III

Les charges	248
A – Quelles charges sont à supporter par le locataire ?	252
1. Montants effectivement déboursés pour compte du locataire	252

2. Énumération limitative des frais remboursables	253
2.1 <i>La consommation d'énergie</i>	253
2.2 <i>L'entretien courant du logement et des parties communes</i>	254
2.3 <i>Les menues réparations</i>	254
2.4 <i>Les taxes et frais liés à l'usage du logement</i>	254
B – Le régime des avances	256
C – Décompte des frais réels ou forfait des frais	257
1. Décompte des frais réels	257
2. Possibilité d'une fixation forfaitaire des charges	259
D – Décompte des charges pour les périodes antérieures à la loi du 21 septembre 2006	261
E – Prescription	262

TITRE IV

La garantie locative	263
-----------------------------------	-----

TITRE V

Le bail meublé	267
A – L'intérêt d'une location meublée	268
B – Législation applicable en matière de location meublée	268
C – Durée du bail	269
D – Le loyer du logement meublé	270
E – Mobilier minimal	270
F – Logements collectifs	271
1. Aménagement des logements collectifs	271
2. Gestion des logements collectifs	272
G – Déclaration obligatoire	272

TITRE VI

La destination de l'objet loué	273
A – Les stipulations du bail	274
B – Les limitations imposées par la loi	274
C – Les limitations imposées par le règlement de copropriété	275

TITRE VII	
La sous-location	277
TITRE VIII	
La cession du bail	279
TITRE IX	
La durée du bail	281
A – Bail à durée déterminée et bail à durée indéterminée	282
B – Prorogation du bail	282
1. Principe : prorogation automatique de tout bail.....	282
1.1 <i>Prorogation légale expresse</i>	282
1.2 <i>Prorogation tacite</i>	283
2. Bénéficiaires de la prorogation.....	282
3. Les exceptions à la prorogation automatique du bail.....	286
3.1 <i>Logements de luxe</i>	286
3.2 <i>Bail mixte à prédominance commerciale</i>	286
3.3 <i>Cas de résiliation du bail autorisés par la loi</i>	287
TITRE X	
Clauses habituelles diverses	289
TITRE XI	
Les conditions de location, de salubrité ou d'hygiène des logements mis en location et destinés à l'habitation principale et permanente	293
TITRE XII	
La résiliation du bail	297
A – Principes	298
B – Résiliation d'un commun accord	298
C – Résiliation par le bailleur	299
1. Le besoin personnel du bailleur.....	299
1.1 <i>Définition du besoin personnel</i>	299
1.2 <i>Personnes pour lesquelles le besoin personnel peut être invoqué</i>	301

1.3	<i>Preuve du besoin personnel</i>	302
1.3.1	Cas où le bailleur est une personne privée	302
1.3.2	Cas où le bailleur est une personne morale.....	304
1.4	<i>Délai de préavis</i>	304
1.4.1	Durée du préavis	304
1.4.2	Point de départ du préavis.....	304
1.4.3	Effets d'un congé donné prématurément.....	305
1.5	<i>Respect du bail à durée déterminée</i>	305
1.6	<i>Prolongation du délai de résiliation</i>	306
1.7	<i>Formalités à respecter</i>	308
1.7.1	La résiliation doit se faire par écrit et comporter certaines mentions obligatoires.....	308
1.7.2	La lettre de résiliation doit être envoyée par courrier recommandé à la poste avec avis de réception.....	310
1.7.3	La lettre doit énoncer les raisons à la base de la résiliation du bail	310
1.7.4	Pièces à joindre.....	311
1.7.5	Sanction de l'inobservation des formalités prescrites.....	312
1.8	<i>Besoin personnel de l'acquéreur d'un logement loué</i>	312
1.9	<i>Cas particulier de la sous-location</i>	314
1.10	<i>Domages-intérêts en cas de non-occupation par le bailleur</i>	314
1.10.1	Principe.....	314
1.10.2	Suspension du délai pour travaux	317
2.	Résiliation pour non-respect de ses obligations par le locataire	318
2.1	<i>Les procédures de résiliation pour faute</i>	318
2.1.1	Résolution judiciaire	318
2.1.2	Lettre de résiliation par le bailleur	318
2.2	<i>Gravité de la faute</i>	319
2.3	<i>Domages-intérêts</i>	321
3.	Résiliation par le bailleur pour motif grave et légitime	322
3.1	<i>Quels sont les motifs graves et légitimes ?</i>	322
3.2	<i>Procédure</i>	324
4.	Résiliation par le bailleur d'un logement de service	325

