

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.....	16
TITRE III. Contenu du bail	17
A. Stipulations obligatoires.....	17
B. Mentions facultatives.....	17
TITRE IV. Les parties au contrat	19
A. Conditions pour pouvoir contracter un bail.....	19
1. Capacité juridique.....	19
2. Propriétaire, copropriétaires indivis, sous-locataire et usufruitier.....	20

B. Qui est partie au contrat de bail ?	20
1. Généralités	20
2. Pluralité de locataires	21
3. Location par des époux	22
3.1. Époux – bailleurs	22
3.2. Époux – locataires	22
4. Location par des personnes pacsées	22
5. Concubins	23
6. Intervention d'un agent immobilier	23
TITRE V. Enregistrement du bail	24
TITRE VI. Le loyer	24
A. Plafonnement du loyer	24
1. Calcul du capital investi	25
2. Réévaluation du capital investi	25
3. Application d'une décote de vétusté	26
4. Exemple de calcul du capital investi	27
5. Preuve du montant du capital investi	28
6. Doublement du plafonnement pour les logements meublés	28
B. Exceptions au plafonnement du loyer	28
1. Accord des parties	28
2. Les logements de luxe	29
2.1. Habitations avec confort moderne, non standard	29
2.2. Conditions quant au loyer ou au capital investi	29
2.3. Mention dans le contrat de bail	30
2.4. Avantages	30
C. Adaptation du loyer en cours de bail	30
1. Accord des parties	30
2. Adaptation à la demande d'une des parties	31
2.1. Quand peut-il y avoir adaptation du loyer ?	31
2.2. Procédure d'adaptation du loyer	31
3. Clauses d'indexation	33

TITRE VII. Les charges	33
A. Quelles charges sont à supporter par le locataire ?	33
1. Montants effectivement déboursés pour compte du locataire.....	33
2. Énumération limitative des frais remboursables	33
2.1. La consommation d'énergie.....	34
2.2. L'entretien courant du logement et des parties communes...	34
2.3. Les petites réparations	34
2.4. Les taxes et frais liés à l'usage du logement	34
B. Le régime des avances.....	35
C. Décompte des frais réels ou forfait des frais	36
1. Décompte des frais réels	36
2. Possibilité d'une fixation forfaitaire des charges.....	37
D. Prescription	37
 TITRE VIII. La garantie locative	 38
A. Principes	38
B. Durée	38
C. Limite légale	39
D. Garantie et paiement du loyer	39
E. Exigence d'un état des lieux	39
F. Sous-location.....	40
G. Exception pour les logements de luxe	40
H. Sort de la garantie en cas de renouvellement du bail.....	40
I. Restitution en fin de bail	40
J. Sort de la garantie en cas de vente de l'immeuble loué ..	41
1. Garantie bancaire simple et cautionnement	41
2. Garantie bancaire à première demande.....	41
3. Dépôt de garantie	41

TITRE IX. Les obligations du bailleur	42
A. Délivrer au locataire la chose louée	42
B. Entretien et réparer l'objet loué	43
C. Assurer une jouissance paisible des lieux loués	44
1. Garantie du fait personnel du bailleur	44
2. Trouble par un tiers	44
3. Garantie des vices et défauts de la chose louée	45
D. Communication du certificat de performance énergétique	46
TITRE X. Les obligations du locataire	46
A. User de l'objet loué en bon père de famille	46
B. Respecter la destination de l'objet loué	47
C. Paiement du loyer	47
D. Garnir l'objet loué de meubles suffisants	48
E. Obligation de garde	48
F. Entretien de l'objet loué	48
G. Supporter les réparations urgentes	49
H. Respect des règles en matière de modification du bien loué	49
1. Liberté contractuelle	49
2. Transformations interdites	49
3. Transformations autorisées	50
4. Sort des transformations à la fin du bail	50
I. Respect du règlement de copropriété	51
J. Animaux et visiteurs	51
K. Droit de visite du bailleur	52
L. Respect des servitudes	52

