

Andreu Beltran Zaragoza
Pilar Civera García
Université Jaume I. Castello de la Plana (Espagne)

Le contrat de bail dans le corpus de genres discursifs pour la traduction GENTT

Projet de recherche du Département *Traducció i Comunicació* de la *Universitat Jaume I de Castelló* (Espagne) “*Bancaja: PI•1B2008-18 Análisis de las demandas documentales y traductorías de comunidades socio-profesionales para el diseño de un sistema de gestión de géneros*”.

Au cours de ces dernières décennies le concept de genre textuel a obtenu la reconnaissance dans le domaine de la traduction. Ses applications dans la recherche et l’enseignement ont été appréciées. L’équipe de recherche GENTT (Genres Textuels pour la Traduction) de l’Université Jaume I de Castelló de la Plana a contribué à son étude avec de nombreuses publications et le développement d’un outil de gestion de corpus spécifique pour la traduction spécialisée.

Dans cette intervention nous nous proposons de présenter une approche à la définition de genre textuel selon les paramètres que nous considérons essentiels à l’enseignement/apprentissage de la traduction, leur analyse et leur application dans ce cas au contrat de bail.

Dans la première partie, nous présentons l’organisation du système qui gère le corpus général d’exemplaires textuels appartenant aux genres spécialisés de trois domaines : médical, technique et juridique et la classification particulière dans laquelle nous insérons le genre « contrat de bail ».

La deuxième partie de la communication est centrée sur l’étude du contrat de bail comme genre discursif. Le contrat de bail comme acte de communication appartenant à des communautés discursives diverses avec un grand encrage culturel, ses buts communicatifs, le caractère répétitif ou systématique des actes, sa structure textuelle, la matière ou le thème objet de communication et les participants à l’interaction.

I. Genres textuels pour la traduction

Le groupe de recherche Gentt (<http://www.gentt.uji.es/>) au sein du Département de Traduction et Interprétation a centré ses recherches sur le genre textuel dans la traduction et la communication spécialisées depuis l’an 2000. Il s’occupe de trois domaines de spécialité : le domaine juridique, le médical et le technique. L’objectif du groupe est l’analyse des genres textuels dans les contextes professionnels du droit, de l’Administration, de la médecine et de la technique et sous un aspect multilingue qui contemple cinq langues de travail : l’espagnol, le catalan, l’anglais, l’allemand et dernièrement le français.

La recherche est axée sur trois points : le premier consiste à la création d’un système propre de gestion des connaissances, structuré sur la notion du genre textuel, et destiné aux apprenants en traduction, aux professionnels de la traduction et aux professionnels

des langues de spécialité. L'étude des conventions des genres textuelles dans les différentes langues de travail et cultures professionnelles respectives constitue le second centre d'intérêt du groupe. Et finalement notre attention est également focalisée sur la modélisation ; nous étudions la possibilité de construire des patrons linguistiques ou des modèles qui serviraient de guide, de référence textuelle, conceptuelle, linguistique et terminologique aussi bien aux traducteurs qu'aux professionnels des domaines impliqués dans l'étude.

Pendant ce temps nous avons d'une part développé les recherches théoriques sur le thème, avons constitué le corpus textuel GENTT et avons procédé à son exploitation, surtout aux fins didactiques. Dans la phase actuelle des enquêtes aux professionnels de la traduction facilitent la connaissance de leurs besoins ponctuels pour l'exploitation d'un corpus textuel que l'on essaie d'adapter aux besoins des utilisateurs.

En ce moment nous sommes également en train d'y ajouter comme langue de travail le français, qui est la dernière langue incorporée et devons donc essayer de rattraper le travail déjà réalisé sur le corpus dans les autres langues.

1. La définition de genre textuel

La notion de genre textuel a été définie de différentes manières selon que l'on la considère du point de vue de l'analyse textuelle, de l'analyse du discours ou de tout autre. Le débat théorique sur la notion de genre textuel a donc été constant pendant la première phase de la recherche. Partant des propositions de la linguistique fonctionnelle, la théorie du genre appliquée à la traduction et à la sociologie des professions, le groupe a valorisé le caractère polyédrique de la notion d'après sa dimension communicative, formelle et cognitive, son rapport socio-professionnel et son utilité pour la création d'un système d'organisation des connaissances.

