

CODE DES BAUX 2020

DIX-HUITIÈME ÉDITION

Ce code a été créé par le professeur Jean Derruppé et Jacques Lafond

La présente édition a été réalisée par

Jacques LAFOND

Docteur en droit, Avocat honoraire au barreau de Paris

Béatrice VIAL-PEDROLETTI

Maître de conférences à l'université Aix-Marseille

Fabien KENDÉRIAN

Maître de conférences HDR à l'université de Bordeaux, IRDAP
Chargé d'enseignement à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Emmanuelle CHAVANCE

Avocat au barreau de Paris

Avec la participation de

Christelle COUTANT-LAPALUS

Maître de conférences, HDR, CREDESPO – université de Bourgogne

Table des matières

CODE DES BAUX	PAGES
AVANT-PROPOS	VI
PRINCIPALES ABRÉVIATIONS	VII
INTRODUCTION	IX
PREMIÈRE PARTIE – DROIT COMMUN – CODE CIVIL	1
DEUXIÈME PARTIE – BAUX D'HABITATION ET BAUX PROFESSIONNELS	73
<i>I – Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989</i>	<i>75</i>
TITRE PREMIER – DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES	81
Chapitre I – Dispositions générales	81
Chapitre II – De la durée du contrat de location	144
Chapitre III – Du loyer, des charges et du règlement des litiges	208
TITRE I BIS – DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE	275
TITRE I TER – DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS DANS LE CADRE D'UN BAIL MOBILITÉ	281
TITRE II – DISPOSITIONS DIVERSES	285
<i>II – Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986</i>	<i>293</i>
TITRE PREMIER – DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES	295
Chapitre I – Dispositions générales	295
Chapitre II – De la durée du contrat de location	297
Chapitre III – Du loyer et des charges	298
Chapitre IV – Dispositions transitoires	299
Chapitre V – Modification de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement	300
Chapitre VI – Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyers modérés ou gérés par eux	313
Chapitre VII – Des procédures de concertation	313
Chapitre VIII – Dispositions diverses	322

CODE DES BAUX	PAGES
<i>III - Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948</i>	331
TITRE PREMIER - DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES OU OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL	333
Chapitre I - Du maintien dans les lieux	347
Chapitre II - Du droit de reprise	375
Chapitre III - Du prix	390
Chapitre IV - Des locations et sous-locations en meublé	403
Chapitre V - De la procédure	404
Chapitre VI - Des sanctions	405
Chapitre VII - Dispositions diverses	413
Chapitre VIII - Dispositions financières	422
PARTIE TROISIÈME - BAUX COMMERCIAUX	439
<i>I - PARTIE PRÉLIMINAIRE</i>	441
<i>II - PARTIE LÉGISLATIVE</i>	455
<i>III - PARTIE RÉGLEMENTAIRE</i>	783

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXES	841
ANNEXE 1 – ABANDON DES LIEUX PAR LE LOCATAIRE	843
Code des procédures civiles d'exécution – art. L. 142-1	844
Décret n° 2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon – art. 1 ^{er} à 8-1	844
Code des procédures civiles d'exécution – art. R. 451-1 à R. 451-4	846
ANNEXE 2 – ACCORDS COLLECTIFS (PROTECTION DU LOCATAIRE CONTRE L'ÉVICTION)	849
I – CIRCULAIRE UHC/DH/19 N° 98-75 DU 28 JUILLET 1998	849
II – ACCORD CONCLU LE 9 JUIN 1998 ENTRE LES ORGANISMES BAILLEURS FFSA, FSIF, SCIC, CSCV, CGL, CSF, AFOC	850
III – ACCORD COLLECTIF DU 16 MARS 2005	857
Accord du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation	857
ANNEXE 3 – AGENTS IMMOBILIERS ET ADMINISTRATEURS DE BIENS	867
Décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières – art. 1 ^{er} à 7	867
Décret n° 2019-298 du 10 avril 2019 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières – art. 1 à 13	872
Décret n° 2014-890 du 1 ^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier – art. 1 ^{er} à 6	873
Code civil – art. 1991 et 1992	874
ANNEXE 4 – AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)	879
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 351-2 à L. 351-15	879
ANNEXE 5 – ALLOCATION-LOGEMENT	887
I – ALLOCATION DE LOGEMENT FAMILIALE	887
Code de la sécurité sociale – art. L. 542-2 et L. 542-2-1	887
II – ALLOCATION LOGEMENT À CARACTÈRE SOCIAL	892
Code de la sécurité sociale – art. L. 831-3	892
ANNEXE 6 – AMÉLIORATION DE L'HABITAT	901
I – AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	901
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 321-1 à L. 321-12	901
II – TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	908
ANNEXE 7 – AMIANTE	909
I – RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION	910