M. Obligation de restitution.....	52
1. La remise des clés	52
2. L'état des lieux à la sortie	53
TITRE XI. La responsabilité du locataire	54
A. Dégradations et pertes	54
B. Incendie	54
1. Présomption de responsabilité	54
2. Pluralité de locataires	55
C. Dégradations à charge du locataire du fait de personnes de sa maison ou de sous-locataires.....	56
TITRE XII. La sous-location	56
A. Principes	56
B. Sanction du non-respect de l'interdiction de sous-location	57
C. Les obligations du sous-locataire à l'égard du bailleur principal.....	57
D. Le sort du sous-locataire à la fin du bail principal.....	58
1. La fin du bail met fin au contrat de sous-location	58
2. Le déguerpissement du sous-locataire.....	58
3. La question du sursis du sous-locataire.....	58
4. La possibilité pour le sous-locataire d'obtenir des dommages-intérêts	58
TITRE XIII. La cession du bail	59
TITRE XIV. La durée du bail.....	59
A. Bail à durée déterminée et bail à durée indéterminée.....	59
B. Prorogation du bail	60
1. Principe : prorogation automatique de tout bail	60
1.1. Prorogation légale expresse	60
1.2. Prorogation tacite.....	60

2.	Bénéficiaires de la prorogation.....	60
3.	Les exceptions à la prorogation automatique du bail.....	61
3.1.	Logements de luxe	61
3.2.	Bail mixte à prédominance commerciale.....	61
3.3.	Cas de résiliation du bail autorisés par la loi.....	61
TITRE XV. La résiliation du bail.....		62
A.	Principes.....	62
B.	Résiliation d'un commun accord.....	62
C.	Résiliation par le bailleur.....	63
1.	Le besoin personnel du bailleur.....	63
1.1.	Définition du besoin personnel.....	63
1.2.	Personnes pour lesquelles le besoin personnel peut être invoqué	64
1.3.	Preuve du besoin personnel.....	64
1.3.1.	Cas où le bailleur est une personne privée	64
1.3.2.	Cas où le bailleur est une personne morale.....	64
1.4.	Délai de préavis	65
1.4.1.	Durée du préavis	65
1.4.2.	Point de départ du préavis	65
1.4.3.	Effets d'une résiliation donnée prématurément.....	65
1.5.	Respect du bail à durée déterminée par le nouveau propriétaire	65
1.6.	Prolongation du délai de résiliation	65
1.7.	Formalités à respecter	67
1.7.1.	La résiliation doit se faire par écrit et comporter certaines mentions obligatoires	67
1.7.2.	La lettre de résiliation doit être envoyée par courrier recommandé à la poste avec avis de réception	68
1.7.3.	La lettre doit énoncer les raisons à la base de la résiliation du bail.....	69
1.7.4.	Pièces à joindre	69
1.7.5.	Sanction de l'inobservation des formalités prescrites ...	69

1.8. Besoin personnel de l'acquéreur d'un logement loué.....	69
1.9. Cas particulier de la sous-location	70
1.10. Dommages-intérêts en cas de non-occupation par le bailleur	70
1.10.1. Principe.....	70
1.10.2. Suspension du délai pour travaux	71
2. Résiliation pour non-respect de ses obligations par le locataire.....	72
2.1. Les procédures de résiliation pour faute.....	72
2.1.1. Résolution judiciaire.....	72
2.1.2. Lettre de résiliation par le bailleur.....	72
2.2. Gravité de la faute.....	73
2.3. Dommages-intérêts	73
3. Résiliation par le bailleur pour motif grave et légitime	74
3.1. Quels sont les motifs graves et légitimes ?	74
3.2. Procédure	75
4. Résiliation par le bailleur d'un logement de service.....	75
D. Cessation du bail à l'initiative du locataire.....	76
1. Résiliation avec préavis	76
1.1. Contrat à durée déterminée.....	76
1.2. Clause diplomatique.....	77
1.3. Contrat à durée indéterminée.....	77
1.3.1. Préavis	77
1.3.2. Indemnité de relocation	78
1.3.3. Indemnité d'indisponibilité.....	78
1.3.4. Dommages-intérêts	78
2. Résolution judiciaire pour faute du bailleur	78