Pour notre part nous considérons le genre textuel comme la notion qui regroupe un ensemble de textes associés à une situation de communication concrète, ancré dans une communauté discursive ayant trait à un acte professionnel donné, dans une société particulière. Il est en effet généralement admis que les échanges communicatives au sein d'un domaine de spécialité sont encadrées dans des situations de communication très conventionnalisées, de là l'utilisation de structures textuelles confirmées par les conventions sociales, en vue de garantir l'efficacité communicative.

L'ensemble de textes adscrits à un genre textuel présente un degré de variation déterminé et reste soumis à une évolution selon les paramètres qui le définissent.

Nous proposons donc, les paramètres suivants pour l'étude des genres textuels¹ :

- a. Le caractère récurrent ou conventionnel de l'acte
- b. L'ancrage dans une communauté discursive donnée : circonstances temporelles de la situation de communication, le support de production du genre.
- c. L'intention communicative
- d. La structure textuelle (macrostructure ou organisation formelle)
- e. Les intervenants à l'acte communicatif (ou configuration énonciative)
- f. La matière communicative (ou contenu thématique)

a. Le caractère répétitif ou conventionnel de l'acte

Nous appuyant sur Miller (1984), nous considérons le genre comme une catégorie conventionnelle du discours qui s'appuie sur une typification pragmatique formée

¹ Ces paramètres sont également utilisés par d'autres auteurs qui travaillent les genres textuels comme Adam, Severine (2007) : « Étude d'un genre », Thèse soutenue à la Faculté de Filologie de Fribourg.

d'actions rhétoriques récurrentes. De nouvelles expériences sont interprétées par comparaison avec d'autres déjà vécues et stockées et les nouveaux types de connaissances se construisent également de la même manière, selon des typifications déjà disponibles mais qui ne sont pas adaptables aux nouvelles situations. À ce propos Swales ajoute que tous les traits qui conforment un genre textuel ne sont pas cumulatifs ni obligatoires, mais probables, ce qui fait que certaines manifestations du genre sont plus prototypiques que d'autres.

b. L'ancrage dans une communauté discursive donnée

Nous partons ici de l'affirmation de Swales (1990) qui indique que le genre se trouve ancré dans une communauté discursive dont les membres experts peuvent identifier l'ensemble des propos visés. Cet ancrage est basé dans la théorie selon laquelle toute forme de connaissance est limitée par des coordonnées spatiales et temporelles. Puis nous complétons avec l'apport de Bathia (1993) qui insiste également sur l'ancrage culturel des genres, qui s'adaptent aux conditions socio-culturelles de leur production. Dans cette nouvelle dimension culturelle, il ajoute le contexte professionnel aux circonstances culturelles de production et de réception.

c. Les intentions communicatives

Le producteur d'un texte appartenant à un genre textuel poursuit une intention de communication globale qui s'y voit concrétisée. Ainsi la fonction communicative des textes expositifs est celle d'informer, communiquer, décrire, citer, constater, etc. La fonction des textes instructifs est de démontrer, d'expliquer, de recommander, d'illustrer, de convaincre, de conseiller, etc. Et celle des textes prescriptifs est celle prescrire, de donner des instructions, de diriger, d'ordonner, de régler, etc. Parfois à travers la conversion de ces verbes d'actions à leur substantivation respective, nous retrouvons directement le nom du genre textuel : ainsi nous avons l'instruction, l'ordre, le règlement, la prescription, entre autres. D'accord avec les propos de Swales (1990) et Bathia (1993) nous pouvons affirmer que l'ensemble de leurs intentions communicatives diverses et simultanées fait des genres textuels leur propriété définitoire. Un changement dans ces intentions suppose un changement de genre textuel tandis que d'autres altérations donneraient lieu à des sous-genres.

d. La structure textuelle

L'organisation textuelle est constituée par les types textuels, leur succession et enchâssement des fragments textuels. La succession linéaire des sous-textes est déterminée par la fonction ou intention communicative et par le contenu ou la matière des sous-textes en rapport avec l'ensemble du texte. Dans un premier degré de division hiérarchique, la macrostructure fonctionnelle peut-être appliquée à tous les genres. Les macrostructures ayant trait au thème ne sont applicables qu'aux textes portant sur la même matière et domaine thématique et pas à tous les genres.