D – Cessation du bail à l'initiative du locataire	327
1. Résiliation avec préavis	327
1.1 <i>Contrat à durée déterminée</i>	327
1.2 <i>Clause diplomatique</i>	328
1.3 <i>Contrat à durée indéterminée</i>	329
1.3.1 Préavis	329
1.3.2 Indemnité de relocation.....	329
1.3.3 Indemnité d'indisponibilité.....	330
1.3.4 Dommages-intérêts	330
2. Résolution judiciaire pour faute du bailleur	330

TITRE XIII

Règles particulières en cas de vente de l'immeuble donné en location	331
A – Droit de préemption du locataire	332
B – Opposabilité du bail à l'acquéreur	333

TITRE XIV

Les voies de recours	335
A – Le recours devant la Commission des loyers	336
1. Compétence	336
2. Procédure.....	337
2.1 <i>Notification préalable</i>	337
2.2 <i>Requête</i>	338
2.3 <i>Convocation devant la commission</i>	339
2.4 <i>Audience devant la commission</i>	339
2.5 <i>Conciliation</i>	340
2.6 <i>Non-conciliation</i>	340
2.7 <i>Mission d'arbitrage</i>	341
3. Fonctionnement des commissions des loyers.....	342
3.1 <i>Nombre des commissions</i>	342
3.2 <i>Siège des commissions</i>	344
3.3 <i>Composition</i>	344
3.3.1 <i>Nombre de membres</i>	344

3.3.2	Durée du mandat.....	344
3.3.3	Désignation des membres	344
3.3.4	Désignation du secrétaire de la commission.....	346
3.3.5	Renouvellement des commissions.....	346
3.3.6	Démission et révocation des membres.....	347
3.3.7	Vacance d'un poste de membre.....	348
3.4	<i>Indemnité des membres</i>	347
B	Le recours judiciaire	347
1.	Recours devant le juge de paix	348
1.1	<i>Compétence du juge de paix</i>	348
1.1.1	Instance de recours contre les décisions de la commission des loyers.....	348
1.1.2	Contestations relatives à l'existence et l'exécution du bail.....	348
1.1.3	Mesures provisoires par référé en cas d'urgence	349
1.2	<i>Procédure</i>	351
1.2.1	Compétence territoriale.....	351
1.2.2	Requête	351
1.2.3	Convocation	352
1.2.4	Audience	352
1.2.5	Défaut d'une partie et opposition.....	352
1.2.6	Jugement.....	352
1.2.7	Exécution provisoire du jugement	353
1.2.8	Intérêts de retard	353
1.2.9	Indemnité de procédure.....	354
2.	Appel devant le tribunal d'arrondissement.....	354
3.	Recours en cassation.....	355

TITRE XV

La libération des lieux	357
A – Le départ volontaire du locataire	358
B – Le déguerpissement forcé	358
1. Le régime de l'expulsion forcée	358
1.1 <i>Expulsion en cas de résiliation pour besoin personnel</i>	358
1.1.1 Le locataire n'a pas demandé de prolongation du délai de résiliation du bail.....	359