TITRE XVI. Règles particulières en cas de vente de l'immeuble donné en location	79
A. Droit de préemption du locataire	79
B. Droit de visite	80
C. Opposabilité du bail à l'acquéreur.....	80

TITRE XVII. Les voies de recours	81
A. Le recours devant la commission des loyers.....	81
B. Le recours judiciaire.....	82
1. Recours devant le juge de paix.....	83
1.1. Compétence du juge de paix.....	83
1.1.1. Instance de recours contre les décisions de la commission des loyers.....	83
1.1.2. Contestations relatives à l'existence et l'exécution du bail	83
1.1.3. Mesures provisoires par référé en cas d'urgence.....	84
1.2. Procédure.....	84
1.2.1. Compétence territoriale.....	84
1.2.2. Requête	84
1.2.3. Convocation	85
1.2.4. Audience	85
1.2.5. Défaut d'une partie et opposition	85
1.2.6. Jugement.....	85
1.2.7. Exécution provisoire du jugement.....	86
1.2.8. Intérêts de retard.....	86
1.2.9. Indemnité de procédure	86
2. Appel devant le tribunal d'arrondissement.....	86
3. Recours en cassation.....	87
 TITRE XVIII. La libération des lieux	 88
A. Le départ volontaire du locataire	88
B. Le déguerpissement forcé	88
1. Le régime de l'expulsion forcée.....	88
1.1. Expulsion en cas de résiliation pour besoin personnel	88
1.1.1. Le locataire n'a pas demandé de prolongation du délai de résiliation du bail.....	88
1.1.2. Le locataire a demandé une prolongation du délai de résiliation du bail.....	89

1.2. Expulsion dans les autres cas de résiliation du bail	89
1.3. Signification du titre exécutoire	90
1.4. Le déroulement de l'expulsion forcée	90
2. La protection des personnes condamnées à déguerpir.....	90
2.1. Nature du sursis.....	90
2.2. Qui peut demander un sursis ?.....	90
2.3. Conditions pour pouvoir bénéficier du sursis	90
2.4. Délai pour demander le sursis ou sa prorogation	91
2.5. Cas d'exclusion du sursis	91
2.5.1. Délai maximal d'un an entre l'introduction de la procédure judiciaire de déguerpissement et l'expiration du délai de déguerpissement	91
2.5.2. Limitation en cas de résiliation pour besoin personnel.....	91
2.5.3. Exclusion en cas de demande de prolongation du délai de résiliation	92
2.5.4. Exclusion en cas d'appel infructueux du locataire	92
2.6. Procédure du sursis	92
2.7. Durée du sursis	92
2.8. Indemnité d'occupation	93
2.9. Cas de relogement	93
3. Les mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir.....	93

**TITRE XIX. Tableau des délais en matière de
résiliation, sursis et déguerpissement.....** 94

II^e Partie

Le bail commercial..... 95

TITRE I. Définition 96

**TITRE II. Distinction avec d'autres baux
professionnels** 96

TITRE III. Durée 97

TITRE IV. Sous-location et cession du bail	97
TITRE V. Loyer	98
TITRE VI. Renouvellement préférentiel du bail	99
TITRE VII. Reprise du bail	100
TITRE VIII. Résiliation du bail	101
TITRE IX. Tacite reconduction	101
TITRE X. Sursis	101
III^e Partie	
La copropriété	103
TITRE I. La distinction entre parties privatives et parties communes	104
A. Les parties privatives.....	104
B. Les parties communes	105
TITRE II. Le règlement de copropriété	106
A. Caractère obligatoire.....	106
B. Objet	106
C. Limites	106
D. Restrictions aux droits des copropriétaires	107
E. Établissement du règlement de copropriété.....	108
F. Modification du règlement de copropriété	108
G. Effets du règlement de copropriété.....	109
H. Surveillance du respect du règlement de copropriété : l'intervention du syndic.....	109
I. Sanction du non-respect du règlement de copropriété.....	110

