

**Le contrat de bail**

**Le bail à louer**  
Le bail à louer est un des contrats les plus courants avec le contrat de vente et le contrat de travail.  
En la qualité de contrat particulier, le bail à louer est régi par le Code des obligations qui en donne la définition à l'article 293.  
Le bail à louer est un contrat qui permet au bailleur d'abandonner à l'usage d'une chose au locataire, moyennant une contrepartie. Il est possible de louer aussi bien une chose meuble (voiture, TV, canapé, etc.) qu'une chose immobilière (chambre, appartement).

**Location de biens immobilières**  
La plupart des baux à louer portent sur la location de chambre, d'appartement ou d'immeuble. Le bail ne couvre la durée de ces contrats à l'exception de la prescription de forme. Ils peuvent être, en principe, être conclus oralement. Toutefois, dans la mesure où, les conventions passées entre le bailleur et le locataire sont faites par écrit.

**Etat des lieux**  
Dans le bail à louer des problèmes liés de la part de l'ancien propriétaire, il est recommandé que le bailleur et le locataire fassent un état des lieux des lieux avant et après. Il est souvent rédigé sur une feuille particulière. Cet exemplaire sera qu'une copie de la

**RESERVE aux locataires**

**Principales obligations du bailleur et du locataire**

Obligations de bailleur (propriétaire)	Obligations du locataire
Mettre les locaux loués à disposition du locataire à partir de la date convenue (art. 293).	Payer le loyer à l'échéance (art. 297).
Vouloir ce que les éventuels locataires soient tenus à temps (art. 296).	Utiliser les locaux avec soin, dans le cas contraire à supporter les frais de remise en état (art. 297).
Vouloir au départ à temps du présent locataire (art. 296).	Demande le consentement du bailleur en cas de sous-location (art. 292).
Payer les charges de l'immeuble (assurance, taxes, impôts, taxes, etc.) (art. 298).	Prendre le bailleur en cas de défaut pouvant porter préjudice au bailleur (art. 297).
Mettre en remise en état les locaux loués (art. 298 et 299).	Réviser, à la fin du bail, les locaux loués en son état, compte tenu d'un usage normal (art. 297 et 300).
Payer les réparations pour défauts, avaries, usures, accidents, machines à louer, etc. (art. 298 et 299).	Tolérer les visites d'inspection pour l'entretien, la vente ou une location ultérieure (art. 297).
Garantir le locataire contre les défauts du logement par rapport à l'usage normal (art. 297).	Le locataire doit effectuer à son frais les petits travaux d'entretien et de nettoyage (art. 299).

32

# Le domicile: Le contrat de bail

Activités sur les pages 32 à 37

■ Répondez aux questions suivantes relatives au contrat de bail.

1. Cherchez dans le dictionnaire la définition des mots suivants.

bail : convention par laquelle un bailleur donne la jouissance d'un bien pour un prix et un temps déterminé.

juridique : qui révèle du droit.

prescription : ordre formel et détaillé qui énumère ce qu'il convient de faire.

2. Après avoir effectué l'état des lieux avec l'ancien propriétaire, le bailleur décide de réaliser quelques réfections à l'appartement. Les réparations sont dues à l'usure normale, mais aussi à un mauvais entretien du locataire.

Sachant que l'appartement vaut Fr. 400'000.-, calculez quel pourcentage représente les montants des réparations suivantes (2 chiffres après la virgule).

Exemple : Des réparations à Fr. 2'000.- équivalent à  $2'000 : 400'000 \times 100 = 0,5 \%$

Fr. 4'000.-	Fr. 2'800.-	Fr. 1'750.-
<u>4'000 : 400'000 x 100 = 1%</u>	<u>0,7%</u>	<u>0,43%</u>
Fr. 8'800.-	Fr. 4'520.-	Fr. 10'000.-
<u>2,2%</u>	<u>1,13%</u>	<u>2,5%</u>
Fr. 7'895.-	Fr. 2'740.50	Fr. 6'555.65
<u>1,97%</u>	<u>0,68%</u>	<u>1,63%</u>

3. Complétez les phrases soit par « bailleur », soit par « locataire », à l'aide de la page 33.

Art. 256 Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage (...).

Art. 257h al.3 Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections.

Art. 258i Obligation du locataire de faire les menus travaux de nettoyage et de réparation (...).

