

Table des matières

Sommaire	7
Introduction	11
I^{re} Partie	
Le bail à usage d'habitation	13
TITRE I. Champ d'application	14
A. Les contrats visés par la loi de 2006.....	14
B. Les contrats exclus du champ d'application de la loi	15
TITRE II. Forme du bail	16
A. Le bail écrit.....	16
B. Le bail verbal	17
TITRE III. Contenu du bail	17
A. Stipulations obligatoires.....	17
B. Mentions facultatives.....	18

TITRE IV. Les parties au contrat	20
A. Conditions pour pouvoir contracter un bail.....	20
1. Capacité juridique.....	20
2. Propriétaire, copropriétaires indivis, sous-locataire et usufruitier.....	20
B. Qui est partie au contrat de bail ?.....	21
1. Généralités	21
2. Colocataires.....	21
3. Location par des époux	22
3.1. Époux – bailleurs.....	22
3.2. Époux – locataires.....	23
4. Location par des personnes pacsées	23
5. Concubins	23
6. Intervention d'un agent immobilier.....	24
TITRE V. Enregistrement du bail	24
TITRE VI. Le loyer	25
A. Plafonnement du loyer	25
1. Calcul du capital investi	25
2. Réévaluation du capital investi.....	26
3. Application d'une décote de vétusté.....	27
4. Exemple de calcul du capital investi.....	28
5. Preuve du montant du capital investi	29
6. Doublement du plafonnement pour les logements meublés.....	29
B. Exceptions au plafonnement du loyer.....	30
1. Accord des parties	30
2. Les logements de luxe	30
2.1. Habitations avec confort moderne, non standard.....	30
2.2. Conditions quant au loyer ou au capital investi.....	30

2.3. Mention dans le contrat de bail	31
2.4. Avantages	31
C. Adaptation du loyer en cours de bail	32
1. Accord des parties	32
2. Adaptation à la demande d'une des parties	32
2.1. Quand peut-il y avoir adaptation du loyer ?	32
2.2. Procédure d'adaptation du loyer	33
3. Clauses d'indexation	34
TITRE VII. Les charges	34
A. Quelles charges sont à supporter par le locataire ?	34
1. Montants effectivement déboursés pour compte du locataire	35
2. Énumération limitative des frais remboursables	35
2.1. La consommation d'énergie	35
2.2. L'entretien courant du logement et des parties communes ...	35
2.3. Les petites réparations	36
2.4. Les taxes et frais liés à l'usage du logement	36
B. Le régime des avances	37
C. Décompte des frais réels ou forfait des frais	38
1. Décompte des frais réels	38
2. Possibilité d'une fixation forfaitaire des charges	38
D. Prescription	39
TITRE VIII. La garantie locative	39
A. Principes	39
B. Durée	40
C. Limite légale	41
D. Garantie et paiement du loyer	41

E. Exigence d'un état des lieux	41
F. Sous-location.....	41
G. Exception pour les logements de luxe	42
H. Sort de la garantie en cas de renouvellement du bail.....	42
I. Restitution en fin de bail	42
J. Sort de la garantie en cas de vente de l'immeuble loué	42
1. Garantie bancaire simple et cautionnement	43
2. Garantie bancaire à première demande.....	43
3. Dépôt de garantie.....	43
TITRE IX. Les obligations du bailleur	44
A. Délivrer au locataire la chose louée.....	44
B. Entretien et réparer l'objet loué.....	45
C. Assurer une jouissance paisible des lieux loués.....	46
1. Garantie du fait personnel du bailleur.....	46
2. Trouble par un tiers.....	46
3. Garantie des vices et défauts de la chose louée.....	47
D. Communication du certificat de performance énergétique.....	47
TITRE X. Les obligations du locataire	48
A. User de l'objet loué en bon père de famille.....	48
B. Respecter la destination de l'objet loué.....	48
C. Paiement du loyer.....	49
D. Garnir l'objet loué de meubles suffisants.....	50
E. Obligation de garde.....	50
F. Entretien de l'objet loué	50

