



Ad 9 Exercice GRAMLEX



Activités :

1. Complétez les expressions proposées dans le texte des dispositions du Code civil.

signer — prendre — signifier — tacite — donner — faute — défaut — expulsé — censé — obligation — naissance — mort — opposition

Art. 1737. — Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de _____ congé.

Art. 1739. - Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la _____ reconduction.

Art. 1741. — Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le _____ respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Art. 1742. — Le contrat de louage n'est point résolu par la _____ du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 1759. — Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans _____ de la part du bailleur, il sera _____ les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être _____ qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Art. 1760. — En cas de résiliation par la _____ du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages-intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1762. — S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de _____ d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

2. Lisez le contrat de bail et complétez dans les lacunes les expressions proposées.

CONTRAT DE LOCATION

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et
par la loi n° 2002-73 du 18 janvier

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M.....
né le à
représenté par
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR, d'une part

Association.....
représentée par son président.....
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE, d'autre part

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après, désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes. Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

DÉSIGNATION

Appartement
Bâtiment étage.....porte.....
consistance des locaux
plus cave N° parking N°garage N°
chauffage : collectif
eau chaude : collective
équipements communs : antenne TV — interphone — gardien — ascenseur — vide ordure

DESTINATION DES LOCAUX

Habitation exclusivement.

CONDITIONS DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est **consenti** pour une durée de trois ans commençant à courir le et se terminant le sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un *préavis* de trois mois courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

- a) reprise du local au bénéficiaire du bailleur, son conjoint, son **concubin notoire** depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son *conjoint* ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
- b) vente du local ;
- c) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des

Français pour l'examen de DFP, Unité 9 Le contrat de bail

Masarykova univerzita, Centrum jazykového vzdělávání

Sídlo: Komenského nám. 220/2, 602 00 Brno

cjv@rect.muni.cz, www.cjv.muni.cz

obligations lui *incombant*.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé *régulier* du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par *acte d'huissier* tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini *suivant* les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6 juillet 1989. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail *initial*.

5) ABANDON DU DOMICILE

Le bail est résilié *de plein droit* par l'abandon de domicile du locataire.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

- a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation *particulière* concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire) ;
- b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y *faire* obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage *prévu* par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- e) de ne pas s'opposer aux *aménagement*s réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui *en* fait la demande.

Complétez les lacunes par un verbe :

faire — satisfaire — payer — renoncer — user — s'assurer — répondre — respecter — prendre — visiter — exécuter — sous-louer — informer

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé

- a) de _____ le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- b) d' _____ paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- c) de _____ des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
- d) de _____ à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que **le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau**, l'entretien des canalisations, etc.
- e) de ne _____ aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- f) de ne pouvoir, ni _____ ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie, sauf **accord exprès** et écrit du bailleur.
- g) d' _____ immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout

- changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) de laisser _____ sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.
 - i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser _____ le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
 - j) de _____ le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
 - k) de _____ convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que **faute de ce faire à la remise des clés** ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un mois suivant **un commandement demeuré infructueux**.
 - l) de _____ à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
 - m) de _____ à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

Complétez les lacunes par les expressions proposées :

si bon semble au bailleur — par moitié — mensuellement d'avance — aux torts — fait élection — en sus — fait obstacle — exécutoire par provision — à frais partagés

8) MONTANT DU LOYER

Le loyer est payable _____ au domicile du bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres)

9) DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres)
correspondant à deux mois de loyer.

10) CLAUSE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit _____, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'un mois. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, _____ nonobstant appel.

11) CLAUSE PÉNALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer _____ des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas de résiliation du bail _____ du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

12) ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par

Français pour l'examen de DFP, Unité 9 Le contrat de bail

Masarykova univerzita, Centrum jazykového vzdělávání

Sídlo: Komenského nám. 220/2, 602 00 Brno

cjv@rect.muni.cz, www.cjv.muni.cz

huissier, _____.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a _____ à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

13) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur _____ de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

14) FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés _____ entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir rédigé ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- un extrait du règlement de copropriété
- clés

RAYES NULS

..... mots

..... lignes

Fait àle

En originaux dont un pour chaque signataire.

(signatures précédées de la mention «lu et approuvé»)

Le bailleur

Le locataire

Adapté d'après:

http://w3.u-grenoble3.fr/grenoble-francais/Kit_de_survie/medias/images/contrat_location_exemple.pdf



Sources bibliographiques et autres :

TOMAŠČÍNOVÁ, Jana. *Introduction au français juridique. Úvod do právnické francouzštiny*. Univerzita Karlova v Praze. Praha, 2011.

Français pour l'examen de DFP, Unité 9 Le contrat de bail

Masarykova univerzita, Centrum jazykového vzdělávání

Sídlo: Komenského nám. 220/2, 602 00 Brno

cjv@rect.muni.cz, www.cjv.muni.cz