Art. 257f1 Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire.

Art. 2621 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur .

Art. 259a Des défauts pas imputables au locataire , il peut exiger de la part du bailleur : a) La remise en état de la chose; b) Une réduction proportionnelle du loyer; (...).

4. Placez les mots suivants au bon endroit dans le texte relatif aux obligations du locataire.

*égards, état, réparations, restitué, termes, reçue, bailleur, loyer, informer*

A la fin du bail, le locataire restitué la chose louée dans l' état où il l'a reçue .

S'il y a lieu de faire des réparations incombant au bailleur, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le bailleur sous peine de dommages-intérêts.

Le locataire est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison, les égards qui leur sont dus.

Le locataire est tenu de payer le loyer aux termes fixés par le contrat.

**Le domicile:**  
**Le contrat de bail**  
**Activités sur les pages 32 à 37**

5. Placez les expressions ou les mots suivants au bon endroit dans le texte relatif aux obligations du bailleur.

*délivrer, durée, menus travaux, usage, bailleur, grosses réparations, entretenir, preneur (locataire)*

Les menus travaux de nettoyage et de réparation de l'appartement ou de la maison loués sont à la charge du preneur et les grosses réparations à la charge du bailleur.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état pendant toute la durée du bail.

6. Lisez « Les organes de recours » à la page 34, puis répondez aux questions ci-dessous.

- a) Comment se nomme la commission auprès de laquelle le locataire peut chercher de l'aide ?

commission de conciliation

- b) Citez 2 cas pour lesquels le locataire peut interpeller cette commission.

augmentation de loyer – avis de congé – menaces du bailleur

- c) Quelles personnes composent cette commission ?

magistrat professionnel – représentant milieu immobiliers – représentant assurance de locataires

- d) Citez 2 compétences de cette commission.

conseiller – tenter la réconciliation – recevoir les recours

- e) Que peut faire le plaignant s'il n'obtient pas la conciliation ?

porter le litige devant un tribunal

**Le domicile:**  
**Le contrat de bail**  
**Activités sur les pages 32 à 37**

7. Complétez le tableau ci-dessous.

Ancien loyer	Augmentation en %	Diminution en %	Augmentation en fr.	Diminution en fr.	Nouveau loyer
Fr. 800.-	5 %		Fr. 40.-		Fr. 840.-
Fr. 1200.-	7,5 %		Fr. 90.-		Fr. 1290.-
Fr. 1420.-		2 %		Fr. 28,40	Fr. 1391,60
Fr. 1580.-	6,25 %		Fr. 98,75		Fr. 1678,75
Fr. 1880.-	3,75 %		Fr. 70,50		Fr. 1950,50
Fr. 2200.-		3 %		Fr. 66.-	Fr. 2134.-
Fr. 800.-	5 %		Fr. 40.-		Fr. 840.-
Fr. 1500.-	8 %		Fr. 120.-		Fr. 1620.-
Fr. 1600.-		4 %		Fr. 64.-	Fr. 1536.-
Fr. 1800.-		5,5 %		Fr. 99.-	Fr. 1701.-

8. Reproduisez à la main la lettre ci-dessous.

Prénom et nom  
Rue et N°  
Code postal Ville/village

Lieu, le (date)

Régie-Bulle SA  
Grand-Rue 17  
1630 Bulle

Concerne : contrat de bail à loyer n° 5455-24A

Messieurs,

Conformément à l'article 7 al. 2 du contrat cité en marge, je porte à votre connaissance ma volonté de résilier mon contrat de bail au prochain terme, soit le 30 juillet 20.. .

Je prévois de déménager le vendredi 27 juillet et de nettoyer l'appartement le samedi 28 juillet. Ainsi, le constat de sortie et la remise des clés pourront se faire le samedi 28 à 18h00.

En ce qui concerne la visite de l'appartement par les personnes intéressées, elle pourra avoir lieu tous les mardis et jeudis dès 19h00.

