

EXERCICE 1

1. Lisez deux fois l'entretien suivant sans utiliser le dictionnaire.

Particulier : En fait, qu'est-ce qu'on dit mettre dans un contrat de location ?

Conseiller juridique : Un contrat de location comprend en général trois parties. D'abord tous les renseignements pratiques, ensuite ce que l'on appelle « les conditions générales du contrat », puis les annexes. Il arrive que les conditions générales de location soient intégrées au contrat proprement dit, c'est-à-dire la première partie. Dans la première partie, il y a les soussignés – bailleur et locataire –, l'objet du contrat, la désignation de ce que vous louez, etc. On trouvera les noms, prénoms, dates de naissance et adresses du bailleur et du locataire, la désignation du bien : s'il s'agit d'une maison ou d'un appartement, l'adresse, la localisation (à quel étage, dans quel bâtiment, etc.), la description des locaux, s'il y a ou non des dépendances (cave, garage, place de parking, etc.), quel type de chauffage, s'il y a ou non des équipements communs, etc. Et puis ce qu'on appelle la destination des locaux

Particulier : Et le loyer ?

C. J. : J'y viens. Avant de parler de loyer, il faut signaler la durée du contrat avec la date d'entrée en vigueur et la date où il se termine. Il faut aussi préciser si le contrat peut être reconduit ou renouvelé. Vient ensuite un article précisant les conditions particulières qui comprend trois ou quatre dispositions. Tout d'abord le loyer : montant, rythme et modalités de paiement ainsi que d'autres dispositions, par exemple l'IRL (indice de révision des loyers). Il y a les taxes récupérables. Il faut aussi préciser le montant de la provision sur charges initiales qui est chaque année révisable en fonction des dépenses réelles. Quant au loyer, il est automatiquement révisé chaque année en fonction de critères fournis par l'INSEE. Enfin, il faut préciser le montant de la caution (ou dépôt de garantie) qui correspond en général à deux mois de loyer.

Particulier : C'est tout ?

C. J. : Non. Il faut aussi une clause de travaux, vous pouvez ajouter des clauses particulières et puis il y a les pièces en annexe : état des lieux, contrat de caution solidaire, extrait du règlement de copropriété s'il y a lieu, le nombre de clés remises au locataire. Il y a trois signataires de trois originaux : le bailleur, le locataire, la caution.

Particulier : C'est un peu compliqué...

C. J. : Ne vous inquiétez pas, je vous donne un modèle et puis les conditions générales du contrat. Lisez tout ça et vous verrez, c'est plus simple que vous croyez...

EXERCICE 2

Trouvez dans le dialogue les mots et expressions correspondant aux définitions suivantes.

- Le document faisant partie du contrat et contenant les dispositions générales à tout contrat de location.
- Un ou plusieurs documents qui sont ajoutés au document principal.

- c. La personne qui occupe un logement en contrepartie d'une somme d'argent spécifiée par le contrat.
- d. La personne dont la signature est apposée en bas de page ou de document.
- e. La personne qui, en contrepartie d'une somme d'argent spécifiée par le contrat, met un logement à la disposition de l'autre signataire dudit contrat.
- f. La liste des informations permettant d'identifier un logement.
- g. La liste des informations permettant d'identifier la configuration d'un logement.
- h. La désignation de l'usage qui sera fait des locaux loués.
- i. La période comprise entre la date d'effet du contrat et la date d'expiration du contrat (sauf clause de reconduction ou de renouvellement).
- j. Les taxes découlant de l'usage du logement mais qui sont à la charge du propriétaire.
- k. La somme d'argent destinée à payer les charges. Cette somme doit être ajustée annuellement en fonction des dépenses réelles.
- l. La modification annuelle du loyer calculée en fonction d'indices publiés par l'INSEE si une telle disposition figure dans les termes du contrat.
- m. Une somme d'argent égale à un maximum de deux mois de loyer à verser au propriétaire au moment de la signature du contrat et reversée au locataire à expiration du contrat, sauf si, entre-temps, des sommes dues au propriétaire ne lui ont pas été versées. Dans ce cas, les sommes non versées sont déduites de la somme à rembourser.
- n. Une personne qui garantit que les sommes à payer le seront effectivement dans l'hypothèse où le locataire ne s'en acquitterait pas.
- o. Où il est précisé si le propriétaire ou le locataire s'engage à effectuer des aménagements sur le logement.
- p. Un examen du logement qui consigne l'ensemble des objets et équipements présents dans l'appartement au moment de l'entrée en vigueur du contrat, d'éventuels défauts afin que ceux-ci ne puissent pas être imputés au locataire au moment de l'expiration du bail.
- q. Un chiffre officiel qui permet de réviser les loyers (annuellement ou au moment du renouvellement du bail selon le contenu de la clause de révision du loyer consignée dans le contrat).
- r. Les règles qui régissent les parties communes d'un immeuble sous le régime de la copropriété.
- s. Un document qui n'a pas fait l'objet d'une reproduction sous quelque forme que ce soit.
- t. Une personne qui, en son nom personnel ou au nom de la personne physique ou morale qu'elle représente, appose son paraphe au bas d'un document officiel.