e. Les intervenants à l'acte communicatif

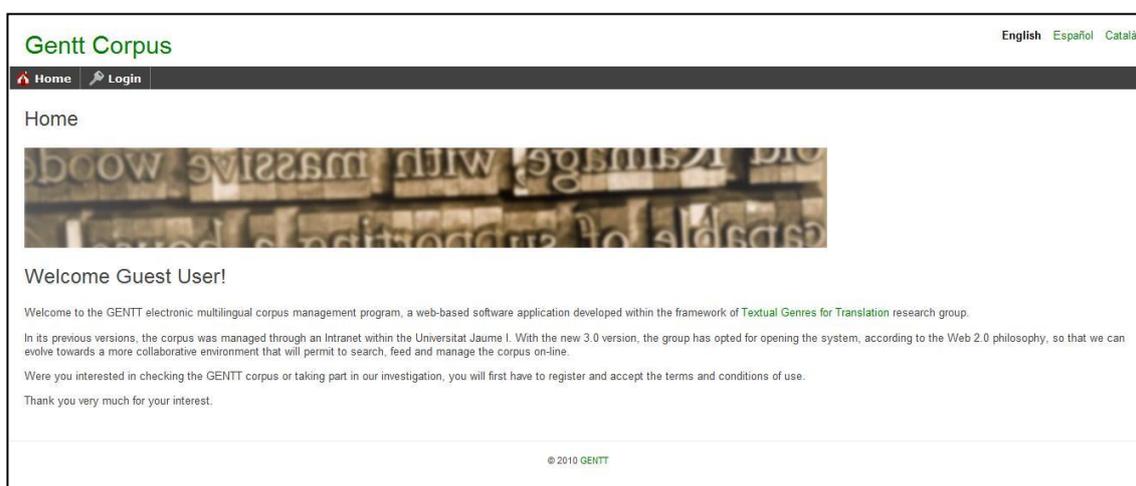
Les intervenants à l'acte communicatif genre textuel de spécialité occupent une position déterminée en rapport avec la spécialité et dans la spécialité. Ils répondent à certaines variables sociales parmi lesquelles il faut remarquer leur niveau de formation et de spécialisation et leur fonction.

f. La matière communicative

Les exemples textuels concrets dans lesquels se manifeste le genre textuel peuvent être encadrés dans un des fragments de la réalité objective qui conforme une représentation dénotative dans la conscience d'une communauté communicative, et pour autant un secteur des connaissances.

Les six paramètres de la notion doivent être considérés dans la traduction spécialisée. Le genre permet d'établir un rapport entre le texte, le discours de spécialité et le contexte. Il permet également d'établir un rapport entre le processus de traduction et le produit, fomente les aspects socio-culturels propres au genre dans le développement de la traduction et assure son rapport avec les aspects purement linguistiques. La perspective interdisciplinaire du processus est facilitée par l'établissement d'une connexion entre les valeurs communicative, formelle et socioprofessionnelle du produit.

2. L'outil de gestion du corpus GENTT



La recherche empirique et descriptive développée par l'équipe a utilisé les outils facilités par la linguistique de corpus et depuis 2002 dispose d'un programme spécifique de gestion du corpus créé par un de nos chercheurs (Jennings, S., 2003). Le programme GENTT facilite l'introduction des textes et leurs données, la gestion des documents et la consultation des données du corpus. Pour chacun des exemplaires introduits il contient l'information suivante :

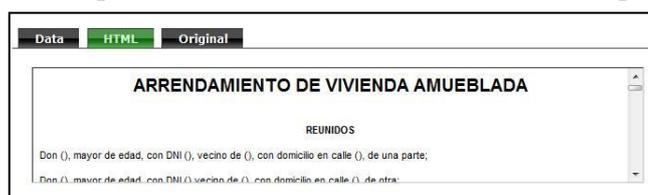
1. Le titre du document.
2. L'auteur, le traducteur s'il y a lieu.
3. La source ou référence bibliographique de la publication, l'archive, l'institution, le web.
4. L'origine du document : s'il s'agit d'un document authentique originel, d'une traduction ou d'une adaptation.
5. L'année de sa publication.
6. Le genre
7. Le type textuel ou fonction textuelle dominante du texte (nous empruntons ici la dichotomie établie pour le domaine de la traduction par Ian et Mason (1990), à savoir textes expositifs, argumentatifs ou instructifs).

8. Le domaine ou matière communicative, d'après la classification établie par le *Library of Congress*.
9. La langue du document, qui peut être, parmi nos langues de travail, l'espagnol, le catalan, l'anglais, l'allemand et le français.
10. Le lieu de sa publication.
11. Et les droits d'auteur, s'il y a lieu.