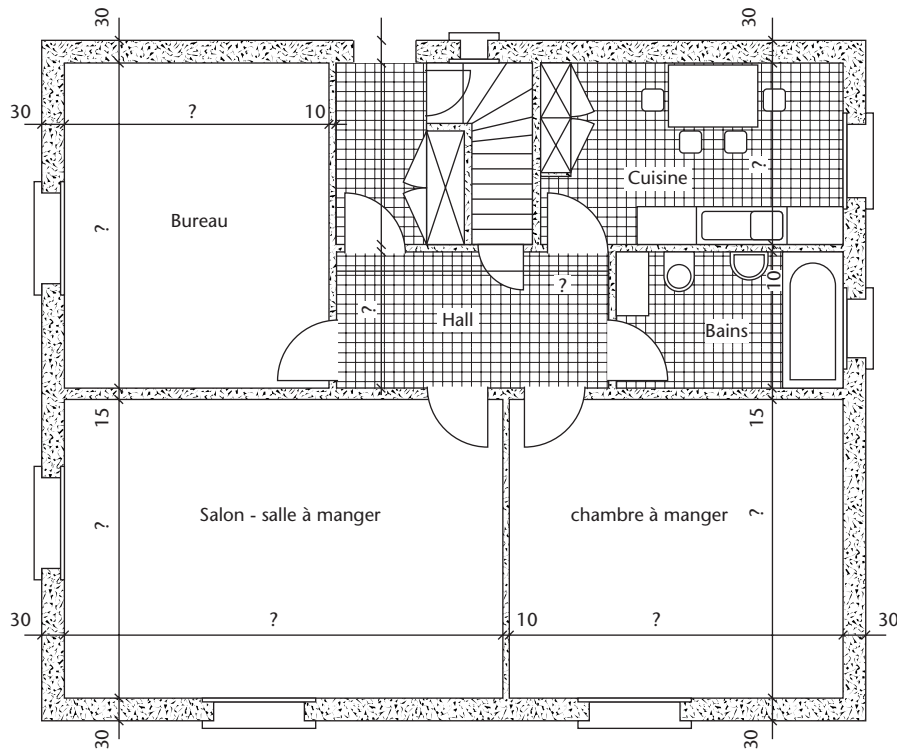
Tout en regrettant de devoir quitter ce bel appartement pour des raisons professionnelles, je vous prie de prendre bonne note de ce qui précède et d'agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.

Prénom et nom  
Signature

9. Reproduisez à l'aide du traitement de texte *Word* la lettre ci-dessous et sauvegardez-la dans le dossier approprié sur votre disquette.

Prénom et nom Rue et N° Code postal Ville/village	Lieu, le (date)  Régie Weck-Reynold Rue de Lausanne 91 1700 Fribourg
Avis de dégâts	
Messieurs,	
Il était 1h30 du matin lorsque j'ai été réveillé par un grand bruit dans mon appartement. Quelle n'a pas été ma surprise en entrant dans la salle de bains: la porte-miroir du petit meuble placé au-dessus du lavabo était en mille morceaux dans le lavabo.	
Cherchant à comprendre comment cela avait pu se produire, j'ai découvert que les vis de la charnière avaient cédé sous le poids du miroir, certainement à cause de l'humidité régnant dans la salle de bains. En effet, j'ai constaté que le panneau en aggloméré, dans lequel les vis étaient enfoncées, avait gonflé à l'humidité.	
Comme il est impossible de régler la ventilation de la salle de bains puisque celle-ci s'enclenche automatiquement selon un horaire précis, ce dégât ne peut pas être mis sur le compte de la négligence ou du manque d'entretien de la salle de bains.	
C'est pourquoi je vous demande de venir vous-mêmes constater les dégâts et de faire le nécessaire pour remplacer à vos frais cette porte-miroir dans les plus brefs délais.	
Je me tiens à votre entière disposition pour un constat ou pour tous renseignements complémentaires.	
Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.	
Prénom et nom	
Signature	

10. Calculez les mesures suivantes.



Echelle: 1 : 100

a) A l'aide de votre règle métrique, mesurez la longueur et la largeur de cette villa sur la plan, puis calculez ensuite quelles sont ses dimensions réelles.

Longueur sur le plan : 11 cm                      Longueur réelle : 11 m

Largeur sur le plan : 9 cm                      Largeur réelle : 9 m

b) Quelles sont les dimensions réelles du salon-salle à manger? de la chambre à coucher? du bureau?

Salon-salle à manger    longueur : 5,80 m                      largeur : 4 m

Chambre à coucher    longueur : 4,50 m                      largeur : 4 m

Bureau                      longueur : 4,30 m                      largeur : 3,50 m

c) Etablissez, à l'échelle de 1/50, le plan du bureau et celui du salon-salle à manger.