EXERCICE 3

Complétez les phrases avec le verbe convenable.

demeurer, remettre, courir, spécifier, apposer, consigner, s'acquitter de, s'engager à, minorer, majorer

- a. Si vous ne payez pas vos impôts locaux à la date voulue, la municipalité les de 10 %.
- b. Le propriétaire faire refaire la toiture.
- c. M. Darmon 7, rue Emile Zola.
- d. Vous devez cette somme avant le 31 mars dernier délai.
- e. Les nouvelles dispositions fiscales permettent de vos impôts de 5 %.
- f. Vous devez ces clauses dans le contrat.
- g. On m'..... les formulaires à remplir hier matin.

- h. Nous dans le détail les éléments du montant mensuel à verser dans l'article V.
- i. Le délai déjà depuis onze jours.
- j. Veuillez votre signature sur chaque feuille du contrat.

EXERCICE 4

Reformulez les phrases en utilisant le participe présent ou le gérondif.

- a. C'est un contrat qui commence le 1^{er} mars et se termine le 31 décembre.
.....
- b. Le contrat qui parvient à son terme peut faire l'objet d'un renouvellement.
.....
- c. Le contrat contient des stipulations particulières qui concernent les travaux qui peuvent être pris en charge par le locataire.
.....
- d. Un congé peut être signifié à tout moment à condition de respecter un préavis de trois mois.
.....
- e. La résiliation du contrat prend effet le 30 mars. Ainsi, elle respecte le préavis de trois mois.
.....
- f. Il vaut mieux faire un état des lieux au moment de la signature du contrat. Cela permet d'éviter des litiges lorsque le bail expire.
.....
.....

EXERCICE 5

Reformulez les phrases en utilisant la forme passive.

- a. Le bailleur a obligation de livrer le logement en bon état d'usage et de réparation.
.....
- b. Le bailleur consent le bail pour une durée de trois ou six ans.
.....
- c. Le bailleur doit effectuer l'offre de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception.
.....
- d. On définit le montant du loyer du contrat renouvelé selon les modalités fixées par l'article 17-C de la loi du 6.7.89.
.....
- e. Le locataire est tenu d'informer le bailleur de tous désordres, dégradations et sinistres survenant sur les lieux loués.
.....
.....

EXERCICE 6

Reformulez les phrases en utilisant les suffixes –ABLE ou –IBLE.

- a. Le contrat ne peut être révisé qu'avec l'accord des deux parties.
.....
- b. La caution doit être remboursée à échéance du contrat.
.....
- c. On modifie le loyer à la base d'indices des prix fournis par l'INSEE.
.....
- d. En cas de manquement grave du locataire, le contrat de bail peut être résilié sans préavis.
.....
- e. Le locataire doit verser mensuellement son loyer.
.....
- f. Tout contrat de bail peut être reconduit sous certaines conditions.
.....
- g. Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution.
.....

EXERCICE 7

Reformulez les phrases en transformant le verbe en expression verbale comprenant un nom formé sur le verbe.

(Exemple : être obligé de... → être dans l'obligation de...)

donner lieu à..., être l'objet de..., faire l'objet de..., être soumis à ..., être tenu à...

- a. Le contrat arrivé à son terme est reconduit tacitement.
.....
- b. En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant.
.....
- c. Si le contrat n'est pas reconductible, le bailleur peut proposer de le renouveler.
.....
- d. Le locataire est obligé de respecter le règlement de l'immeuble.
.....
- e. La transformation de l'appartement par le locataire ne peut se faire sans l'autorisation préalable du propriétaire.
.....
- f. Pour modifier les conditions du bail, il faut faire un avenant au contrat de bail.
.....

EXERCICE 8

Complétez les phrases avec les expressions suivantes.

à compter de..., à défaut de..., dans l'hypothèse où..., sous le régime de..., sous réserve de..., en conséquence de quoi..., en cas de...

- a. litige, il faut s'adresser au tribunal d'instance.
- b. il y a changement de propriétaire, il y a modification du contrat.
- c. dispositions particulières, se reporter aux conditions générales du contrat.

- d. Le locataire a endommagé l'appartement, le dépôt de garantie ne lui sera pas intégralement remboursé.
- e. Ils sont mariés la communauté des biens.
- f. Nous sommes d'accord sur les termes du contrat, la validation du notaire.
- g. Le contrat va courir 1^{er} avril.

EXERCICE 9

Reformulez les questions suivantes en utilisant les mots proposés.

dispositions, contrepartie, termes, montant, clause, date d'effet

- a. Que dit le contrat ?
.....
- b. Si j'accepte, est-ce que j'aurai des compensations ?
.....
- c. Quel est le contenu du testament ?
.....
- d. Combien coûtent les charges ?
.....
- e. A partir de quand le contrat devient-il valable ?
.....
- f. Où est-ce que je peux trouver les conditions de résiliation ?
.....