G. Supporter les réparations urgentes	51
H. Respect des règles en matière de modification du bien loué	51
1. Liberté contractuelle.....	51
2. Transformations interdites	51
3. Transformations autorisées.....	51
4. Sort des transformations à la fin du bail	52
I. Respect du règlement de copropriété	53
J. Animaux et visiteurs.....	53
K. Droit de visite du bailleur	54
L. Respect des servitudes	54
M. Obligation de restitution.....	54
1. La remise des clés	54
2. L'état des lieux à la sortie	55
TITRE XI. La responsabilité du locataire	56
A. Dégradations et pertes	56
B. Incendie	57
1. Présomption de responsabilité	57
2. Pluralité de locataires	57
C. Dégradations à charge du locataire du fait de personnes de sa maison ou de sous-locataires.....	58
TITRE XII. La sous-location	58
A. Principes	58
B. Sanction du non-respect de l'interdiction de sous-location	59

C. Les obligations du sous-locataire à l'égard du bailleur principal.....	59
D. Le sort du sous-locataire à la fin du bail principal.....	60
1. La fin du bail met fin au contrat de sous-location.....	60
2. Le déguerpissement du sous-locataire.....	60
3. La question du sursis du sous-locataire.....	60
4. La possibilité pour le sous-locataire d'obtenir des dommages-intérêts.....	61
TITRE XIII. La cession du bail.....	61
TITRE XIV. La durée du bail.....	61
A. Bail à durée déterminée et bail à durée indéterminée.....	61
B. Prorogation du bail.....	62
1. Principe : prorogation automatique de tout bail.....	62
1.1. Prorogation légale expresse.....	62
1.2. Prorogation tacite.....	62
2. Bénéficiaires de la prorogation.....	63
3. Les exceptions à la prorogation automatique du bail.....	64
3.1. Logements de luxe.....	64
3.2. Bail mixte à prédominance commerciale.....	64
3.3. Cas de résiliation du bail autorisés par la loi.....	64
TITRE XV. La résiliation du bail.....	65
A. Principes.....	65
B. Résiliation d'un commun accord.....	65
C. Résiliation par le bailleur.....	65
1. Le besoin personnel du bailleur.....	66
1.1. Définition du besoin personnel.....	66
1.2. Personnes pour lesquelles le besoin personnel peut être invoqué.....	66

1.3. Preuve du besoin personnel.....	67
1.3.1. Cas où le bailleur est une personne privée	67
1.3.2. Cas où le bailleur est une personne morale	67
1.4. Délai de préavis	67
1.4.1. Durée du préavis	67
1.4.2. Point de départ du préavis	67
1.4.3. Effets d'une résiliation donnée prématurément.....	68
1.5. Respect du bail à durée déterminée par le nouveau propriétaire	68
1.6. Prolongation du délai de résiliation	68
1.7. Formalités à respecter	70
1.7.1. La résiliation doit se faire par écrit et comporter certaines mentions obligatoires	70
1.7.2. La lettre de résiliation doit être envoyée par courrier recommandé à la poste avec avis de réception.	71
1.7.3. La lettre doit énoncer les raisons à la base de la résiliation du bail.....	72
1.7.4. Pièces à joindre	72
1.7.5. Sanction de l'inobservation des formalités prescrites....	72
1.8. Besoin personnel de l'acquéreur d'un logement loué.....	72
1.9. Cas particulier de la sous-location	73
1.10. Dommages-intérêts en cas de non-occupation par le bailleur	73
1.10.1. Principe.....	73
1.10.2. Suspension du délai pour travaux	74
2. Résiliation pour non-respect de ses obligations par le locataire.....	74
2.1. Les procédures de résiliation pour faute.....	75
2.1.1. Résolution judiciaire.....	75
2.1.2. Lettre de résiliation par le bailleur.....	75
2.2. Gravité de la faute.....	75
2.3. Dommages-intérêts	76
3. Résiliation par le bailleur pour motif grave et légitime	77
3.1. Quels sont les motifs graves et légitimes ?	77

