

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.

Adapté d'après: Code civil, édition réalisée par André LUCAS, Litec, Paris, 1995

EXERCICE 9 : Répondez

1. Le bail peut-il porter sur toutes sortes de choses ?
2. Les biens et les droits hors du commerce peuvent-ils faire l'objet d'un contrat de bail ?
3. Est-il possible de se donner soi-même en location ?
4. Peut-on donner en bail une chose qui se consomme par le premier usage ?
5. Quelle est la différence entre le bail et la convention d'occupation précaire ?
6. Le bail est un contrat gratuit ?
7. Quelles sont les obligations du bailleur ?
8. Quelles sont les obligations du preneur ?
9. Les réparations locatives sont-elles à la charge du bailleur ?
10. Le bailleur peut-il faire résilier le bail ? Dans quelles conditions ?

EXERCICE 10 : Traduisez en français

1. pronajímatel a nájemce
2. nájemní smlouva na dobu určitou
3. nájemní smlouva na dobu neurčitou
4. odevzdat věc nájemci
5. platit nájemné ve stanovené lhůtě
6. dát pronajatou věc do podnájmu
7. vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci
8. obnovení nájemní smlouvy
9. dát výpověď
10. dodržet tříměsíční výpovědní lhůtu
11. odpovídat za poškození věci
12. žalovat na vyklizení
13. běžná údržba pronajaté věci
14. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce pronajatou věc takovým způsobem, že by pronajímateli mohla vzniknout škoda.

EXERCICE 11 : Contrat de location

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

A) Choisissez l'expression convenable :

DESTINATION DES LOCAUX

HABITATION EXCLUSIVEMENT

CONDITIONS DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

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

2) CONGÉ

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

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un **A. avis B. 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 :

- 1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin **A. notaire B. notaire** depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son **A. adjoint B. conjoint** ou 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 **A. inconstant B. incombant**.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé **A. réglé B. 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) RENOUELEMENT 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 **A. action B. acte** d'huissier tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini **A. pendant B. 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 **A. initié B. initial**.

5) ABANDON DU DOMICILE

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

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé

- 1) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation **A. particulière B. singulière** concernant 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 **A. donner B. faire** obstacle.
- 4) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage **A. prévu B. prévenu** par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- 5) de ne pas s'opposer aux **A. amendements B. 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 **A. en B. y** fait la demande.

B) 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

- 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.

C. Complétez les lacunes par les expressions proposées :

si bon semble au bailleur - par moitié - mensuellement d'avance - aux torts - fait éléction - 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 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.

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 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 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,
 consulté le 15 mars 2009

TITRE 11 LES CONTRATS II

Le prêt des choses

Lexique

bien (*m*) **incorporel** – 1 právo k věci 2 věc nehmotná; **commodat** (*m*) – výpůjčka; **contrepartie** (*f*) – protiplnění; **emprunteur** (*m*) – vypůjčitel, dlužník; **prêt** (*m*) à usage – výpůjčka; **prêt** (*m*) de consommation – půjčka; **prêteur** (*m*) – půjčitel, věřitel

Code civil, art. 1874

Art. 1874 – Il y a deux sortes de prêt :

Celui des choses dont on peut user sans les détruire,

Et celui des choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait.

La première espèce s'appelle prêt à usage, ou commodat;

La deuxième s'appelle prêt de consommation, ou simplement prêt.

Le prêt à usage

Objet : toute chose dont on peut se servir. Le prêt à usage, anciennement appelé « *commodat* », a pour objet de transférer la détention d'une chose à l'**emprunteur** pour qu'il puisse s'en servir à une fin convenue, sans devoir aucune contrepartie. Cet usage est temporaire et l'emprunteur doit ensuite restituer la chose au prêteur.

Le prêt ne peut porter que sur un bien – jamais sur une personne. Ainsi réduit aux biens, le prêt peut porter sur n'importe quelle sorte de biens : on peut prêter pareillement un immeuble ou un meuble; on peut aussi prêter un bien incorporel, comme le droit de se servir d'un brevet ou d'une marque voire d'un droit de chasse. Encore faut-il que la nature de la chose permette sa restitution en nature après l'usage.

Le prêt à usage est un contrat « *essentiellement gratuit* » d'après le Code civil lui-même (art. 1876).

Adapté d'après : BÉNABENT, Alain : Droit civil – les contrats spéciaux, Montchrestien, Paris, 1999