

Table des matières

Préface.....	9
Introduction.....	11
PREMIÈRE PARTIE	
LA COLOCATION AU REGARD DU DROIT CIVIL.....	13
Chapitre 1. Le régime légal de la colocation.....	15
Section 1. Résumé succinct des baux soumis à la loi modifiée de 2006.....	15
Section 2. La définition légale de la colocation.....	18
Section 3. Les caractéristiques.....	19
<i>Sous-section 1. Les conditions ab initio du régime de la colocation</i>	19
<i>Sous-section 2. Un régime facultatif et sous conditions</i>	20
<i>Sous-section 3. L'exigence de deux contrats distincts signés simultanément</i>	21
Section 4. Les conditions supplémentaires requises.....	21
<i>Sous-section 1. Les conditions minimales liées au logement</i>	21
<i>Sous-section 2. Les conditions liées aux personnes</i>	22
1. LE CAS SPÉCIFIQUE DU MARIAGE ET DU PACS.....	22
2. LE CAS SPÉCIFIQUE OÙ LE BAILLEUR OCCUPE UN LOGEMENT OÙ LE RÉGIME DE COLOCATION NE S'APPLIQUE PAS AU BAILLEUR MAIS AUX AUTRES OCCUPANTS.....	23
Chapitre 2. Un nouvel instrument : le pacte de colocation.....	25
Section 1. Le formalisme et le contenu du pacte.....	25
<i>Sous-section 1. Les indications minimales que doit contenir le pacte</i>	25
1. LA RESPONSABILITÉ-LE PAIEMENT ET RÉPARATION DES DÉGÂTS LOCATIFS.....	28
2. LES RÈGLES DE VIE EN COMMUNAUTÉ.....	29
Section 2. L'inopposabilité du pacte au bailleur.....	30
Section 3. L'exigence d'un état des lieux intermédiaire.....	30
Chapitre 3. Un contrat de bail unique entre le bailleur et tous les colocataires.....	31
Section 1. L'exigence d'un écrit.....	31
Section 2. Mentions obligatoires du contrat de bail.....	32
Section 3. L'avenant au contrat de bail.....	33
Section 4. La nature de la sanction : la nullité.....	33

Chapitre 4. Volet financier.....	35
Section 1. Le loyer.....	35
<i>Sous-section 1. Fixation et plafonnement des loyers</i>	35
<i>Sous-section 2. L'augmentation du loyer et sa limite</i>	35
Section 2. Supplément de loyer pour un logement meublé.....	37
Section 3. Tarification des services proposés en sus du loyer et charges.....	38
Section 4. Les charges locatives.....	40
<i>Sous-section 1. Notion de charges courantes</i>	40
<i>Sous-section 2. Les frais locatifs en cas d'immeuble en copropriété</i>	41
<i>Sous-section 3. Les deux formes de fixation des charges</i>	42
<i>Sous-section 4. La répartition des charges</i>	42
Section 5. Les clauses de valeurs/indexation.....	44
<i>Sous-section 1. Principes</i>	44
<i>Sous-section 2. Clause de valeur conventionnelle n'est pas nulle de plein droit</i>	46
Section 6. Garantie locative.....	46
<i>Sous-section 1. La définition et la finalité de la garantie locative</i>	47
<i>Sous-section 2. Les différents types de garantie</i>	48
<i>Sous-section 3. Le montant maximal de la garantie</i>	49
<i>Sous-section 4. Les modalités de la restitution de la garantie locative</i>	50
<i>Sous-section 5. La sanction</i>	51
<i>Sous-section 6. Le sort de la garantie en cas de vente</i>	52
Section 7. Le cautionnement.....	54
<i>Sous-section 1. Le principe</i>	54
<i>Sous-section 2. L'étendue des obligations du garant</i>	54
1. LA CAUTION SIMPLE.....	54
2. LA CAUTION SOLIDAIRE.....	55
Section 8. La clause pénale.....	55
<i>Sous-section 1. La définition légale</i>	55
<i>Sous-section 2. Un montant forfaitaire</i>	56
<i>Sous-section 3. Le pouvoir modérateur du juge</i>	56
Section 9. Les frais de commission de l'agent immobilier.....	58
Chapitre 5. Les droits et obligations des parties.....	59
Section 1. Les obligations du bailleur.....	59