3.2. Procédure	78
4. Résiliation par le bailleur d'un logement de service.....	78
D. Cessation du bail à l'initiative du locataire.....	79
1. Résiliation avec préavis	79
1.1. Contrat à durée déterminée.....	79
1.2. Clause diplomatique.....	80
1.3. Contrat à durée indéterminée.....	80
1.3.1. Préavis	80
1.3.2. Indemnité de relocation	81
1.3.3. Indemnité d'indisponibilité.....	81
1.3.4. Dommages-intérêts	81
2. Résolution judiciaire pour faute du bailleur	81
TITRE XVI. Règles particulières en cas de vente de l'immeuble donné en location	82
A. Droit de préemption du locataire	82
B. Droit de visite	83
C. Opposabilité du bail à l'acquéreur.....	83
TITRE XVII. Les voies de recours	84
A. Le recours devant la commission des loyers.....	84
B. Le recours judiciaire.....	85
1. Recours devant le juge de paix.....	86
1.1. Compétence du juge de paix.....	86
1.1.1. Instance de recours contre les décisions de la commission des loyers.....	86
1.1.2. Contestations relatives à l'existence et l'exécution du bail	86
1.1.3. Mesures provisoires par référé en cas d'urgence	87
1.2. Procédure.....	87
1.2.1. Compétence territoriale.....	87

1.2.2. Requête	87
1.2.3. Convocation	88
1.2.4. Audience	88
1.2.5. Défaut d'une partie et opposition	88
1.2.6. Jugement.....	89
1.2.7. Exécution provisoire du jugement	89
1.2.8. Intérêts de retard.....	89
1.2.9. Indemnité de procédure	89
2. Appel devant le tribunal d'arrondissement.....	90
3. Recours en cassation.....	90
TITRE XVIII. La libération des lieux.....	91
A. Le départ volontaire du locataire	91
B. Le déguerpissement forcé	91
1. Le régime de l'expulsion forcée	91
1.1. Expulsion en cas de résiliation pour besoin personnel	92
1.1.1. Le locataire n'a pas demandé de prolongation du délai de résiliation du bail	92
1.1.2. Le locataire a demandé une prolongation du délai de résiliation du bail.....	92
1.2. Expulsion dans les autres cas de résiliation du bail	93
1.3. Signification du titre exécutoire	93
1.4. Le déroulement de l'expulsion forcée	93
2. La protection des personnes condamnées à déguerpir.....	93
2.1. Nature du sursis.....	93
2.2. Qui peut demander un sursis ?	94
2.3. Conditions pour pouvoir bénéficier du sursis	94
2.4. Délai pour demander le sursis ou sa prorogation	94
2.5. Cas d'exclusion du sursis	94
2.5.1. Délai maximal d'un an entre l'introduction de la procédure judiciaire de déguerpissement et l'expiration du délai de déguerpissement.	95

2.5.2.	Limitation en cas de résiliation pour besoin personnel.....	95
2.5.3.	Exclusion en cas de demande de prolongation du délai de résiliation	95
2.5.4.	Exclusion en cas d'appel infructueux du locataire	95
2.6.	Procédure du sursis	96
2.7.	Durée du sursis	96
2.8.	Indemnité d'occupation	96
2.9.	Cas de relogement	97
3.	Les mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir.....	97
TITRE XIX. Tableau des délais en matière de résiliation, sursis et déguerpissement.....		98
TITRE XX. La colocation.....		99
TITRE XXI. Les exigences en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité.....		99
II^e Partie		
La location par AIRBNB		103
TITRE I.	La réglementation applicable	104
TITRE II.	Les obligations spécifiques.....	106
III^e Partie		
Le bail commercial		109
TITRE I.	Définition	110
TITRE II.	Distinction avec d'autres baux professionnels	111
TITRE III.	Durée	112