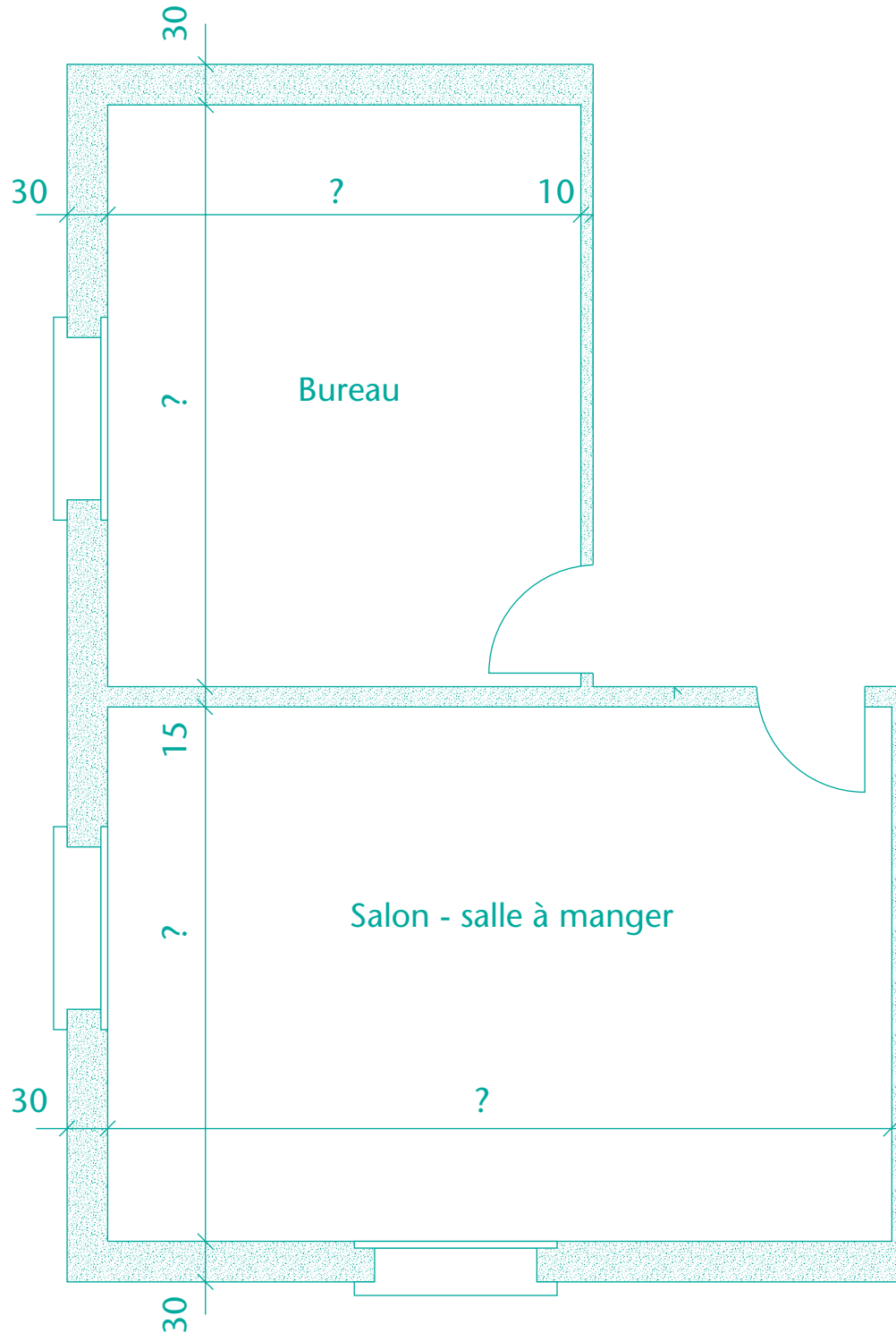
**Le domicile:**  
**Le contrat de bail**  
**Activités sur les pages 32 à 37**

d) Dessinez à l'échelle (1/50), puis découpez les meubles (petits rectangles de papier coloré) et placez-les dans les pièces correspondantes.