Table des matières

CODE DES BAUX	PAGES
II – L'AMIANTE ET LES CONTRATS DE LOCATION	913
A – Rappel des obligations du bailleur en matière de recherche de l'amiante	913
B – Baux soumis à la loi du 6 juillet 1989	914
C – Baux commerciaux	914
D – Baux professionnels et autres, régis par le Code civil	914
III – TEXTES	916
Code de la santé publique – art. L. 1334-12-1 à L. 1334-17	916
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis – art. 4 à 11	926
IV – INTERDICTION DE DIVISER LES LOCAUX N'AYANT PAS FAIT L'OBJET DE DIAGNOSTICS AMIANTE	929
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 111-6-1	929
A – Portée de l'interdiction	929
B – Sanctions	930
C – Responsabilité civile et pénale des propriétaires d'immeubles	931
V – INFORMATION DU LOCATAIRE	931
ANNEXE 8 – ANIMAUX	933
Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 – art. 10	933
Code rural et de la pêche maritime – art. L. 211-11 à L. 211-16	935
Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du Code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code – art. 1 ^{er} à 3	939
ANNEXE 9 – ANTENNES	941
Loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion – art. 1 ^{er} à 7	941
Décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 fixant les conditions d'application de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion – art. 1 ^{er} à 4	942
Code de l'organisation judiciaire – art. R. 221-22-1	944
ANNEXE 10 – ASTREINTES	945
Code des procédures civiles d'exécution – art. L. 421-1 et L. 421-2	945
ANNEXE 11 – BAIL ET CONVENTION D'USUFRUIT	947
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 253-1 à L. 253-3	947
ANNEXE 12 – BLOCAGE DES LOYERS	949
I – FIXATION DU LOYER DES BAUX SOUMIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989	949

CODE DES BAUX	PAGES
II – FIXATION DU LOYER PAR DÉCRET	950
A – Cas où la fixation du loyer est libre	950
B – Cas où le loyer est réglementé	950
Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, applicable du 1 ^{er} août 2018 au 31 juillet 2019, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 – art. 1 ^{er} à 11	951
Décret n° 2018-549 du 28 juin 2018 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 – art. 1 ^{er} à 4	953
Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du Code de la construction et de l'habitation – art. 1	954
Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts	954
III – FIXATION DU LOYER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL	990
A – Système découlant de la loi ALUR	990
B – Système mis en place par la loi ELAN	992
Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi Élan – art. 140	992
Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la Ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 1	995
Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs – art. 1	995
Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du Code de la construction et de l'habitation – art. 2 et 3	996
ANNEXE 13 – BRUIT	997
Code de l'environnement – art. R. 571-97	997
Code de la santé publique – art. R. 1336-4 à R. 1336-11	998
Code pénal – art. 222-16	1000
Code de la sécurité intérieure – art. L. 132-7	1000
ANNEXE 14 – CATÉGORIE DU LOCAL	1003
I – CRITÈRES DE CLASSEMENT	1003
Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel – art. 10	1003
II – CATÉGORIES LIBÉRÉES. – LOCAUX DE CATÉGORIE EXCEPTIONNELLE ET DE CATÉGORIE I	1006
Décret n° 67-519 du 30 juin 1967 portant application à un certain nombre de communes des dispositions de l'article 1 ^{er} (dernier alinéa) de la loi du 1 ^{er} septembre 1948 modifiée et complétée – art. 1 ^{er}	1006
III – CATÉGORIES LIBÉRÉES. – LOCAUX DE CATÉGORIE II A	1007
Décret n° 75-803 du 26 août 1975 portant application des dispositions de l'article 1 ^{er} (dernier alinéa) de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 modifiée et complétée aux locaux classés dans la catégorie II A et situés dans un certain nombre de communes – art. 1 ^{er} et 2	1007