EXERCICE 10

Complétez avec le verbe qui convient.

ajuster, déduire, récupérer, exécuter, arrêter, viser à..., renoncer à...

- a. Quand et comment puis-je le dépôt de garantie ?
- b. Si on fait des travaux, peut-on une partie du loyer ?
- c. En fin d'année, il faut les charges récupérables aux sommes effectivement dépensées.
- d. Le plaignant a 48 heures pour l'injonction.
- e. Il sa plainte.
- f. Cette disposition protéger les droits du locataire.

EXERCICE 11

Écrivez le début du contrat en utilisant les mots et expressions suivants, en ajoutant les informations nécessaires que vous choisissez librement.

D'une part, ... d'autre part..., ci-après dénommé(s)/ désigné(s), le bailleur, le locataire, il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux, le locataire qui les accepte aux conditions suivantes

.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

EXERCICE 12

Mettez-vous en groupes, définissez un objet de location et rédigez le contrat. Vous pouvez utiliser les expressions nécessaires choisies dans le dialogue et les exercices.

EXERCICE 13

Recherchez sur internet un formulaire-type de contrat de location et comparez-le à celui que vous avez rédigé.

EXERCICE 14

Recherchez, pour chaque exercice, des exemples illustrant les différentes notions et contextualisant les différentes expressions dans les documents trouvés sur internet.

CORRECTION DES EXERCICES

EXERCICE 2

a. les conditions générales de location – b. une annexe – c. le locataire – d. un soussigné – e. le bailleur – f. la désignation des locaux – g. la consistance des locaux – h. la destination des locaux – i. la durée du bail – j. les taxes récupérables – k. une provision sur charges initiales – l. la clause de révision du loyer – m. le dépôt de garantie – n. la caution – o. la clause de travaux – p. un état des lieux – q. l'indice de révision des loyers (IRL) – r. le règlement de copropriété – s. un original – t. un signataire

EXERCICE 3

a. majeure/majorera – b. s'engage à – c. demeure – d. vous acquitter de – e. minorer – f. spécifier – g. a remis – h. avons consigné – i. court – j. apposer

EXERCICE 4

a. C'est un contrat commençant le 1^{er} mars et se terminant le 31 décembre. – b. Le contrat parvenant à son terme peut faire l'objet d'un renouvellement. – c. Le contrat contient des stipulations particulières concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire. – d. Un congé peut être signifié à tout moment en respectant un préavis de trois mois. – e. En prenant effet le 30 mars, la résiliation du contrat respecte le préavis de trois mois. – f. En faisant un état des lieux au moment de la signature du contrat, on évite des litiges lorsque le bail expire.

EXERCICE 5

a. Le logement doit être livré par le bailleur en bon état d'usage et de réparation. – b. Le bail est consenti par le bailleur pour une durée de trois ou six ans. – c. L'offre de renouvellement doit

être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception. – d. Le montant du loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités fixées par l'article 17-C de la loi du 6.7.89. – e. Le bailleur doit être tenu informé par le locataire de tous désordres, dégradations et sinistres survenant sur les lieux loués.

EXERCICE 6

a. Le contrat n'est révisable qu'avec l'accord des deux parties. – b. La caution est remboursable à échéance du contrat. – c. Le loyer est modifiable à la base d'indices des prix fournis par l'INSEE. – d. En cas de manquement grave du locataire, le contrat de bail est résiliable sans préavis. – e. Le locataire est redevable du versement mensuel de son loyer. – f. Tout contrat de bail est reconductible sous certaines conditions. – g. Le bailleur peut juger souhaitable qu'un tiers se porte caution.

EXERCICE 7

a. Le contrat arrivé à son terme fait l'objet d'une reconduction tacite. – b. En cas de décès du locataire, le contrat fait l'objet d'un transfert au conjoint survivant. – c. Si le contrat n'est pas reconductible, il peut être l'objet d'une proposition de renouvellement par le bailleur. – d. Le locataire est tenu au respect du règlement de l'immeuble. – e. La transformation de l'appartement par le locataire est soumise à l'autorisation préalable du propriétaire. – f. La modification des conditions du bail doit donner lieu à un avenant au contrat de bail.

EXERCICE 8

a. en cas de – b. dans l'hypothèse où – c. à défaut de – d. en conséquence de quoi – e. sous le régime de – f. sous réserve de – g. à compter du

EXERCICE 9

a. Quels sont les termes/les dispositions du contrat ? – b. Si j'accepte, quelles seront les contreparties ? – c. Quels sont les termes/les dispositions du testament ? – d. Quel est le montant des charges ? – e. Quelle est la date d'effet du contrat ? – f. Où est-ce que je peux trouver les clauses de résiliation ?

EXERCICE 10

a. récupérer – b. déduire – c. ajuster – d. exécuter – e. renonce à (autres temps possibles) – f. vise à