Mobilier du bureau	Dimensions
1 bureau	150 cm × 75 cm
1 chaise	40 cm × 40 cm
1 armoire	140 cm × 45 cm
1 étagère	80 cm × 20 cm
1 divan	160 cm × 80 cm

Mobilier du salon-salle à manger	Dimensions
1 divan	165 cm × 80 cm
2 fauteuils	60 cm × 80 cm
1 table ronde	80 cm de diamètre
1 dressoir	200 cm × 50 cm
1 table	120 cm × 85 cm
4 chaises	40 cm × 40 cm
1 piano	150 cm × 70 cm
1 tabouret de piano	30 cm de diamètre

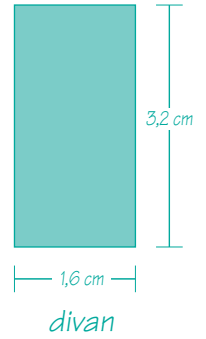
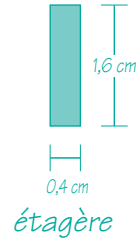
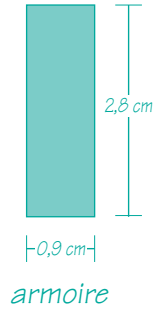
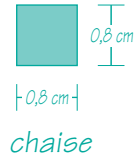
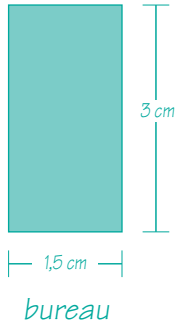
THEME 4: LE DOMICILE Corrigé 10 c)



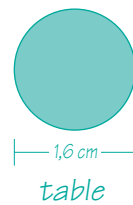
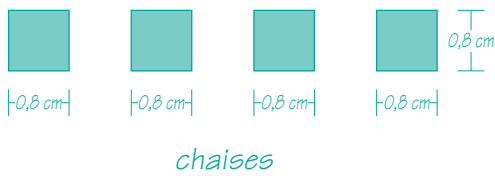
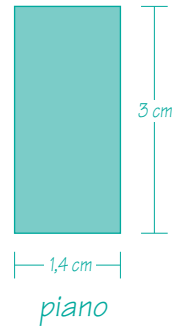
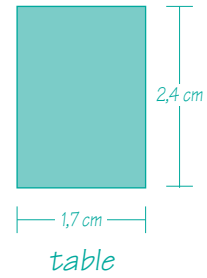
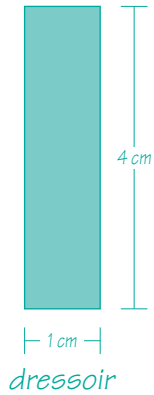
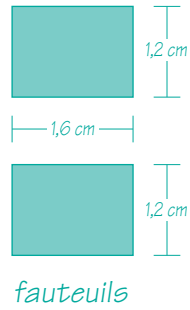
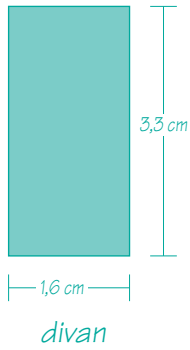


THEME 4: LE DOMICILE Corrigé 10 d)

Mobilier du bureau



Mobilier du salon-salle à manger



**Le domicile:**  
**Le contrat de bail**  
**Activités sur les pages 32 à 37**

■ Répondez aux questions suivantes relatives au texte de la page 36.

1. Comment s'appellent :

le frère Félix la sœur Ernestine de Poil de Carotte ?

2. Comment s'appelle le chien ? Pyrame

3. Avant que le chien ne grogne, que font

M. Lepic : lit le journal Mme Lepic : tricote

4. Que font-ils au chien pour le faire taire ?

M. Lepic : le frappe de son journal

Mme Lepic : lui donne des claques

5. Est-ce que Poil de Carotte va voir ce qu'il y a ? oui

6. Est-il obligé de « sortir dehors » ? oui

7. Sort-il autour de la maison ? non

8. Pourquoi ? il a peur

9. Combien de fois ouvre-t-il la porte ? jamais

10. Que fait-il avec le verrou (citez le texte) ?

il tire avec fracas ... reste collé derrière la porte ... pas trop longtemps ... il secoue le lourd

verrou ... le pousse bruyamment jusqu'au fond de la gorge

11. Que demande-t-on alors à l'enfant ?

rien

12. Que dit enfin Poil de Carotte ?

« C'est le chien qui rêvait »

■ Complétez les phrases suivantes avec le mot qui convient.