TITRE III. Le syndicat des copropriétaires	111
A. Nature.....	111
B. Compétences.....	111
C. Représentation.....	112
D. Responsabilité.....	112
TITRE IV. Le syndic	112
A. Définition.....	112
B. Le contrat du syndic.....	113
C. Nomination.....	114
D. Entrée en fonction.....	115
E. Durée du mandat.....	116
1. Durée maximale.....	116
2. Durée déterminée et durée indéterminée.....	117
3. Actes autorisés du syndic après l'expiration du mandat.....	117
F. Fin du mandat.....	117
1. L'expiration du délai du mandat.....	117
2. La révocation.....	117
3. La démission.....	118
4. Autres cas de fin du mandat.....	119
5. La nullité du mandat.....	119
6. La transition de l'ancien vers le nouveau syndic.....	120
7. La convocation de l'assemblée générale devant nommer le nouveau syndic.....	120
G. La rémunération du syndic.....	121
H. Les missions du syndic.....	122
1. Représentation du syndicat des copropriétaires.....	123
1.1. Caractère exclusif de la représentation.....	123
1.2. Représentation dans les actes civils.....	124

1.3. Représentation en justice.....	125
1.3.1. Représentation en tant que demandeur	125
1.3.2. Représentation en tant que défendeur	127
2. Organisation des assemblées générales des copropriétaires d'un immeuble	128
3. Transmission d'informations aux copropriétaires concernant des litiges en justice	131
4. Surveillance de l'observation et de l'exécution des dispositions du règlement de copropriété	131
5. Gestion de l'immeuble	131
5.1. Administration de l'immeuble	131
5.1.1. Archives de la copropriété et liste des copropriétaires ...	131
5.1.2. Correspondance	132
5.2. Gestion financière	132
5.3. Gestion du personnel du syndicat	132
5.4. Délivrance de certificats et déclarations du syndic	133
5.5. Publicité foncière (cadastre vertical)	133
5.6. Conservation, garde et entretien de l'immeuble	134
5.7. Service hivernal.....	134
6. Obligation de conseil à l'égard des copropriétaires	137
7. Fonctions facultatives	137
8. Limites des pouvoirs du syndic	138
I. Reddition des comptes et <i>quitus</i>	138
1. Reddition des comptes	138
2. <i>Quitus</i>	139
J. Empêchement ou carence du syndic : nomination d'un administrateur provisoire.....	140
K. Le syndic judiciaire.....	142
TITRE V. Le conseil syndical.....	143
A. Institution.....	143
B. Composition.....	144
C. Désignation des membres.....	144
1. Désignation par le règlement de copropriété.....	144

2.	Désignation par l'assemblée générale	144
3.	Désignation par le président du tribunal d'arrondissement	145
D.	Fonctions	145
E.	Missions du président du conseil syndical	147
TITRE VI. L'assemblée générale		148
A.	Domaine de compétence	148
B.	Convocation	148
1.	Exclusivité de la compétence du syndic	148
1.1.	Principe	148
1.2.	Exceptions	149
1.3.	Convocation et fin de mandat	150
2.	Initiative	150
3.	Contenu	150
3.1.	Indication des lieu, date et heure	151
3.2.	Ordre du jour	151
3.3.	Documents à joindre	152
3.4.	Points supplémentaires portés à l'ordre du jour sur demande de copropriétaires	153
4.	Délai	153
5.	Forme	154
6.	Destinataires	154
C.	Tenue des assemblées générales	155
1.	Organisation matérielle	155
2.	Secrétariat	155
2.1.	Personne assurant le secrétariat	155
2.2.	Feuille de présence	156
2.3.	Procurations	156
2.4.	Procès-verbal	157
3.	Les votes	159
3.1.	Le nombre de voix de chaque copropriétaire	159