<i>Sous-section 1. Les obligations spécifiques du bailleur découlant de la loi relative aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité</i>	59
<i>Sous-section 2. Les obligations du bailleur découlant du Code civil</i>	60
1. L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE.....	60
2. L'OBLIGATION DE GARANTIR LA JOUISSANCE PAISIBLE.....	62
3. L'OBLIGATION D'ENTREtenir CETTE CHOSE EN ÉTAT DE SERVIR À L'USAGE POUR LAQUELLE ELLE A ÉTÉ LOUÉE.....	63
4. L'OBLIGATION DE GARANTIR LES VICES AFFECTANT LA CHOSE LOUÉE.....	65
Section 2. Les obligations du locataire.....	66
<i>Sous-section 1. L'obligation de jouissance en bon père de famille</i>	66
1. UNE JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX.....	66
2. UNE OBLIGATION D'INFORMATION.....	71
3. L'OBLIGATION D'USER DE LA CHOSE LOUÉE SUIVANT SA DESTINATION.....	71
4. LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE EN CAS D'INCENDIE.....	72
<i>Sous-section 2. L'obligation de payer le prix du bail</i>	73
<i>Sous-section 3. L'obligation de restitution en fin de bail</i>	75
<i>Sous-section 4. Certaines clauses contractuelles</i>	77
1. CLAUSE D'INTERDICTION DE CÉDER.....	78
2. CLAUSE DIPLOMATIQUE.....	78
3. CLAUSE DE REMISE EN PEINTURE.....	79
4. CLAUSE D'INTERDICTION DE TENIR DES ANIMAUX.....	80
5. CLAUSE D'OBLIGATION D'ASSURER LES LIEUX.....	80
6. CLAUSE LIMITATIVE DU NOMBRE D'OCCUPANTS.....	81
7. CLAUSE D'INTERDICTION D'EFFECTUER DES TRAVAUX.....	82
8. CLAUSE D'INTERDICTION DE CHANGER L'AFFECTATION.....	82
Section 3. L'exception d'inexécution.....	83
Section 4 : le cas particulier de la sous-location.....	84
<i>Sous-section 1. Le principe du droit de sous-louer</i>	84
<i>Sous-section 2. La dérogation contractuelle : la clause d'interdiction</i>	86
<i>Sous-section 3. Le pouvoir d'appréciation du juge</i>	86
Chapitre 6. La solidarité légale des colocataires.....	89
Section 1. Les principes généraux.....	89
Section 2. Le principe retenu dans le régime de la colocation.....	90
Section 3. L'étendue de la solidarité.....	91
Section 4. Les conséquences de la solidarité.....	91