Le mot précis.

1. édifier, élever, ériger

élever un mur

édifier un palais

ériger un monument, un autel

2. démolir, détruire, raser

On démolit un mur, une maison.

On rase un quartier insalubre.

L'incendie a détruit un chalet.

3. restaurer, rénover, raval

rénover un magasin

restaurer un château

raval une façade

4. s'affaisser, s'ébouler, s'écrouler, s'effondrer

Le sol s'affaisse

Une maison s'écroule

Un plafond s'effondre

Un monceau de terre s'éboule

5. l'auvent, l'avant-toit, la marquise, le porche

l'avant-toit d'une ferme

l'auvent d'une porte d'entrée

la marquise d'un magasin

le porche d'une église

**Contexte d'emploi pour les noms.**

6. *la demeure, l'habitation, le logement, la maison*

- a) Un immeuble locatif, une villa, un chalet, une tente sont des habitations .
- b) De nos jours, il est difficile de louer un appartement : il y a pénurie de logements .
- c) Les maisons de ce village sont groupées autour de l'église.
- d) Cet architecte a restauré un château délabré; il en a fait une demeure somptueuse.

**Adjectifs de sens opposé (les contraires).**

7. *exigu (exiguë), inconfortable, inhabitable, inhabité, modeste*

- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Un logement habitable      | Un logement <u>inhabitable</u>      |
| Une maison habitée         | Une maison <u>inhabitée</u>         |
| Une villa somptueuse       | Une villa <u>modeste</u>            |
| Un appartement confortable | Un appartement <u>inconfortable</u> |
| Une pièce spacieuse        | Une pièce <u>exiguë</u>             |

**Différentes acceptions de LOUER.**

8. *complimenter, donner en location, prendre en location, réserver*

Nous ne possédons pas de chalet à la montagne, nous en louons un chaque année.

( prendre en location )

Nous n'occupons pas notre appartement pendant l'été, nous le louons à des étrangers.

( donner en location )

Louer sa place dans le train ( réserver )

Louer un élève zélé ( complimenter )

**Expressions contenant le verbe LOGER.**

9. être logé à la même enseigne, loger à la belle étoile

Dormir en plein air, la nuit: loger à la belle étoile

Eprouver le même préjudice, la même contrariété: être logé à la même enseigne

**Différentes acceptions de PALAIS.**

10. l'ensemble des juges et des avocats d'une cour de justice, l'organe du goût, la partie supérieure interne de la bouche, vaste et somptueuse demeure

Habiter un palais: une vaste et somptueuse demeure

Faire claquer sa langue contre le palais: partie supérieure interne de la bouche

Avoir le palais fin: l'organe du goût

Parler le langage du palais: l'ensemble des juges et des avocats

**Contextes d'emploi pour des noms.**

11. le balcon, la galerie, la terrasse, la véranda

a) Protégée par l'avant-toit de la maison, la galerie court le long de la façade.

b) Grâce aux parois vitrées de la véranda, nous profitons du jardin même quand il fait trop frais pour sortir.

c) Le toit de cet immeuble a été aménagé en terrasse à laquelle les locataires ont accès.

d) Les portes-fenêtres de cet hôtel ancien s'ouvrent sur un balcon en encorbellement.

**Equivalents.**

12. le chambranle, l'embrasure, le linteau, le seuil

Le pas de la porte: le seuil

L'encadrement de la porte: le chambranle

La pièce de bois horizontale qui soutient la partie supérieure de la porte: le linteau

L'espace vide compris entre les parois: l'embrasure

Calcul.

■ Répondez aux questions suivantes.

1. Voici une annonce. Calculez la surface totale de cet appartement.

**appartements spacieux**

**4 chambres à coucher et 3 sanitaires**

Grandes pièces avec  
vue dégagée sur le Salève et le Jura.  
Cuisine de 8 m<sup>2</sup> avec grande baie vitrée.  
Vaste toiture-terrasse pour les habitants.  
Place de jeux à l'extérieur.  
Chambre hall.