1.1.2	Le locataire a demandé une prolongation du délai de résiliation du bail.....	359
1.2	<i>Expulsion dans les autres cas de résiliation du bail</i>	360
1.3	<i>Signification du titre exécutoire</i>	360
1.4	<i>Le déroulement de l'expulsion forcée</i>	360
2.	La protection des personnes condamnées à déguerpir	361
2.1	<i>Nature du sursis</i>	361
2.2	<i>Qui peut demander un sursis ?</i>	361
2.3	<i>Conditions pour pouvoir bénéficier du sursis</i>	362
2.4	<i>Délai pour demander le sursis ou sa prorogation</i>	363
2.5	<i>Cas d'exclusion du sursis</i>	364
2.5.1	Délai maximal d'un an entre l'introduction de la procédure judiciaire de déguerpissement et l'expiration du délai de déguerpissement.....	364
2.5.2	Limitation en cas de résiliation pour besoin personnel.....	365
2.5.3	Exclusion en cas de demande de prolongation du délai de résiliation.....	365
2.5.4	Exclusion en cas d'appel infructueux du locataire.....	365
2.6	<i>Procédure du sursis</i>	366
2.7	<i>Durée du sursis</i>	366
2.8	<i>Indemnité d'occupation</i>	367
2.9	<i>Cas de relogement</i>	367
2.10	<i>Application dans le temps des nouvelles dispositions légales en matière de sursis</i>	368
3.	Les mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir	369
3.1	<i>Enlèvement des meubles</i>	369
3.2	<i>Dépôt dans la commune</i>	369

PARTIE III

La location type AIRBNB..... 371

TITRE I

La réglementation applicable..... 373

TITRE II	
Les obligations spécifiques	377
TITRE III	
Les interdictions au niveau communal	379
A – Les plans d’aménagement	380
B – Les changements d’affectation	381
TITRE IV	
La location Airbnb par le locataire principal	383
TITRE V	
La location Airbnb dans une copropriété	385
PARTIE IV	
La colocation	387
TITRE I	
La notion de colocation	389
TITRE II	
La solidarité entre colocataires	391
A – La colocation commune	392
1. En présence d’une clause de solidarité	392
2. En l’absence d’une clause de solidarité.....	393
B – La colocation individuelle	393
TITRE III	
L’obligation de restitution à la fin du bail	395
A – La colocation commune	396
B – La colocation individuelle	396
TITRE IV	
La garantie et l’assurance locative	397
A – La colocation commune	398
B – La colocation individuelle	398

TITRE V	
La résiliation du contrat	401
PARTIE V	
Le bail professionnel et les autres baux	403
LIVRE I	
Le bail commercial	405
TITRE I	
Définition et nature	407
TITRE II	
Preuve	411
TITRE III	
Durée	413
TITRE IV	
Sous-location et cession du bail	417
TITRE V	
Loyer	421
TITRE VI	
Option pour l'application de la TVA	425
TITRE VII	
Pas-de-porte	427
TITRE VIII	
Renouvellement du bail	431
A – Principes	432
B – Durée du droit au renouvellement	433
C – Caractère impératif du droit au renouvellement	435
D – Exceptions au droit au renouvellement	435
1. Occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants au 1 ^{er} degré.....	437

2. Abandon de toute location aux fins d'activité identique.....	437
3. Reconstruction ou transformation.....	438
E – Vente de l'immeuble loué.....	440
F – Procédure du renouvellement préférentiel.....	441
G – Droit du sous-locataire au renouvellement préférentiel.....	442
H – Sécurisation du fonds de commerce du locataire.....	443
 TITRE IX	
La reprise du bail.....	445
 TITRE X	
L'obligation de jouissance paisible.....	447
 TITRE XI	
Bail mixte.....	451
 TITRE XII	
Résiliation du bail.....	453
A – Forme.....	454
B – Délai.....	454
C – Clause résolutoire.....	455
D – Indemnité d'éviction.....	457
 TITRE XIII	
La tacite reconduction.....	459
 TITRE XIV	
Le sursis.....	461
 TITRE XV	
Vente en cours du bail.....	465
 LIVRE II	
Le bail à ferme.....	473
 TITRE I	
Champ d'application de la loi du 18 juin 1982.....	475