TITRE IV. Sous-location et cession du bail	112
TITRE V. Loyer	113
TITRE VI. Pas-de-porte	114
TITRE VII. Garantie locative	114
TITRE VIII. Renouvellement du bail	115
TITRE IX. Sécurisation du fonds de commerce du locataire	118
TITRE X. Reprise du bail	119
TITRE XI. Résiliation du bail	119
TITRE XII. Indemnité d'éviction	120
TITRE XIII. Tacite reconduction	121
TITRE XIV. Principes à retenir en matière de renouvellement et de résiliation	122
TITRE XV. Sursis	123
TITRE XVI. Droit de préemption	124
IV^e Partie	
La copropriété	125
TITRE I. La distinction entre parties privatives et parties communes	126
A. Les parties privatives.....	126
B. Les parties communes.....	127

TITRE II. Le règlement de copropriété	128
A. Caractère obligatoire.....	128
B. Objet	128
C. Limites.....	129
D. Restrictions aux droits des copropriétaires	129
E. Établissement du règlement de copropriété.....	130
F. Modification du règlement de copropriété	130
G. Effets du règlement de copropriété.....	131
H. Surveillance du respect du règlement de copropriété : l'intervention du syndic.....	132
I. Sanction du non-respect du règlement de copropriété.....	133
 TITRE III. Le syndicat des copropriétaires.....	 133
A. Nature.....	133
B. Compétences.....	134
C. Représentation.....	134
D. Responsabilité.....	135
 TITRE IV. Le syndic.....	 135
A. Définition.....	135
B. Le contrat du syndic.....	136
C. Nomination	137
D. Entrée en fonction	138
E. Durée du mandat.....	139
1. Durée maximale	139
2. Durée déterminée et durée indéterminée	139

3. Actes autorisés du syndic après l'expiration du mandat.....	140
F. Fin du mandat.....	140
1. L'expiration du délai du mandat.....	140
2. La révocation.....	140
3. La démission.....	141
4. Autres cas de fin du mandat.....	142
5. La nullité du mandat.....	142
6. La transition de l'ancien vers le nouveau syndic.....	142
7. La convocation de l'assemblée générale devant nommer le nouveau syndic.....	143
G. La rémunération du syndic.....	144
H. Les missions du syndic.....	145
1. Représentation du syndicat des copropriétaires.....	146
1.1. Caractère exclusif de la représentation.....	146
1.2. Représentation dans les actes civils.....	147
1.3. Représentation en justice.....	148
1.3.1. Représentation en tant que demandeur.....	148
1.3.2. Représentation en tant que défendeur.....	150
2. Organisation des assemblées générales des copropriétaires d'un immeuble.....	151
3. Transmission d'informations aux copropriétaires concernant des litiges en justice.....	154
4. Surveillance de l'observation et de l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.....	154
5. Gestion de l'immeuble.....	154
5.1. Administration de l'immeuble.....	154
5.1.1. Archives de la copropriété et liste des copropriétaires.....	154
5.1.2. Correspondance.....	155
5.2. Gestion financière.....	155
5.3. Gestion du personnel du syndicat.....	155
5.4. Délivrance de certificats et déclarations du syndic.....	156
5.5. Publicité foncière (cadastre vertical).....	156
5.6. Conservation, garde et entretien de l'immeuble.....	157

6. Obligation de conseil à l'égard des copropriétaires	157
7. Fonctions facultatives	157
8. Limites des pouvoirs du syndic	158
I. Reddition des comptes et quitus	158
1. Reddition des comptes	158
2. Quitus	159
J. Empêchement ou carence du syndic : nomination d'un administrateur provisoire.....	160
K. Le syndic judiciaire.....	162
TITRE V. Le conseil syndical.....	163
A. Institution.....	163
B. Composition.....	164
C. Désignation des membres.....	164
1. Désignation par le règlement de copropriété.....	164
2. Désignation par l'assemblée générale.....	164
3. Désignation par le président du tribunal d'arrondissement	165
D. Fonctions	165
E. Missions du président du conseil syndical	167
TITRE VI. L'assemblée générale.....	168
A. Domaine de compétence.....	168
B. Convocation.....	168
1. Exclusivité de la compétence du syndic.....	168
1.1. Principe	168
1.2. Exceptions.....	169
1.3. Convocation et fin de mandat	170
2. Initiative	170