Table des matières

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 15 – CHANGEMENT D'AFFECTATION (D'USAGE)	1009
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 631-7	1009
ANNEXE 16 – CHARGES RÉCUPÉRABLES	1017
I – BAUX D'HABITATION	1017
Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables – art. 1 ^{er} à 3	1017
Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables – art. 1 ^{er} à 3 bis	1018
II – BAUX COMMERCIAUX	1022
ANNEXE 17 – CLAUSES ABUSIVES	1023
I – RÉGLEMENTATION DES CLAUSES ABUSIVES. LISTE DES CLAUSES ABUSIVES OU ILLICITES DRESSÉE PAR LA COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES	1023
Code civil – art. 1170 et 1171	1023
Code de la consommation – art. liminaire	1024
II – JURISPRUDENCE	1033
ANNEXE 18 – COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION	1035
Décret n° 88-274 du 18 mars 1988 portant application de l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif à la Commission nationale de concertation – art. 1 ^{er} à 10	1035
ANNEXE 19 – COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES DE CONCILIATION	1037
I – BAUX D'HABITATION ET MIXTES À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION	1037
Décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation – art. 1 ^{er} à 11 bis	1037
Circulaire n° 2002-38/UHC/DH2/15 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation	1040
II – BAUX COMMERCIAUX	1048
Circulaire du 3 août 1988 relative aux commissions départementales de conciliation en matière de baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal	1048
ANNEXE 20 – COMPTEUR D'EAU	1053
Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains – art. 93	1053
Décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau – art. 1 ^{er} à 6	1053
ANNEXE 21 – CONCESSION IMMOBILIÈRE	1055
Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière – art. 48 à 60	1055
ANNEXE 22 – CONSTRUCTIONS SUR LE TERRAIN D'AUTRUI	1059
Code civil – art. 555	1059

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 23 – DÉBITS DE BOISSONS	1063
Code de la santé publique – art. L. 3331-6	1063
Code général des impôts – art. 504	1064
ANNEXE 24 – DÉCENCE DU LOGEMENT	1065
Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains – art. 1 ^{er} à 6 bis	1065
– CONTRÔLE DE LA DÉCENCE DU LOGEMENT PAR LE BIAIS DE L'ALLOCATION DE LOGEMENT	1071
ANNEXE 25 – DÉCÈS DU LOCATAIRE	1073
Code de procédure civile – art. 1304 à 1306	1073
ANNEXE 26 – DÉCLARATION OU AUTORISATION DE MISE EN LOCATION	1075
I – AUTORISATION DE MISE EN LOCATION	1075
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 635-1 à L. 635-11	1075
II – DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION	1078
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 634-1 à L. 634-5	1079
ANNEXE 27 – DÉLAIS (CALCUL)	1081
Code de procédure civile – art. 640 à 642	1081
ANNEXE 28 – DÉLAIS DE GRÂCE	1083
I – DROIT COMMUN	1083
Code civil – art. 1343-5	1083
II – DÉLAIS DE GRÂCE EN MATIÈRE D'EXPULSIONS	1083
ANNEXE 29 – DÉTECTEURS DE FUMÉE	1085
Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation – art. 1 ^{er} à 5	1085
Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation – art. 1 ^{er} à 3	1085
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 129-8 et L. 129-9	1086
Code des assurances – art. L. 122-9	1087
ANNEXE 30 – DOMICILIATION D'UNE ENTREPRISE	1089
I – CRÉATION D'ENTREPRISE	1089
Code de commerce – art. L. 123-10 à L. 123-11-1	1090
II – EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE DANS UNE PARTIE DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION	1092