3.2. <i>Quorum</i>	160
3.3. Partage des voix	160
3.4. Principe : majorité simple.....	160
3.5. Majorité absolue.....	161
3.6. Majorité absolue renforcée	162
3.7. Unanimité	163
3.8. Nécessité de l'accord d'un copropriétaire déterminé.....	164
4. Conséquences des irrégularités dans les formalités de l'assemblée générale.....	164
D. Exécution des décisions du syndicat des copropriétaires ...	165
TITRE VII. Les finances de la copropriété	166
A. Ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat	166
B. Paiement des dépenses	166
C. Le régime des avances et provisions	167
1. Les avances qui sont à fixer par l'assemblée générale	167
1.1. Avances mensuelles sur charges	167
1.2. Avance de trésorerie permanente	167
2. Les provisions relevant de la compétence du syndic.....	167
2.1. Provision en début d'exercice.....	168
2.2. Remboursement de dépenses en cours d'exercice.....	168
2.3. Provisions spéciales.....	168
2.4. Provision en cas d'urgence pour la sauvegarde de l'immeuble.....	168
D. Encaissement et recouvrement des créances.....	169
1. L'encaissement des avances et des soldes	169
2. Le recouvrement des créances.....	169
2.1. Étendue de la compétence du syndic	169
2.2. Moyens de recouvrement de droit commun.....	169
2.3. Inscription de l'hypothèque légale	169
2.4. Privilège du bailleur.....	170
2.5. Opposition en cas de vente d'un lot.....	170

2.6. Solidarité de l'acquéreur avec le vendeur pour les charges de l'exercice clos et des mois de l'exercice en cours.....	171
E. Interdiction d'avances par le syndic.....	171
F. Comptabilité de l'immeuble.....	171
G. Budget prévisionnel.....	172
TITRE VIII. Travaux concernant l'immeuble.....	172
A. Travaux concernant les parties communes.....	172
1. Travaux à l'initiative de la copropriété.....	172
1.1. Le principe : autorisation de l'assemblée générale.....	172
1.1.1. Travaux de réfection, d'entretien ou de remplacement des parties communes.....	173
1.1.2. Travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent en même temps une amélioration ou une transformation d'éléments existants.....	173
1.1.3. Travaux comportant exclusivement transformation, addition et amélioration.....	174
1.2. Les exceptions.....	174
1.2.1. Entretien et réfection des parties communes.....	175
1.2.2. Actes de gestion courante.....	175
1.2.3. Délégation de pouvoir.....	176
1.2.4. Travaux urgents de sauvegarde.....	176
1.3. Participation financière des copropriétaires et indemnisation.....	177
2. Travaux à l'initiative d'un copropriétaire.....	177
TITRE IX. Recours en justice en matière de copropriété.....	178
A. Recours contre une décision d'une assemblée générale du syndicat des copropriétaires.....	178
B. Actions personnelles nées de l'application de la loi de 1975 sur la copropriété.....	179

C. Compétence d'attribution et territoriale des juridictions....	180
1. Compétence d'attribution	180
2. Compétence territoriale.....	181
TITRE X. Les relations entre copropriété, copropriétaire bailleur et locataire.....	181
A. Les rapports entre la copropriété et le copropriétaire bailleur	181
1. Restrictions au droit de location.....	182
2. Information du syndic.....	182
3. Charges	182
4. Responsabilité du bailleur du fait du locataire	183
B. Les rapports entre le copropriétaire bailleur et le locataire.....	183
1. Le copropriétaire bailleur est l'interlocuteur du locataire ...	183
2. Le copropriétaire bailleur reste garant de la jouissance des lieux	184
3. Transmission des informations nécessaires au locataire concernant la copropriété	184
C. Les rapports entre le locataire et la copropriété	184
1. Respect du règlement de copropriété	184
2. Charges	185
3. Troubles de voisinage causés par le locataire	186
4. Troubles apportés à la jouissance du locataire par le syndicat des copropriétaires	186
5. Action oblique du locataire contre le syndicat des copropriétaires	186
6. Le locataire et le syndic	187

