**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

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 consentipour une durée de trois ans commençant à courir le …………………. et se terminant le …………………. sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

1. CONGÉ

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

II peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavisde 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:

1. reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoiredepuis plus d’un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjointou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
2. vente du local ;
3. motif légitime et sérieux, notamment l’inexécution par le locataire d’une des obligations lui incombant.
4. 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.

1. 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.

1. ABANDON DU DOMICILE

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

1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

1. de délivrer le logement en bon état d’usage et de réparation (sauf stipulation particulièreconcernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire) ;
2. de délivrer les éléments d’équipement en bon état de fonctionnement.
3. d’assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
4. de maintenir les locaux en état de servir à l’usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
5. de ne pas s’opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu’ils n’entraînent pas une transformation du local.
6. 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*

1. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé

1. de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
2. d’ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
3. de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.
4. 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.
5. 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.
6. de ne pouvoir, ni \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie, sauf accord exprès et écrit du bailleur.
7. 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.
8. de laisser \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l’amélioration des lieux loués et des parties communes.
9. en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
10. de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le règlement de l’immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
11. 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.
12. 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.
13. 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

1. 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)

1. DÉPÔT DE GARANTIE

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

1. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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.

1. 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 I’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.

1. 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 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.

1. 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.

1. 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 à le

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.