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 31 - DROIT AU LOGEMENT	1093
I - LOI N° 2007-290 DU 5 MARS 2007 INSTITUANT LE « DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE »	1093
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 300-1 et L. 300-2	1094
Code de justice administrative – art. L. 778-1	1105
II - LOI N° 90-449 DU 31 MAI 1990 VISANT À LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT	1108
Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 – art. 1 ^{er} à 8	1108
III - DÉCRET N° 2005-212 DU 2 MARS 2005 RELATIF AUX FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT	1115
Décret n° 2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement – art. 1 ^{er} à 12	1115
IV - DÉCRET N° 2009-26 DU 7 JANVIER 2009 RELATIF AU FONDS D'URGENCE EN FAVEUR DU LOGEMENT	1117
Décret n° 2009-26 du 7 janvier 2009 – art. 1 ^{er} et 2	1117
ANNEXE 32 - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE	1119
I - SECTEUR PRIVÉ	1121
Décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé – art. 1 ^{er} à 7	1121
Arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé – art. 1 ^{er} à 16	1122
II - SECTEUR SOCIAL	1128
Décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social – art. 1 ^{er} et 2	1128
ANNEXE 33 - EMPLACEMENTS PUBLICITAIRES	1129
Code de l'environnement – art. L. 581-25	1129
ANNEXE 34 - ÉTAT DES LIEUX	1131
I - MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT	1131
Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale – art. 1 ^{er} à 3	1131
II - FRAIS D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX	1132
1 - État des lieux établis par une « personne mandatée »	1132
Décret n° 2014-890 du 1 ^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier – art. 1 ^{er} à 3	1132
2 - État des lieux établi par huissier	1133
ANNEXE 35 - ÉTRANGERS	1135
Loi du 28 mai 1943 relative à l'application aux étrangers des lois en matière de baux à loyer et de baux à ferme – art. 1 ^{er} à 3	1135
ANNEXE 36 - EXPROPRIATION	1137
Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique – art. L. 311-1 et L. 311-2	1137

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 37 – EXPULSION	1139
I – RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE DE L'EXPULSION	1139
Code des procédures civiles d'exécution – art. L. 411-1 à L. 412-8	1140
Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte départementale des expulsions	1146
II – DÉLAIS DE GRÂCE ET SURSIS À EXPULSION	1146
A – Délais de grâce	1146
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 613-1 à L. 613-2-1	1146
B – Sursis à expulsion (période d'hiver)	1147
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 613-3	1147
C – Dispositions communes	1147
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 613-4 et L. 613-5	1147
D – Squatters	1147
Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale – art. 38	1147
Code pénal – art. 226-4	1147
III – CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	1148
Code des procédures civiles d'exécution – art. L. 153-1 et L. 153-2	1148
IV – COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	1149
V – EXPULSION ILLÉGALE	1149
Code pénal – art. 226-4-2	1149
ANNEXE 38 – FIBRE OPTIQUE	1151
I – INSTALLATION	1151
Loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion – art. 1 ^{er} ...	1151
Décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au très haut débit pris en application du II de l'article 1 ^{er} de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion – art. 1 ^{er} et 2	1152
Code des postes et des communications électroniques – art. L. 33-6	1152
II – CONTENTIEUX	1155
Code de l'organisation judiciaire – art. R. 221-22-1	1155
ANNEXE 39 – FONCTIONNAIRES (LOI DE 1948)	1157
Ordonnance n° 59-24 du 3 janvier 1959 instituant en matière de loyers diverses mesures de protection en faveur des fonctionnaires affectés ou détachés hors du territoire européen de la France (en application de la loi n° 57-871 du 1 ^{er} août 1957) et de certains militaires – art. 1 ^{er} à 4	1157
Loi n° 60-1371 du 21 décembre 1960 étendant l'ordonnance n° 59-24 du 3 janvier 1959 instituant en matière de loyers diverses mesures de protection en faveur des fonctionnaires affectés ou détachés hors du territoire européen de la France (en application de la loi n° 57-871 du 1 ^{er} août 1957) et de certains militaires – art. 1 ^{er} et 2	1157
ANNEXE 40 – GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS	1159