IV^e Partie

Achat et vente d'immeubles	189
---	------------

TITRE I. La vente d'un immeuble existant.....	190
--	------------

A. Le compromis de vente	190
--------------------------------	-----

1. Définition	190
---------------------	-----

2.	Champ d'application	190
3.	Conditions de forme et de fond.....	190
4.	Utilité du compromis de vente.....	191
5.	Condition suspensive	191
6.	Résolution du compromis de vente	193
	6.1. Clause résolutoire.....	193
	6.2. Résolution judiciaire.....	193
7.	Annulation du compromis de vente	193
8.	Délai de réitération.....	194
9.	Clauses de garantie	194
	9.1. Clause pénale	194
	9.2. Clause de dédit.....	194
	9.3. Arrhes	194
	9.4. Acompte.....	195
	9.5. Faculté de rétractation	195
10.	Clause de substitution	195
11.	Effets du compromis de vente	196
12.	Le transfert de propriété se fait-il au moment du compromis ou de l'acte authentique ?	196
13.	Commission de l'agent immobilier	197
14.	Vente du bien immobilier à un autre acquéreur avant la signature de l'acte authentique	197
15.	Détermination du préjudice subi par l'acquéreur en cas de résiliation fautive du compromis par le vendeur	198
16.	Enregistrement	198
B.	L'acte notarié de vente	199
	1. Le transfert de propriété et sa preuve.....	199
	2. Actions en justice si l'un des contractants refuse de passer l'acte notarié	200
C.	La garantie des vices et défauts	200
	1. Définition des désordres pouvant donner lieu à garantie : vices apparents, vices cachés, défauts de conformité	201
	2. La garantie des vices de construction de l'immeuble.....	201
	2.1. Les vices apparents	201

2.2. Les vices cachés.....	202
2.2.1. Étendue de la garantie.....	202
2.2.2. Délai de garantie et délai d'action.....	203
2.3. Les défauts de conformité de l'immeuble.....	203
TITRE II. La vente d'immeubles à construire.....	204
A. Définition de la vente d'immeubles à construire.....	204
B. Champ d'application de la législation sur la vente d'immeubles à construire.....	205
C. Le contrat de réservation.....	206
1. Conditions de forme.....	206
2. Dépôt des fonds de garantie.....	207
3. Exclusivité du contrat de réservation.....	208
4. Nullité du contrat de réservation.....	208
5. Effets du contrat de réservation.....	208
5.1. Pour le réservataire.....	208
5.2. Pour le réservant.....	209
D. Contenu du contrat de vente d'immeuble à construire....	209
1. Mentions obligatoires.....	209
2. Documents à annexer.....	210
3. Clauses diverses.....	211
3.1. Clause pénale.....	211
3.2. Clause de rachat.....	211
3.3. Clauses de non-garantie, clauses déclaratives et clauses limitatives de responsabilité.....	211
3.4. Clauses réputées non écrites.....	211
E. Conditions à remplir par le contrat de vente d'immeuble à construire.....	212
F. Achèvement et réception de l'immeuble à construire.....	212
1. Achèvement de l'immeuble.....	212
1.1. La notion d'achèvement.....	212