<i>Sous-section 1.</i>	
<i>Quant au paiement du loyer et des charges ou autres frais</i>	91
<i>Sous-section 2. Quant aux réparations et dégradations</i>	92
<i>Sous-section 3. Quant à la portée de la résiliation</i>	92
Chapitre 7. La fin du contrat de bail et la libération des colocataires suivant le régime spécifique de la colocation	93
Section 1. Le régime spécifique de la résiliation anticipée du bail	93
<i>Sous-section 1. A l'initiative de tous les colocataires</i>	94
<i>Sous-section 2. A l'initiative d'un colocataire</i>	94
<i>Sous-section 3. A l'initiative du bailleur</i>	95
Section 2. Le régime spécifique de l'extinction des obligations et la libération des colocataires	96
<i>Sous-section 1. Trois hypothèses libératoires prévues par le législateur</i>	96
1. LA SIGNATURE D'UN AVENANT AU BAIL	96
2. LA RECHERCHE ACTIVE ET SUFFISANTE	97
3. LA LIBÉRATION IMPOSÉE APRÈS UN DÉLAI DE TROIS MOIS	97
<i>Sous-section 2. L'impact de cette libération anticipée du colocataire sortant sur les obligations solidaires</i>	97
1. L'ABSENCE D'EFFET DE LA RÉSILIATION ÉMANANT D'UN COLOCATAIRE SUR LES DROITS DES AUTRES	98
2. LA FIN DE LA SOLIDARITÉ DU COLOCATAIRE SORTANT	98
3. LA DIFFICULTÉ LIÉE À LA RESTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE	98
Chapitre 8. Les modes de cessation de droit commun	101
Section 1. Les croyances erronées quant à la fin du contrat de bail	101
<i>Sous-section 1. L'arrivée de l'échéance du contrat de bail ne met pas fin au bail</i>	101
<i>Sous-section 2. Les congés donnés ne mettent pas fin au contrat de bail : la prorogation légale du bail</i>	102
<i>Sous-section 3. La distinction entre la tacite reconduction et la prorogation légale du bail</i>	104
<i>Sous-section 4. La vente du bien loué</i>	104
<i>Sous-section 5. Le décès du bailleur ou du locataire et en cas d'abandon du logement</i>	108
<i>Sous-section 6. Le cas du couple marié-séparé en l'absence d'un jugement de divorce</i>	110
<i>Sous-section 7. La faillite</i>	111

Section 2. Les modes de résiliation	114
<i>Sous-section 1. La résiliation d'un commun accord</i>	114
<i>Sous-section 2. La résiliation avec un préavis</i>	115
1. LE FORMALISME ET LES DÉLAIS DE PRÉAVIS	115
2. LES MOTIFS DE RÉSILIATION	118
3. FAUT-IL MOTIVER LE COURRIER DE RÉSILIATION ?.....	120
<i>Sous-section 3. La résiliation ou la résolution du contrat de bail avec effet immédiat</i>	122
<i>Sous-section 4. La sanction en cas de défaillance des conditions de validité du contrat : l'annulation</i>	126
1. AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT : LES VICES DE CONSENTEMENT.....	127
2. LE RESPECT DE L'ORDRE PUBLIC.....	128
<i>Sous-section 5. Le cas particulier de la résiliation du contrat de bail relatif à un bien indivis</i>	131
Chapitre 9. Les questions épineuses soulevées à la fin du bail.....	135
Section 1. La remise des clés	135
Section 2. Le sort des travaux	136
<i>Sous-section 1. Les principes généraux</i>	136
<i>Sous-section 2. La distinction opérée par la jurisprudence quant à la nature des travaux</i>	138
<i>Sous-section 3. Le sort des travaux urgents réalisés par le locataire mais incombant au bailleur</i>	139
Section 3. Les états des lieux.....	140
<i>Sous-section 1. Les principes de base</i>	140
<i>Sous-section 2. Un état des lieux de sortie établi contradictoirement</i>	141
1. LA NÉCESSITÉ D'UNE DESCRIPTION DÉTAILLÉE	141
2. LES PERSONNES POUVANT INTERVENIR	141
3. LES CONSÉQUENCES DES OUBLIS À RELEVER	142
<i>Sous-section 3. L'impossibilité à réaliser un état des lieux contradictoire</i>	142
<i>Sous-section 4. La question de la force probante de l'expertise et le constat d'huissier établis unilatéralement</i>	144
Section 4. Les dégâts locatifs.....	145
<i>Sous-section 1. En présence d'un état des lieux</i>	145
<i>Sous-section 2. En l'absence d'un état des lieux</i>	146
<i>Sous -section 3. La date d'appréciation des dégâts locatifs</i>	147
<i>Sous-section 4. La présomption de responsabilité du locataire</i>	148
<i>Sous-section 5. Le paiement des indemnités pour dégâts locatifs</i>	149