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 41 – HÔTELS	1161
Code du tourisme – art. L. 311-1 à L. 311-5	1161
ANNEXE 42 – IMMEUBLES DANGEREUX OU INSALUBRES	1167
I – IMMEUBLES MENAÇANT RUINE	1167
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 511-1 à L. 511-7	1167
II – IMMEUBLES INSALUBRES	1171
Code de la santé publique – art. L. 1331-25 à L. 1331-32	1171
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 521-1 à L. 521-4	1177
Code civil – art. 2374	1186
ANNEXE 43 – INDEXATION	1189
Ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 portant loi de finances pour 1959 – art. 79	1189
Code monétaire et financier – art. L. 112-1 à L. 112-3	1189
ANNEXE 44 – INDICES	1195
I – INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION	1195
II – BAUX D'HABITATION	1195
A – Indice de référence des loyers (IRL)	1195
Décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 – art. 1 ^{er} à 4	1196
B – Création d'un nouvel indice (L. 8 févr. 2008)	1196
III – BAUX COMMERCIAUX	1197
A – Plafonnement en fonction de l'indice du coût de la construction	1197
B – Création d'un nouvel indice par la loi du 4 août 2008 : l'indice des loyers commerciaux (ILC)	1198
Code monétaire et financier – art. L. 112-2	1198
Décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux – art. 1 ^{er} à 5	1199
IV – INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)	1200
Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires – art. 1 ^{er} à 6	1201
ANNEXE 45 – INFORMATION DU LOCATAIRE	1203
I – OBSERVATIONS PRÉALABLES	1203
A – Mesures d'information prévues par la loi du 6 juillet 1989	1203
B – Mesures d'information prévues par d'autres textes	1204
II – EXAMEN DES DIVERSES MESURES D'INFORMATION	1204
A – Amiante	1204
B – Annonces Immobilières	1204
Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière – art. 1 ^{er} à 6	1205

CODE DES BAUX	PAGES
C – Ascenseurs	1206
Code de la construction et de l'habitation – art. R. 125-2-7 et R. 125-2-8	1206
D – Congés (L. 6 juill. 1989) : Notice d'information	1206
E – Électricité et gaz	1206
F – Performance énergétique	1207
Code de la construction et de l'habitation – art. R. 134-5-1 à R. 134-5-4	1207
G – Annexe environnementale	1211
Code de l'environnement – art. L. 125-9	1212
Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement – art. 4	1212
Code de la construction et de l'habitation – art. R. 137-1 à R. 137-3	1212
Code de l'environnement – art. D. 125-40	1213
Code de commerce – art. D. 145-34	1213
H – Plomb (lutte contre le saturnisme)	1213
I – Pollution des sols	1214
Code de l'environnement – art. L. 125-7	1214
J – Risques technologiques et naturels	1214
Code de l'environnement – art. L. 125-5	1215
ANNEXE 46 – LOCATION SAISONNIÈRE	1219
I – OBLIGATION D'ÉTABLIR UN CONTRAT ÉCRIT	1219
Code du tourisme – art. L. 324-2	1219
II – CLAUSES ABUSIVES	1219
III – LOCATIONS SAISONNIÈRES EN MEUBLÉ	1221
Décret n° 67-128 du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé – art. 1 ^{er}	1221
IV – LOCATIONS RELEVANT DE LA LOI DU 2 JANVIER 1970 SUR LES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	1222
Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce – art. 1 ^{er}	1222
ANNEXE 47 – LOGEMENTS CONVENTIONNÉS	1223
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 353-1 à L. 353-22	1223
ANNEXE 48 – LOGEMENTS-FOYERS	1231
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 633-1 à L. 633-5	1231
ANNEXE 49 – LOI ALUR	1235
I – BAIL TYPE	1235
Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale – art. 1 ^{er} à 3	1235
II – NOTICE D'INFORMATION	1245
Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale – art. 1 ^{er} et 2	1245