TITRE II	
Forme	477
TITRE III	
Durée	479
A – Bail portant sur une ferme entière	480
B – Bail portant sur des parcelles	481
TITRE IV	
Loyer	483
TITRE V	
Cession et sous-location	485
TITRE VI	
Décès du locataire	489
TITRE VII	
Privilège du bailleur	491
TITRE VIII	
Résiliation	493
A – Résiliation d’un commun accord	494
B – Résiliation par le bailleur	494
1. Résiliation pour exploitation personnelle ou familiale.....	494
2. Résiliation pour réaffectation conforme comme terrains à bâtir ou à destination industrielle.....	495
3. Formalités requises pour ces deux cas de résiliation.....	496
4. Résiliation pour faute du locataire.....	496
C – Résiliation par le locataire	497
TITRE IX	
Obligations du fermier	499
TITRE X	
Investissements faits par le locataire d’une ferme entière	501

TITRE XI	
Vente de la ferme	505
TITRE XII	
Procédure	507
LIVRE III	
Les autres baux professionnels	511
LIVRE IV	
Règlement des litiges	513
LIVRE V	
Le crédit-bail (leasing) immobilier	517
TITRE I	
Généralités	519
TITRE II	
Régime fiscal et comptable	521
LIVRE VI	
Le bail emphytéotique	523
TITRE I	
Définition et nature	525
TITRE II	
Conditions	529
A – Durée	530
B – Formalités	530
TITRE III	
Droits et obligations des parties	531
TITRE IV	
La fin de l'emphytéose	533

PARTIE VI	
Guide pratique	535
TITRE I	
Bail à usage d'habitation	537
A – Critères pour l'application de la loi sur le bail à usage d'habitation	538
B – Contenu du bail	538
C – Durée du bail	540
D – Loyer	540
1. Fixation du loyer	540
2. Adaptation du loyer	541
2.1 <i>Principes</i>	541
2.2 <i>Procédure d'adaptation du loyer</i>	541
E – Charges	542
1. Les avances sur charges	542
2. Le décompte	543
2.1 <i>Décompte des frais réels</i>	543
2.2 <i>Fixation forfaitaire des charges</i>	544
F – Garantie locative	544
G – Entretien et réparations	544
H – Prorogation du bail	545
I – Résiliation du bail	545
1. Résiliation d'un commun accord	545
2. Résiliation par le bailleur	546
2.1 <i>Résiliation pour besoin personnel</i>	546
2.1.1 <i>Principes</i>	546
2.1.2 <i>Préavis</i>	546
2.1.3 <i>Formalités à observer en matière de résiliation pour besoin personnel</i>	547
2.1.4 <i>Prolongation du délai de résiliation et sursis</i>	548
2.1.5 <i>Indemnité pouvant être demandée par le locataire</i>	549
2.1.6 <i>Résiliation du bail par un acquéreur</i>	549

2.2	<i>Résolution judiciaire pour non-respect de ses obligations par le locataire</i>	549
2.3	<i>Résiliation par le bailleur pour motif grave et légitime</i>	550
2.4	<i>Résiliation par le bailleur d'un logement de service</i>	550
2.5	<i>Indemnités pouvant être demandées par le bailleur</i>	551
3.	<i>Résiliation par le locataire</i>	551
3.1	<i>Résiliation avec préavis</i>	551
3.2	<i>Résolution judiciaire pour non-respect de ses obligations par le bailleur</i>	551
J	Droit de préemption du locataire	552
K	Recours devant le juge de paix	552
L	Déguerpissement forcé	553
1.	<i>Expulsion en cas de résiliation pour besoin personnel</i>	554
1.1	<i>Le locataire n'a pas demandé de prolongation du délai de résiliation du bail</i>	554
1.2	<i>Le locataire a demandé une prolongation du délai de résiliation du bail</i>	554
2.	<i>Expulsion dans les autres cas de résiliation du bail</i>	555
M	Sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement	555
1.	<i>Principes</i>	555
2.	<i>Cas d'exclusion</i>	556
3.	<i>Procédure</i>	556
4.	<i>Durée du sursis</i>	557
N	Restitution de l'objet loué à la fin du bail	557
O	Relogement	558

TITRE II

Bail commercial	559
A – Durée	560
B – Loyer	560
C – TVA	560
D – Sous-location et cession du bail	561
E – Renouvellement préférentiel du bail	561

F – Résiliation du bail	562
G – Sursis	563
H – Vente en cours du bail	563
PARTIE VII	
Textes de loi	565
Références	609
Index alphabétique	611