Section 5. L'indemnité d'occupation.....	150
Section 6. L'indemnité d'indisponibilité.....	151
Section 7. L'indemnité de relocation.....	151
Section 8. Les délais de grâce	152
<i>Sous-section 1. Les dispositions de la loi de 18 mars 1915.....</i>	152
<i>Sous-section 2. Les dispositions de l'article 1244 du Code civil.....</i>	153
Section 9. La prescription.....	154
<i>Sous-section 1. La prescription quinquennale</i>	155
<i>Sous-section 2. Le point de départ de la prescription quinquennale.....</i>	156
<i>Sous-section 3. L'interruption de la prescription quinquennale.....</i>	157
<i>Sous-section 4. La prescription de droit commun (30 ans).....</i>	159
Section 10. La compensation.....	160
<i>Sous-section 1. La compensation légale.....</i>	160
<i>Sous-section 2. La compensation judiciaire.....</i>	161
Section 11 : La subrogation.....	162
Section 12. La responsabilité civile du bailleur	164
<i>Sous-section 1. Le postulat de base.....</i>	164
<i>Sous-section 2. La non-occupation des lieux après la résiliation pour besoin personnel.....</i>	166
<i>Sous-section 3. L'extension de la responsabilité du bailleur</i>	167
<i>Sous-section 4. L'indemnisation.....</i>	169
<i>Sous-section 5. La charge de la preuve.....</i>	170
<i>Sous-section 6. La compétence du juge saisi.....</i>	171
Chapitre 10. Le litige ordinaire.....	173
Section 1. La compétence matérielle, « <i>ratione materiae</i> » du juge de paix.....	173
<i>Sous-section 1. Le régime du droit commun.....</i>	173
<i>Sous-section 2. Le régime spécifique de la colocation.....</i>	174
<i>Sous-section 3 : Une compétence d'ordre public.....</i>	175
Section 2. La compétence territoriale « <i>ratione loci</i> ».....	176
Section 3. La procédure	176
<i>Sous-section 1. La saisine du juge de paix.....</i>	176
<i>Sous-section 2. Le déroulement de la procédure</i>	177
<i>Sous-section 3. L'appel et l'opposition.....</i>	180
<i>Sous-section 4. La notification.....</i>	183

<i>Sous-section 5. Les frais et honoraires d'avocat</i>	184
1. EN PRÉSENCE D'UNE CLAUSE CONTRACTUELLE.....	184
2. LES SOLUTIONS DONNÉES PAR LA JURISPRUDENCE EN L'ABSENCE DE CLAUSE CONTRACTUELLE.....	185
<i>Sous-section 7. La surséance à statuer</i>	189
<i>Sous-section 8. L'inscription en faux</i>	192
<i>Sous-section 9. L'acquiescement</i>	192
<i>Sous-section 10. La demande reconventionnelle</i>	194
<i>Sous-section 11. L'exécution provisoire</i>	195
<i>Sous-section 12. L'indemnité de procédure</i>	196
<i>Sous-section 13. Se rapporter à prudence de justice ou à la sagesse du tribunal</i>	197
<i>Sous-section 14. La déclaration de jugement en commun</i>	197
<i>Sous-section 15. La qualité à agir</i>	198
<i>Sous-section 16. La tierce opposition</i>	200
Section 4. La demande de prolongation du délai de résiliation et l'autorisation de déguerpissement dans le cadre de l'article 12-3 de la modifiée de 2006	201
<i>Sous-section 1. La demande de prolongation du délai de résiliation</i>	201
1. LES MODALITÉS D'INTRODUCTION DE LA DEMANDE.....	201
2. LES POUVOIRS DU JUGE DANS LE CADRE DE LA DEMANDE.....	202
3. LES CONDITIONS POUR POUVOIR BÉNÉFICIER DE CETTE PROLONGATION.....	203
4. LES CONSÉQUENCES DE LA DEMANDE D'UNE PROLONGATION.....	203
<i>Sous-section 2. La demande d'autorisation de déguerpissement</i>	204
1. LES CONDITIONS EXIGÉES	204
2. LE BÉNÉFICE D'UNE DEMANDE DE SURSIS.....	205
Section 5. Le sursis à déguerpissement	205
<i>Sous-section 1. Les personnes pouvant prétendre à un sursis</i>	205
<i>Sous-section 2. Le nombre de sursis à déposer</i>	206
<i>Sous-section 3. L'octroi du sursis est une faveur conditionnée</i>	206
<i>Sous-section 4. Les différentes hypothèses d'irrecevabilité de la demande de sursis</i>	207
<i>Sous-section 5. La condamnation du locataire à des dommages et intérêts dans le cadre d'une demande de sursis</i>	208
Section 6. Référé et les mesures provisoires.....	210
<i>Sous-section 1. Rappel des obligations principales des parties</i>	210