CODE DES BAUX	PAGES
III – OBLIGATIONS DES PROFESSIONNELS	1257
Décret n° 2014-890 du 1 ^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier – art. 4 ...	1257
IV – DISPOSITIONS TRANSITOIRES	1258
A – Loi ALUR	1258
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») – art. 14	1258
B – Loi MACRON	1259
Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique (dite « loi Macron ») – art. 82	1259
C – Jurisprudence de la Cour de cassation	1260
 ANNEXE 50 – LOI QUILLIOT	 1261
Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs – art. 71 et 71	1261
 ANNEXE 51 – LOGEMENT SOCIAL	 1263
I – CONDITIONS D'ATTRIBUTION	1264
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 441 à L. 441-2-2	1265
II – LOYERS ET SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ	1288
A – Loyers	1288
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 442-1 à L. 442-2	1288
B – Supplément de loyer de solidarité	1291
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 441-3 à L. 441-4	1291
III – SPÉCIFICITÉS DU CONTRAT DE LOCATION	1297
A – Mobilité dans le parc locatif social	1298
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 353-22	1298
B – Sous-location	1303
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 442-8 à L. 442-8-4	1303
C – Extinction du contrat	1307
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 442-6-3	1307
D – Dispositions diverses	1308
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 442-3	1308
 ANNEXE 52 – MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL	 1313
Code de commerce – art. L. 761-1 à L. 761-11	1313
 ANNEXE 53 – MEUBLÉS	 1317
I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1317
Loi n° 49-458 du 2 avril 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés – art. 2	1317
Code général des impôts – art. 35 bis	1317

CODE DES BAUX	PAGES
II – MEUBLÉS DE TOURISME	1318
A – Réglementation générale	1318
Code du tourisme – art. L. 324-1 à L. 324-2-1	1318
B – Réglementation concernant les changements d'affectation	1323
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 631-7	1323
III – LOCATIONS MEUBLÉES À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : RÉGIMES PARTICULIERS	1324
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 632-1 à L. 632-3	1324
IV – LOCATIONS MEUBLÉES À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : RÉGIME ANTÉRIEUR À LA LOI ALUR	1326
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 632-1 à L. 632-3	1326
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») – art. 14	1330
Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique (dite « loi Macron ») – art. 82	1330
V – LOCATIONS MEUBLÉES À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : RÉGIME INSTITUÉ PAR LA LOI ALUR	1331
Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé – art. 1 ^{er} à 3	1331
Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale	1332
Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale	1332
VI – AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE	1332
VII – LOCATION MEUBLÉE NON SAISONNIÈRE : CLAUSES ABUSIVES	1333
ANNEXE 54 – NORMES DE CONFORT ET D'ENTRETIEN	1335
I – NORMES NOUVELLES (LOCATIONS CONSENTIES À COMPTER DU 23 DÉCEMBRE 1986)	1335
Décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location – art. 1 ^{er} à 3	1335
Décret n° 87-150 du 6 mars 1987 fixant les formalités de conclusion des baux conclus en application du deuxième alinéa de l'article 3, du 2 ^e du deuxième alinéa de l'article 3 bis et des articles 3 ter, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 – art. 1 ^{er}	1336
Décret n° 78-924 du 22 août 1978 fixant les conditions de location de certains logements anciens vacants – art. 1 ^{er} à 6	1337
II – NON-CONFORMITÉ AUX NORMES (BAUX DÉROGATOIRES À LA LOI DU 1^{er} SEPTEMBRE 1948)	1338
Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat – art. 20	1338
III – CRITÈRES DE DÉCENCE DES LOGEMENTS	1340
IV – DÉCLARATION OU AUTORISATION DE MISE EN LOCATION	1340
ANNEXE 55 – OBSERVATOIRE DES LOYERS	1341
Décret n° 90-628 du 16 juillet 1990 relatif aux conditions d'agrément des observatoires des loyers et portant application de l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs – art. 1 ^{er} à 3	1341
Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers – art. 1 ^{er} à 5	1341