1.2. Formalités.....	214
1.2.1. Vente à terme.....	214
1.2.2. Vente en l'état futur d'achèvement.....	214
1.2.3. Réserves et refus de la constatation d'achèvement....	215
2. Réception de l'immeuble.....	215
2.1. Définition	215
2.2. Forme	215
2.3. Effets	216
2.4. Les particularités de la réception dans une copropriété	217
2.4.1. Réception individuelle par chaque copropriétaire	217
2.4.2. Réception des parties privatives et des parties communes	217
2.4.2.1. Réception des parties privatives	217
2.4.2.2. Réception des parties communes	218
G. Paiement du prix	220
1. Vente à terme.....	220
2. Vente en l'état futur d'achèvement.....	221
H. Garantie d'achèvement et garantie de remboursement... ..	221
1. Définitions.....	222
2. Choix entre garantie d'achèvement et garantie de remboursement.....	222
3. Forme de la garantie	222
4. Conditions pour la mise en jeu des garanties	223
5. Substitution de plein droit de la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement.....	224
6. Étendue et limites de la garantie d'achèvement.....	224
7. Fin de la garantie	224
I. Inexécution du contrat	225
1. Résolution.....	225
2. Exécution forcée.....	225
J. La garantie des vices et défauts en matière de vente d'immeuble à construire	226

1.	Les délais de garantie	226
1.1.	Les vices apparents	226
1.2.	Les vices cachés.....	227
1.3.	Les défauts de conformité.....	228
2.	A qui incombe la garantie des désordres ?.....	228
3.	Point de départ du délai de garantie.....	228
4.	Les modalités de la réparation.....	229
K.	La livraison dans le délai	230
TITRE III. Aspects fiscaux en matière de vente d'immeuble		231
A.	Droits d'enregistrement et de transcription.....	231
1.	Achat pur et simple d'une propriété immobilière.....	231
2.	Acquisition d'une propriété immobilière en vue de la revendre.....	232
3.	Tableau des droits d'enregistrement et de transcription.....	233
4.	Le crédit d'impôt (« Bëllegen Akt »).....	234
4.1.	Principe	234
4.2.	Conditions.....	234
B.	Imposition des plus-values	236
1.	Résidence principale.....	236
2.	Immeubles détenus moins de 2 ans depuis l'acquisition	236
3.	Immeubles détenus plus de 2 ans depuis l'acquisition.....	237
4.	Compensation avec des pertes	238
C.	TVA	238
1.	Vente d'un immeuble existant.....	238
2.	Vente d'un immeuble à construire.....	238
2.1.	Taux normal de 17%	238
2.2.	Taux super réduit de 3%	238
TITRE IV. L'intervention d'un agent immobilier.....		239
A.	Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers est-il toujours en vigueur ?.....	240

B. Le montant de la commission de l'agent immobilier.....	241
C. Qui doit payer la commission ?.....	242
D. La commission est une rémunération « sui generis » et non une partie du prix de vente.....	242
E. Conditions du droit à la commission.....	242

TITRE V. La surface habitable.....	243
---	------------

V^e Partie

La gestion locative.....	245
---------------------------------	------------

TITRE I. Définition de la gestion locative.....	246
--	------------

TITRE II. Les tâches du gestionnaire locatif.....	247
--	------------

A. Recherche de nouveaux locataires.....	247
B. Rédaction et signature du contrat de bail.....	247
C. État des lieux d'entrée et de sortie, remise des clés.....	248
D. Résiliation du bail.....	248
E. Exécution du contrat, suivi du paiement des loyers et des charges.....	248
F. Décompte des charges.....	249
G. Gestion administrative et comptable.....	249
H. Assurances.....	250
I. Formalités administratives.....	250
J. Entretien de l'objet loué.....	250
K. Permanence téléphonique.....	251
L. Déclarations fiscales.....	251
M. Gestion des conflits et litiges entre le propriétaire et le locataire.....	252

N. Représentation du propriétaire dans une assemblée générale des copropriétaires.....	252
TITRE III. Possibles conflits d'intérêts	252
Table des matières.....	255