<i>Sous-section 2. Les domaines de prédilection du référé</i>	210
1. EN MATIÈRE DE RÉFÉRÉ EXPERTISE DANS LE CADRE DES DÉSORDRES AFFECTANT LE LOGEMENT	210
2. LE DROIT DE VISITE	211
<i>Sous-section 3. La procédure</i>	212
Section 7. Les modalités alternatives de résolution des conflits	213
<i>Sous-section 1. L'arbitrage</i>	214
<i>Sous-section 2. La conciliation via un tiers :la médiation</i>	215
Chapitre 11. Le litige en matière de fixation du loyer	217
Section 1. Le principe général	217
Section 2. La procédure devant la commission des loyers	217
<i>Sous-section 1. Les conditions de la recevabilité de la saisine</i>	217
<i>Sous-section 2. Les prérogatives de la commission</i>	219
<i>Sous-section 3. La décision de la commission</i>	221
Section 3. Le recours contre la décision de la commission des loyers	221
<i>Sous-section 1. Le délai dans lequel le recours doit être introduit</i>	222
<i>Sous-section 2. La saisine du juge de paix dans les deux hypothèses particulières</i>	223
<i>Sous-section 3. Les pouvoirs du juge de paix</i>	224
DEUXIÈME PARTIE	
LA COLOCATION AU REGARD DU DROIT ADMINISTRATIF	227
Brève introduction	229
Chapitre 1. Le permis de bâtir	231
Section 1. Le principe et son exception	231
<i>Sous-section 1. Le principe de la nécessité de l'obtention d'un permis préalable</i>	231
<i>Sous-section 2. L'exception au principe du permis préalable</i>	232
Section 2. Le principe de la mutabilité des plans	235
Section 3. Le droit acquis	236
Chapitre 2. La notion de colocation en droit de l'urbanisme	239
Remarques préalables	239
Section 1. Le droit au logement approprié reconnu à titre d'objectif à valeur constitutionnelle	240

Section 2. Les notions de maisons et de logements.....	241
<i>Sous-section 1. Les concepts relatifs aux logements.....</i>	241
1. LE LOGEMENT.....	241
2. LE LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF.....	242
3. LE LOGEMENT INTÉGRÉ.....	243
<i>Sous-section 2. Les concepts relatifs à la maison.....</i>	244
1. LA MAISON UNIFAMILIALE.....	244
2. LA MAISON BI-FAMILIALE.....	245
3. LA MAISON PLURIFAMILIALE.....	245
Section 3. La colocation.....	246
Chapitre 3. La colocation au regard des règles d'urbanisme.....	247
Section 1. L'absence de changement du mode d'affectation.....	247
Section 2. Les (éventuels) travaux matériels.....	249
Section 3. Le recours à un architecte.....	251
Section 4. Les plans d'urbanisme n'ont pas vocation à réglementer la colocation.....	253
Chapitre 4. L'enregistrement à la commune.....	257
Section 1. Remarques préalables.....	257
Section 2. Un registre principal et un registre d'attente dans chaque commune.....	258
Section 3. Refus d'inscription et inscription au registre d'attente.....	261
Section 4. Les décisions du bourgmestre.....	263
<i>Sous-section 1. Les arrêtés d'inhabitabilité.....</i>	263
<i>Sous-section 2. Les décisions de déguerpissement.....</i>	264
<i>Sous-section 3. Le respect, principe des règles relatives à la procédure administrative non contentieuse ('PANC') et son exception.....</i>	264
TROISIÈME PARTIE	
LES CRITERES DE SALUBRITE, D'HYGIENE, DE SECURITE ET D'HABITABILITE DES LOGEMENTS ET DES CHAMBRES DONNÉS EN LOCATION OU MIS À DISPOSITION À DES FINS D'HABITATION.....	269
Chapitre 1. Le champ d'application élargi.....	271
Section 1. L'objectif de la loi.....	271
Section 2. Les définitions retenues.....	271