CODE DES BAUX	PAGES
Arrêté du 29 août 2014 pris en application de l'article 4-1 du décret n° 2014-892 du 1 ^{er} août 2014, relatifs à la transmission aux observatoires locaux des loyers de diverses informations par les professionnels de l'immobilier – art. 1 ^{er} à 3	1344
Arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données	1345
ANNEXE 56 – OPÉRATIONS D'URBANISME	1347
Code de l'urbanisme – art. L. 313-1 à L. 314-11	1347
ANNEXE 57 – PACTE CIVIL DE SOLIDARITÉ (PACS)	1353
Code civil – art. 515-1 à 515-7-1	1353
Décret n° 2006-1806 du 23 décembre 2006 relatif à la déclaration, la modification, la dissolution et la publicité du pacte civil de solidarité	1356
ANNEXE 58 – PIÈCE ISOLÉE (REPRISE)	1357
Loi n° 54-781 du 2 août 1954 tendant à rendre à l'habitation les pièces isolées, louées accessoirement à un appartement, et non habitées – art. 1 ^{er} à 8	1357
ANNEXE 59 – PIÈCES JUSTIFICATIVES (BAIL SOUMIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989)	1359
Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution (JO 7 nov. 2015) – art. 1 ^{er}	1359
ANNEXE 60 – PLOMB (LUTTE CONTRE LE SATURNISME)	1363
Code de la santé publique – art. L. 1334-1 à L. 1334-12	1363
ANNEXE 61 – PRÉEMPTION DE LA COMMUNE (BAUX COMMERCIAUX)	1371
Code de l'urbanisme – art. L. 214-1 à L. 214-3	1371
ANNEXE 62 – PRÉEMPTION DU LOCATAIRE	1377
I – PROTECTION DU LOGEMENT DU LOCATAIRE	1377
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation – art. 10	1377
Décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation – art. 1 ^{er} à 7	1379
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation – art. 10-1	1389
II – DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE À USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL	1393
ANNEXE 63 – PRIVILÈGE DU BAILLEUR	1395
I – EN DROIT COMMUN	1395
Code civil – art. 2332 à 2332-3	1395
II – EN CAS DE PROCÉDURE COLLECTIVE	1396

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 64 – PROCÉDURES COLLECTIVES	1397
I – RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL DANS LES TEXTES APPLICABLES AUX PROCÉDURES COLLECTIVES OUVERTES AVANT LE 1^{er} JANVIER 2006	1397
Code de commerce	1397
Décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985 relatif au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises – art. 61-1	1398
A – Le sort du bail	1401
B – Privilège du bailleur	1414
II – RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL DANS LES TEXTES APPLICABLES AUX PROCÉDURES COLLECTIVES OUVERTES ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2006 ET LE 15 FÉVRIER 2009	1415
Code de commerce – art. 622-13 à 641-19	1415
Décret n° 2005-1677 du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises	1418
Code de commerce – art. 623-13 à 641-15	1419
III – RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL DANS LES TEXTES APPLICABLES AUX PROCÉDURES COLLECTIVES OUVERTES À COMPTER DU 15 FÉVRIER 2009	1429
Code de commerce – art. 622-13 à 641-22	1429
ANNEXE 65 – PUBLICITÉ FONCIÈRE	1441
I – OBLIGATION DE PUBLIER	1441
Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière – art. 28	1441
II – TAXATION	1442
Code général des impôts – art. 742	1442
ANNEXE 66 – QUITTANCES	1443
Loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix – art. 11	1443
ANNEXE 67 – RECouvreMENT DES PETITES CRÉANCES	1445
Code des procédures civiles d'exécution – art. L. 125-1 et L. 125-1	1445
ANNEXE 68 – RÉFÉRENCES DE LOYER	1449
I – LOI DU 6 JUILLET 1989	1449
Décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs – art. 1 ^{er}	1449
Décret n° 87-818 du 2 octobre 1987 fixant la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants – art. 1 ^{er}	1450
II – LOI DU 23 DÉCEMBRE 1986	1457
Décret n° 90-781 du 31 août 1990 portant application des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée – art. 1 ^{er} à 6	1457
ANNEXE 69 – RÉPARATIONS LOCATIVES	1459
Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives – art. 1 ^{er}	1459