Le plan de l'appartement est divisé en plusieurs zones. En haut à gauche se trouve le séjour, qui est adjacent à la chambre 1. À gauche du séjour se trouve la salle à manger, et en dessous celle-ci se trouve la cuisine. Au centre se trouve le hall, qui est adjacent à la chambre 1 et se situe devant les chambres 2, 3 et 4. Les chambres 2, 3 et 4 sont alignées horizontalement en bas du plan.

Dans cette annonce, vous remarquerez que les surfaces suivantes sont ainsi proportionnées :

- chaque chambre mesure le double de la cuisine ;
- le séjour mesure le double d'une chambre ;
- la salle à manger a la même surface que la cuisine ;
- le reste de l'appartement, comprenant les pièces sanitaires, la cage d'escalier, le hall et le débarras, représente trois fois la surface d'une chambre.

Quelle est la surface totale de cet appartement ?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Si vous avez besoin d'aide : allez à la page suivante !

**Le domicile:**  
**Le contrat de bail**  
**Activités sur les pages 32 à 37**

**Marche à suivre.**

Sachant que la cuisine mesure 8 m<sup>2</sup> (voir l'annonce) et que la surface d'une chambre est le double, je peux ainsi calculer cette dernière :

1 chambre:  $8 \text{ m}^2 \times 2 = 16 \text{ m}^2$

Puis je calcule toutes les autres surfaces:

4 chambres	<u>16</u>	x	<u>4</u>	=	<u>64</u>
cuisine				=	<u>8</u>
salle à manger				=	<u>8</u>
séjour	<u>16</u>	x	<u>2</u>	=	<u>32</u>
reste de l'appartement	<u>16</u>	x	<u>3</u>	=	<u>48</u>
surface totale de l'appartement				=	<u>160</u> m <sup>2</sup>

2. Calculez les dépenses moyennes de téléphone et d'électricité d'après vos factures pour l'année.

	Téléphone	Electricité
<b>Janvier</b>	Fr. <b>97,10</b>	
<b>Février</b>	Fr. 165,80	Fr. 343,70
<b>Mars</b>	Fr. 227,20	
<b>Avril</b>	Fr. 65,30	
<b>Mai</b>	Fr. 81,75	Fr. 207,80
<b>Juin</b>	Fr. 47,90	
<b>Juillet</b>	Fr. 62,80	
<b>Août</b>	Fr. 157,70	Fr. 251,90
<b>Septembre</b>	Fr. 126,60	
<b>Octobre</b>	Fr. 79,70	
<b>Novembre</b>	Fr. 164,60	Fr. 201,75
<b>Décembre</b>	Fr. 76.–	

Pour le téléphone, je dépense en moyenne Fr.  $1352,45 : 12 = 112,70$  par mois.

Pour le l'électricité, je dépense en moyenne Fr.  $1005,15 : 12 = 83,75$  par mois.

3. L'étagère de votre bureau comporte 6 rayons. Chaque rayon mesure 86 cm de long. Combien de livres de 2,15 cm d'épaisseur pouvez-vous ranger dans cette bibliothèque ?

*Longueur des rayons:*  $86 \text{ cm} \times 6 = 516 \text{ cm}$

---

*Nombre des livres:*  $516 : 2,15 = 240 \text{ livres}$

---

### Périmètre du rectangle.

- *Utilisez une feuille séparée pour le dessin et le développement des solutions suivantes et inscrivez la réponse sur cette feuille.*

4. Un parc rectangulaire a 350 m de demi-périmètre et 195 m de longueur. Quelle est sa largeur ?

Réponse:  $350 \text{ m} - 195 \text{ m} = 155 \text{ m}$

5. Autour d'une pelouse rectangulaire de 37 m de long et de 16 m de large, on dispose des pieds de dahlias espacés d'un demi-mètre. Combien de pieds faut-il ?

Réponse:  $(37 + 16) \times 2 = 106 : 0,5 = 212 \text{ pieds}$

6. Un verger a 150 m de périmètre. Sa longueur est de 56 m. Calculez sa largeur.

Réponse:  $150 : 2 = 75 - 56 = 19 \text{ m}$

7. Un terrain d'aviation mesure 14 hm de long et 6,5 hm de large. Quelle est, en mètres, la longueur du pourtour ?

Réponse:  $(14 + 6,5) \times 2 = 41 \text{ hm ou } 4100 \text{ m}$

8. On fait boiser l'encadrement d'une porte. Les 3 côtés mesurent ensemble 5 m. La largeur de la porte est de 1 m. Quelle est la hauteur de la porte ?