Chapitre 2. Les critères légaux auxquels le logement donné en location doit répondre.....	275
Section 1. Les critères de salubrité et d'hygiène.....	275
<i>Sous-section 1. La surface exclue du calcul de 9 m² de la surface et le nombre d'occupant par chambre.....</i>	275
<i>Sous-section 2. Les logements, chambres et locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air.....</i>	276
<i>Sous-section 3. L'exigence d'une fenêtre et de ventilation.....</i>	276
<i>Sous-section 4. Les déchets-ordures ménagers et le séchage des linges.....</i>	277
Section 2. Les critères de sécurité.....	277
<i>Sous-section 1. Les mesures préventives contre les risques d'incendie.....</i>	277
1. LA STABILITÉ AU FEU DES CONSTRUCTIONS.....	277
2. LES CONDITIONS LIÉES À LA CIRCULATION ET LES SORTIES D'ÉVACUATION.....	278
3. LES CONDITIONS LIÉES AUX EXTINCTEURS.....	279
4. LES CONDITIONS LIÉES AUX DÉTECTEURS DE FUMÉE.....	279
5. LES CONDITIONS IMPOSÉES POUR LA CUISINE COLLECTIVE.....	279
<i>Sous-section 2. Les mesures relatives au système d'installation du chauffage.....</i>	280
<i>Sous-section 3. Les mesures relatives au système électrique.....</i>	280
Section 3. Les critères d'habitabilité.....	280
<i>Sous-section 1. L'exigence des nouvelles hauteurs.....</i>	281
<i>Sous-section 2. L'exigence des nouveaux m² de certaines pièces du logement.....</i>	281
<i>Sous-section 3. L'exigence d'une installation de chauffage et d'installation électrique conforme et le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau et des eaux usées.....</i>	281
<i>Sous-section 4. Les exigences liées à l'ameublement d'une chambre.....</i>	282
<i>Sous-section 5. L'exigence d'un éclairage artificiel ou naturel.....</i>	282
<i>Sous-section 6. L'exigence d'équipement sanitaire de tout logement.....</i>	283
<i>Sous-section 7. L'exigence élémentaire quant aux équipements de la cuisine ou de la niche de cuisine.....</i>	284
Section 4. Ce sont des critères minimaux.....	284
Chapitre 3. La compétence exclusive du bourgmestre.....	287
Section 1. Le pouvoir de police administrative spéciale.....	287
Section 2. Le domaine de contrôle du bourgmestre.....	287