CODE DES BAUX	PAGES
ANNEXE 70 - RÉQUISITION	1461
Code de la construction et de l'habitation - art. L. 641-1 à L. 642-28	1461
ANNEXE 71 - RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES	1469
Code de la construction et de l'habitation - art. L. 631-12	1469
ANNEXE 72 - RÉSILIATION DE BAIL	1471
I - BAUX COMMERCIAUX : PROTECTION DES CRÉANCIERS INSCRITS	1471
Code de commerce - art. L. 143-2	1471
II - BAUX D'HABITATION : PROTECTION DU LOCATAIRE	1471
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation - art. 6	1471
III - FACULTÉ DE RÉSILIATION EN CAS D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	1472
Code de l'urbanisme - art. L. 213-10	1472
ANNEXE 73 - SANCTIONS PÉNALES	1473
I - DISCRIMINATIONS	1473
A - Notion	1473
Loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations - art. 1 ^{er} à 5	1474
Code pénal - art. 225-1 à 225-4	1475
B - Suppression de la Haute autorité de lutte contre les discriminations (HALDE) et création du Défenseur des droits	1478
Loi n° 2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité	1478
Loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits (JO 30 mars 2011) - art. 4 à 10	1478
II - PROSTITUTION - PROXÉNÉTISME	1480
Code pénal - art. 225-10 à 225-12	1480
Code de commerce - art. L. 143-22	1480
Code de procédure pénale - art. 706-39 et 706-40	1481
III - CONDITIONS DE LOGEMENT ATTENTATOIRES À LA DIGNITÉ DE LA PERSONNE	1481
Code pénal - art. 225-14 à 225-16	1481
IV - TROMPERIE SUR LES QUALITÉS DE LA CHOSE LOUÉE	1482
Code de la consommation - art. L. 121-2 et L. 121-3	1482
V - VIOLATION DE DOMICILE	1483
Code pénal - art. 226-4	1483
ANNEXE 74 - SÉCURITÉ DES IMMEUBLES	1485
I - INTERVENTION DE LA POLICE ET DE LA GENDARMERIE DANS LES IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION	1485
Code de la construction et de l'habitation - art. L. 126-1 à L. 126-2	1485

CODE DES BAUX	PAGES
II – SÉCURITÉ DES PARTIES COMMUNES	1486
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 126-3	1486
III – GARDIENNAGE, SÉCURITÉ ET SURVEILLANCE DES IMMEUBLES	1486
Code de la sécurité intérieure – art. L. 271-1	1486
Code de la construction et de l'habitation – art. R. 127-1	1487
Code de la sécurité intérieure – art. R. 271-1 à R. 271-8	1487
Circulaire n° 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1 ^{er} février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation	1488
IV – OBLIGATION DE SURVEILLANCE DE CERTAINS LOCAUX	1491
Code de la sécurité intérieure – art. R. 273-1 à R. 273-7	1491
ANNEXE 75 – SEUILS DE REVENUS	1493
Décret n° 2006-1679 du 22 décembre 2006 fixant les seuils de revenus applicables aux locataires de logement appartenant aux catégories II B et II C définies par la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 – art. 1 ^{er} à 4	1493
ANNEXE 76 – SURENDETTEMENT	1495
Code de la consommation – art. L. 711-1 à L. 714-1	1496
ANNEXE 77 – SURFACE CORRIGÉE	1507
Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel – art. 1 ^{er} à 20 bis	1507
Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel – art. 1 ^{er} à 10	1525
ANNEXE 78 – TAXE D'INHABITATION	1531
Code général des impôts – art. 232	1531
ANNEXE 79 – TÉLÉPHONE	1533
Code des postes et des communications électroniques – art. L. 35-1	1533
ANNEXE 80 – TERMITES	1535
Code de la construction et de l'habitation – art. L. 112-17	1535
ANNEXE 81 – TRAVAUX D'AMÉLIORATION	1539
I – TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT POUVANT ÊTRE EFFECTUÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE OU LE LOCATAIRE	1539
Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat – art. 1 ^{er} à 8	1539
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation – art. 10-1 A	1541
Décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat – art. 1 ^{er} à 17	1541
Décret n° 68-977 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'évaluation, au départ du locataire, des travaux prévus par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 – art. 1 ^{er} à 3	1542

CODE DES BAUX	PAGES
II - TRAVAUX DU LOCATAIRE	1543
Décret n° 87-714 du 26 août 1987 relatif au remboursement, en application de l'article 32 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, du coût des travaux d'amélioration réalisés par le locataire – art. 1 ^{er} et 2	1543
ANNEXE 82 - TRIBUNAL COMPÉTENT	1545
I - TRIBUNAL D'INSTANCE	1545
Code de l'organisation judiciaire – art. L. 221-4 à L. 221-5	1545
II - TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE	1547
Code de l'organisation judiciaire – art. R. 211-4	1547
ANNEXE 83 - VÉTUSTÉ	1549
Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale – art. 4 et 5	1549
APPENDICE	1551
Table des textes cités	1601
Index alphabétique	67, 423, 833