3.	Contenu	170
3.1.	Indication des lieu, date et heure	171
3.2.	Ordre du jour	171
3.3.	Documents à joindre	172
3.4.	Points supplémentaires portés à l'ordre du jour sur demande de copropriétaires	173
4.	Délai	173
5.	Forme	174
6.	Destinataires	174
C.	Tenue des assemblées générales.....	175
1.	Organisation matérielle	175
2.	Secrétariat.....	175
2.1.	Personne assurant le secrétariat.....	175
2.2.	Feuille de présence	176
2.3.	Procurations	176
2.4.	Procès-verbal	177
3.	Les votes	179
3.1.	Le nombre de voix de chaque copropriétaire	179
3.2.	Quorum	180
3.3.	Partage des voix	180
3.4.	Principe : majorité simple.....	180
3.5.	Majorité absolue.....	181
3.6.	Majorité absolue renforcée.....	183
3.7.	Unanimité	184
3.8.	Nécessité de l'accord d'un copropriétaire déterminé.....	184
4.	Conséquences des irrégularités dans les formalités de l'assemblée générale	185
D.	Exécution des décisions du syndicat des copropriétaires.....	185
TITRE VII. Les finances de la copropriété.....		186
A.	Ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat	186
B.	Paiement des dépenses	187

C. Le régime des avances et provisions	187
1. Les avances qui sont à fixer par l'assemblée générale	187
1.1. Avances mensuelles sur charges	187
1.2. Avance de trésorerie permanente	188
2. Les provisions relevant de la compétence du syndic	188
2.1. Provision en début d'exercice	188
2.2. Remboursement de dépenses en cours d'exercice	188
2.3. Provisions spéciales	188
2.4. Provision en cas d'urgence pour la sauvegarde de l'immeuble	189
D. Encaissement et recouvrement des créances	189
1. L'encaissement des avances et des soldes	189
2. Le recouvrement des créances	189
2.1. Étendue de la compétence du syndic	189
2.2. Moyens de recouvrement de droit commun	190
2.3. Inscription de l'hypothèque légale	190
2.4. Privilège du bailleur	190
2.5. Opposition en cas de vente d'un lot	191
2.6. Solidarité de l'acquéreur avec le vendeur pour les charges de l'exercice clos et des mois de l'exercice en cours.	191
E. Interdiction d'avances par le syndic	191
F. Comptabilité de l'immeuble	192
G. Budget prévisionnel	192
TITRE VIII. Travaux concernant l'immeuble	193
A. Travaux concernant les parties communes	193
1. Travaux à l'initiative de la copropriété	193
1.1. Le principe : autorisation de l'assemblée générale	193
1.1.1. Travaux de réfection, d'entretien ou de remplacement des parties communes	193

1.1.2. Travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent en même temps une amélioration ou une transformation d'éléments existants.....	193
1.1.3. Travaux comportant exclusivement transformation, addition et amélioration.....	194
1.2. Les exceptions	195
1.2.1. Entretien et réfection des parties communes.....	195
1.2.2. Actes de gestion courante.....	196
1.2.3. Délégation de pouvoir.....	196
1.2.4. Travaux urgents de sauvegarde.....	197
1.3. Participation financière des copropriétaires et indemnisation	197
2. Travaux à l'initiative d'un copropriétaire.....	198
TITRE IX. Recours en justice en matière de copropriété	198
A. Recours contre une décision d'une assemblée générale du syndicat des copropriétaires	199
B. Actions personnelles nées de l'application de la loi de 1975 sur la copropriété.....	199
C. Compétence d'attribution et territoriale des juridictions.	201
1. Compétence d'attribution	201
2. Compétence territoriale.....	201
TITRE X. Les relations entre copropriété, copropriétaire bailleur et locataire.....	201
A. Les rapports entre la copropriété et le copropriétaire bailleur	202
1. Restrictions au droit de location.....	202
2. Information du syndic.....	203
3. Charges	203
4. Responsabilité du bailleur du fait du locataire	203