Section 3. Les modalités de contrôle du bourgmestre	288
<i>Sous-section 1. La saisine du bourgmestre</i>	288
<i>Sous-section 2. L'information préalable avant d'effectuer le contrôle</i>	290
<i>Sous-section 3. Les difficultés liées à l'accès des lieux</i>	290
<i>Sous-section 4. L'accord explicite du Président du tribunal d'arrondissement en cas de refus d'accès</i>	291
1. LES CONDITIONS DE SAISINE DU PRÉSIDENT	291
2. LES MODALITÉS DE SAISINE DU PRÉSIDENT	292
3. L'ACCORD EXPLICITE DU PRÉSIDENT	292
<i>Sous-section 5. Les personnes habilitées à accompagner le bourgmestre</i>	294
1. LES AGENTS DE LA DIRECTION DE LA SANTÉ	294
2. OU SI BESOIN PAR TOUT EXPERT	295
3. LA FORCE PUBLIQUE	295
4. L'EXPLOITANT OU LE PROPRIÉTAIRE	296
<i>Sous-section 6. L'établissement d'un rapport</i>	296
Chapitre 4. Les décisions du bourgmestre à la suite de la visite.....	299
Section 1. Un pouvoir discrétionnaire exclusif	299
Section 2. La prise d'un arrêté imposant un délai pour se conformer aux dispositions légales.....	299
Section 3. La prise d'un arrêté imposant une fermeture du logement.....	300
<i>Sous-section 1. La portée et le contenu de l'arrêté de fermeture</i>	300
1. LE CONTENU DE L'ARRÊTÉ	300
2. LA PORTÉE DE L'ARRÊTÉ.....	301
<i>Sous-section 2. Les situations donnant lieu à une fermeture du logement</i>	302
<i>Sous-section 3. Les frais de relogement des occupants par le bailleur pendant une durée limitée</i>	302
Section 4. Les recours à l'encontre de l'arrêté de fermeture du logement	303
<i>Sous-section 1. Un recours en annulation</i>	303
<i>Sous-section 2. Un sursis à exécution</i>	304
<i>Sous-section 3. Quelques moyens invoqués non pris en considération par les juridictions administratives</i>	305
Section 5. Le retrait de l'arrêté de fermeture du logement.....	307

Section 6. L'impact de l'arrêté de fermeture du logement sur le bail	307
<i>Sous-section 1. Le sort du contrat de bail</i>	307
<i>Sous-section 2. L'annulation du contrat en violation de l'ordre public</i>	308
<i>Sous-section 3. La résolution du bail sur base de la perte juridique du bien</i>	309
Chapitre 5. Les obligations du propriétaire / de l'exploitant	311
Section 1. La déclaration préalable	311
<i>Sous-section 1. Avant toute mise en location</i>	311
<i>Sous-section 2. La confusion entre la déclaration préalable et la demande d'autorisation préalable</i>	311
Section 2. Un registre des occupants	312
<i>Sous-section 1. L'obligation d'établir un registre des occupants</i>	312
<i>Sous-section 2. Un registre oui mais tenu à jour</i>	312
Section 3. La gestion des chambres et des locaux collectifs	313
Chapitre 6. La responsabilité et les sanctions en cas de non-respect des prescriptions légales	315
Section 1. La responsabilité du bourgmestre	315
Section 2. La responsabilité pénale du propriétaire et du gérant	316
Section 3. Les infractions	316
<i>Sous-section 1. Les infractions retenues par la prédite loi de 2019</i>	316
<i>Sous-section 2. Les infractions retenues par les règlements sur les bâtisses</i>	317
Section 4. Les sanctions / les peines	317
<i>Sous-section 1. Les peines</i>	317
<i>Sous-section 2. Le concours des peines</i>	317
<i>Sous-section 3. L'appréciation des éléments par le juge pénal</i>	318
<i>Sous-section 4. Le délai raisonnable</i>	318
Section 5. La responsabilité civile des autres intervenants si l'immeuble est en copropriété	319
<i>Sous-section 1. La responsabilité du syndicat des copropriétaires</i>	319
<i>Sous-section 2. La responsabilité du syndic envers le copropriétaire</i>	320
INDEX ALPHABETIQUE	321
LES ANNEXES	329

LES TEXTES DE LOI.....	331
Version consolidée applicable au 01/08/2024 : loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.....	333
Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d’hygiène, de sécurité et d’habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d’habitation.	356
Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d’hygiène, de sécurité et d’habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d’habitation.....	359
DES MODÈLES.....	373
Avenant [no] au Contrat de Bail de Colocation.....	375
ANNEXE PACTE DE COLOCATION.....	377
ANNEXE AVENANT [no] AU CONTRAT DE PACTE DE COLOCATION.....	384
ANNEXE INVENTAIRE DES MEUBLES.....	386
ANNEXE REGISTRE DES OCCUPANTS	387
Bibliographie.....	389
A propos des auteurs :.....	391