

## Table des matières

Préface.....	9
Introduction.....	11
<b>PREMIÈRE PARTIE</b>	
<b>LA COLOCATION AU REGARD DU DROIT CIVIL.....</b>	<b>13</b>
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
<b>DEUXIÈME PARTIE</b>	
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
<b>TROISIÈME PARTIE</b>	
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
Sous-section 1. Le sort du contrat de bail	307
Sous-section 2. L'annulation du contrat en violation de l'ordre public	308
Sous-section 3. La résolution du bail sur base de la perte juridique du bien	309
Chapitre 5. Les obligations du propriétaire / de l'exploitant	311
Section 1. La déclaration préalable	311
Sous-section 1. Avant toute mise en location	311
Sous-section 2. La confusion entre la déclaration préalable et la demande d'autorisation préalable	311
Section 2. Un registre des occupants	312
Sous-section 1. L'obligation d'établir un registre des occupants	312
Sous-section 2. Un registre oui mais tenu à jour	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
Sous-section 1. Les infractions retenues par la prédite loi de 2019	316
Sous-section 2. Les infractions retenues par les règlements sur les bâtisses	317
Section 4. Les sanctions / les peines	317
Sous-section 1. Les peines	317
Sous-section 2. Le concours des peines	317
Sous-section 3. L'appréciation des éléments par le juge pénal	318
Sous-section 4. Le délai raisonnable	318
Section 5. La responsabilité civile des autres intervenants si l'immeuble est en copropriété	319
Sous-section 1. La responsabilité du syndicat des copropriétaires	319
Sous-section 2. La responsabilité du syndic envers le copropriétaire	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