B. Les rapports entre le copropriétaire bailleur et le locataire.....	203
1. Le copropriétaire bailleur est l'interlocuteur du locataire	204
2. Le copropriétaire bailleur reste garant de la jouissance des lieux	204
3. Transmission des informations nécessaires au locataire concernant la copropriété	205
C. Les rapports entre le locataire et la copropriété	205
1. Respect du règlement de copropriété	205
2. Charges	205
3. Troubles de voisinage causés par le locataire	206
4. Troubles apportés à la jouissance du locataire par le syndicat des copropriétaires	206
5. Action oblique du locataire contre le syndicat des copropriétaires	207
6. Le locataire et le syndic	207

V^e Partie

Achat et vente d'immeubles

TITRE I. La vente d'un immeuble existant.....

A. Le compromis de vente	210
1. Définition	210
2. Champ d'application	210
3. Conditions de forme et de fond.....	210
4. Utilité du compromis de vente.....	211
5. Condition suspensive	211
6. Résolution du compromis de vente	213
6.1. Clause résolutoire.....	213
6.2. Résolution judiciaire.....	213
7. Annulation du compromis de vente	213
8. Délai de réitération.....	214
9. Clauses de garantie	214
9.1. Clause pénale	214
9.2. Clause de dédit.....	214

9.3. Arrhes.....	214
9.4. Acompte.....	215
9.5. Faculté de rétractation	215
10. Clause de substitution	215
11. Effets du compromis de vente	216
12. Le transfert de propriété se fait-il au moment du compromis ou de l'acte authentique ?	216
13. Commission de l'agent immobilier	217
14. Vente du bien immobilier à un autre acquéreur avant la signature de l'acte authentique	217
15. Détermination du préjudice subi par l'acquéreur en cas de résiliation fautive du compromis par le vendeur	218
16. Enregistrement	218
B. L'acte notarié de vente	219
1. Le transfert de propriété et sa preuve.....	219
2. Actions en justice si l'un des contractants refuse de passer l'acte notarié	220
C. La garantie des vices et défauts	220
1. Définition des désordres pouvant donner lieu à garantie : vices apparents, vices cachés, défauts de conformité	221
2. La garantie des vices de construction de l'immeuble.....	221
2.1. Les vices apparents	221
2.2. Les vices cachés.....	222
2.2.1. Étendue de la garantie	222
2.2.2. Délai de garantie et délai d'action	223
2.3. Les défauts de conformité de l'immeuble.....	224
 TITRE II. La vente d'immeubles à construire.....	 224
A. Définition de la vente d'immeubles à construire.....	225
B. Champ d'application de la législation sur la vente d'immeubles à construire	226
C. Le contrat de réservation.....	227
1. Conditions de forme.....	227
2. Dépôt des fonds de garantie	227

3.	Exclusivité du contrat de réservation	228
4.	Nullité du contrat de réservation	228
5.	Effets du contrat de réservation	229
5.1.	Pour le réservataire.....	229
5.2.	Pour le réservant.....	229
D.	Contenu du contrat de vente d'immeuble à construire	230
1.	Mentions obligatoires	230
2.	Documents à annexer	230
3.	Clauses diverses	231
3.1.	Clause pénale	231
3.2.	Clause de rachat.....	231
3.3.	Clauses de non-garantie, clauses déclaratives et clauses limitatives de responsabilité	232
3.4.	Clauses réputées non écrites	232
E.	Conditions à remplir par le contrat de vente d'immeuble à construire	232
F.	Achèvement et réception de l'immeuble à construire.....	233
1.	Achèvement de l'immeuble	233
1.1.	La notion d'achèvement.....	233
1.2.	Formalités.....	235
1.2.1.	Vente à terme.....	235
1.2.2.	Vente en l'état futur d'achèvement.....	236
1.2.3.	Réserves et refus de la constatation d'achèvement....	237
2.	Réception de l'immeuble.....	237
2.1.	Définition	237
2.2.	Forme	237
2.3.	Effets	238
2.4.	Les particularités de la réception dans une copropriété	238
2.4.1.	Réception individuelle par chaque copropriétaire	238
2.4.2.	Réception des parties privatives et des parties communes	239
2.4.2.1.	Réception des parties privatives	239
2.4.2.2.	Réception des parties communes	240