Réponse:  $5 \text{ m} - 1 \text{ m} = 4 \text{ m} / 4 \text{ m} : 2 = 2 \text{ m}$

### Un problème de logement :

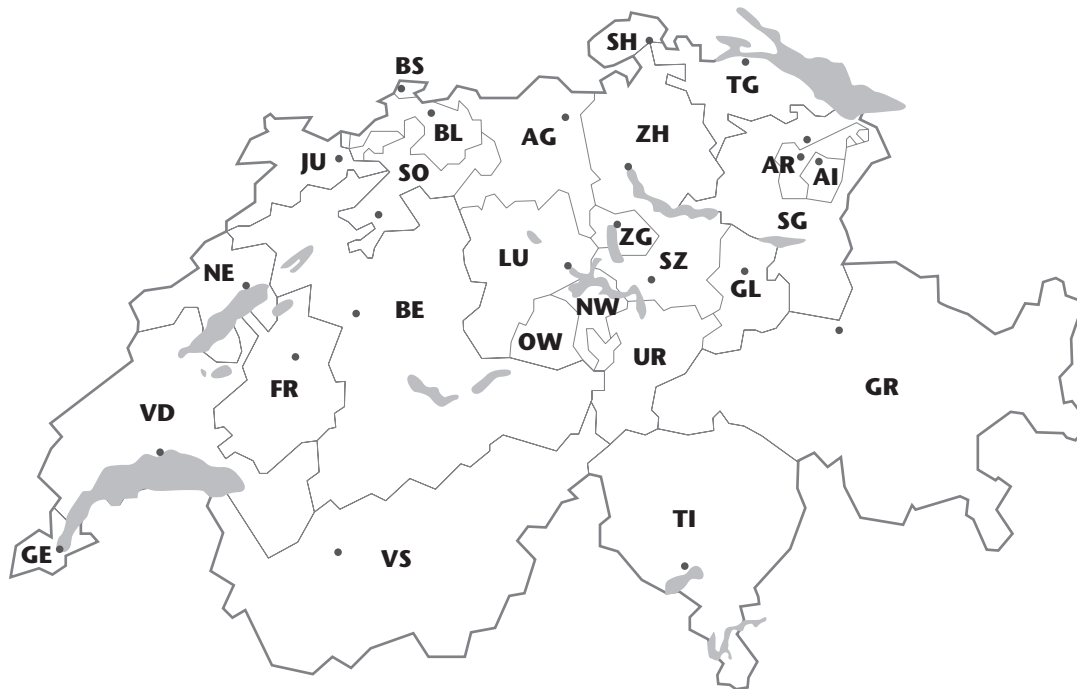
- *Informez-vous sur le site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch). Complétez votre dossier avec un « copier-coller » dans WORD (en-tête correct) en allant chercher sur ce site :*

- *Le but de cette association*
- *Les coordonnées de votre section dans la page en cliquant sur la localité la plus proche de votre domicile*



Géocivisme.

- Encercliez les abréviations des cantons où vous êtes déjà allé, puis dessinez une maison dans le canton où vous aimeriez habiter.



- Dans quel canton habitent les gens dont la voiture porte ces abréviations ?

AG <u>Argovie</u>	FR <u>Fribourg</u>	NE <u>Neuchâtel</u>	SZ <u>Schwytz</u>	ZG <u>Zoug</u>
AI <u>Appenzell</u>	GE <u>Genève</u>	NW <u>Nidwald</u>	TG <u>Thurgovie</u>	ZH <u>Zürich</u>
AR <u>App. Rhodes ext.</u>	GL <u>Glaris</u>	OW <u>Obwald</u>	TI <u>Tessin</u>	
BE <u>Berne</u>	GR <u>Grisons</u>	SG <u>St-Gall</u>	UR <u>Uri</u>	
BL <u>Bâle campagne</u>	JU <u>Jura</u>	SH <u>Schaffouse</u>	VD <u>Vaud</u>	
BS <u>Bâle ville</u>	LU <u>Lucerne</u>	SO <u>Soleure</u>	VS <u>Valais</u>	