G. Paiement du prix	242
1. Vente à terme.....	242
2. Vente en l'état futur d'achèvement.....	242
H. Garantie d'achèvement et garantie de remboursement...	243
1. Définitions.....	244
2. Choix entre garantie d'achèvement et garantie de remboursement.....	244
3. Forme de la garantie	244
4. Conditions pour la mise en jeu des garanties	245
5. Substitution de plein droit de la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement.....	246
6. Étendue et limites de la garantie d'achèvement.....	246
7. Fin de la garantie	246
I. Inexécution du contrat	247
1. Résolution.....	247
2. Exécution forcée.....	247
J. La garantie des vices et défauts en matière de vente d'immeuble à construire	248
1. Les délais de garantie	249
1.1. Les vices apparents	249
1.2. Les vices cachés.....	249
1.3. Les défauts de conformité.....	250
2. À qui incombe la garantie des désordres ?.....	250
3. Point de départ du délai de garantie.....	251
4. Les modalités de la réparation.....	252
K. La livraison dans le délai	253
TITRE III. Aspects fiscaux en matière de vente d'immeuble	253
A. Droits d'enregistrement et de transcription.....	253
1. Achat pur et simple d'une propriété immobilière.....	254
2. Acquisition d'une propriété immobilière en vue de la revendre	254

3.	Le crédit d'impôt (« Bëllegen Akt »).....	256
3.1.	Principe	256
3.2.	Conditions.....	257
B.	Imposition des plus-values	258
1.	Résidence principale.....	259
2.	Immeubles détenus moins de 2 ans depuis l'acquisition	259
3.	Immeubles détenus plus de 2 ans depuis l'acquisition.....	259
4.	Compensation avec des pertes.....	260
C.	TVA	261
1.	Vente d'un immeuble existant.....	261
2.	Vente d'un immeuble à construire.....	261
2.1.	Taux normal de 17 %	261
2.2.	Taux super réduit de 3 %	261
TITRE IV.	L'intervention d'un agent immobilier	262
A.	Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers est-il toujours en vigueur ?.....	262
B.	Le montant de la commission de l'agent immobilier.....	263
C.	Qui doit payer la commission ?.....	264
D.	La commission est une rémunération « sui generis » et non une partie du prix de vente.....	264
E.	Conditions du droit à la commission.....	265
VI^e Partie		
	La gestion locative	267
TITRE I.	Définition de la gestion locative	268
TITRE II.	Les tâches du gestionnaire locatif	269
A.	Recherche de nouveaux locataires.....	269
B.	Rédaction et signature du contrat de bail.....	270

C. État des lieux d'entrée et de sortie, remise des clés.....	270
D. Résiliation du bail.....	270
E. Exécution du contrat, suivi du paiement des loyers et des charges.....	271
F. Décompte des charges.....	271
G. Gestion administrative et comptable.....	272
H. Assurances.....	272
I. Formalités administratives.....	272
J. Entretien de l'objet loué.....	273
K. Permanence téléphonique.....	273
L. Déclarations fiscales.....	273
M. Gestion des conflits et litiges entre le propriétaire et le locataire.....	274
N. Représentation du propriétaire dans une assemblée générale des copropriétaires.....	274
TITRE III. Possibles conflits d'intérêts.....	275