Data	HTML	Original
Title	Arrendamiento de vivienda amueblada	
Created By	juste	
Created On	Thu, 04/02/2009 - 10:37	
GentId	J0372E	
Copyright	No result	
Original	Yes	
Author	© Acción Internacional de Ayuda Académica S.L.L.	
Source	http://www.todalaley.com/mostrarFormulario5.htm	
Year of Publication	2000/2003	
Language	Spanish > Spanish > Peninsular	
GENTT Genre	Jurídic > Sistema continental > Acords de voluntats > Contracte > Civil > Arrendament	
Textual Type	Text instructiu amb elements expositius	
Thematic Field	K7265-7305 Contracts	
Comments	COMENTARIS CAT COMENTARIOS ESP ENG COMMENTS	

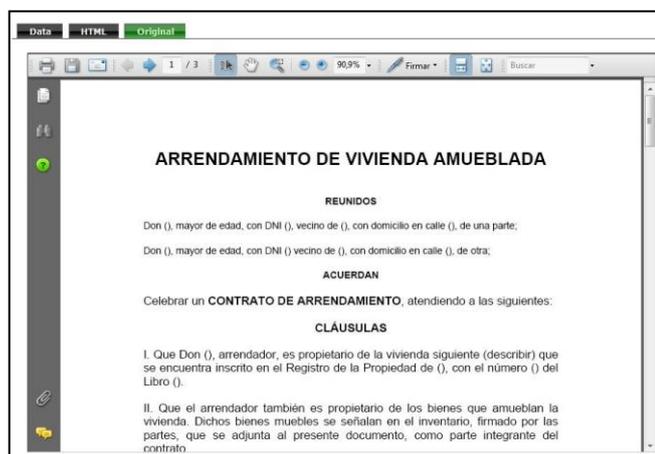
I. Fiche du document

Le programme de gestion GENTT offre la possibilité de montrer le document complet sous deux formats : en version texte (HTML) seulement ou sous son format original, type .pdf, ce qui permet d'apprécier sa macrostructure, la typographie, les images, etc.

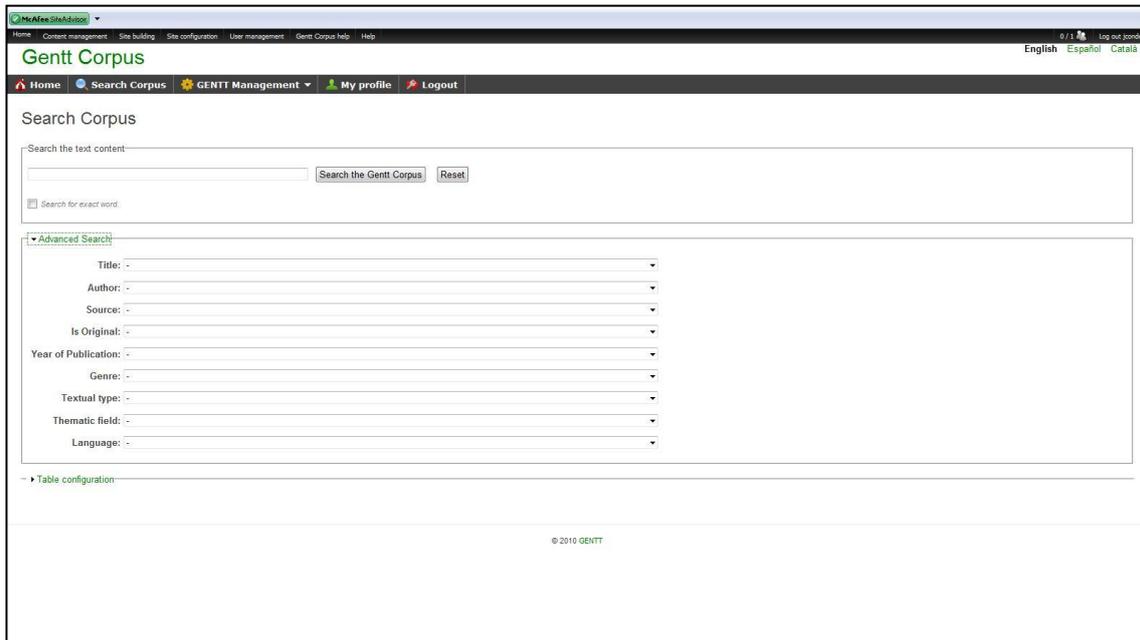


II. Version HTML et III. Format original

Les images ci-joint correspondent à la nouvelle version (0.3 -2010) du programme de gestion électronique du corpus multilingue GENTT. Cette nouvelle version permet la gestion et la recherche on-line du corpus. Elle ajoute la possibilité de faire des recherches de mots dans un



exemplaire, dans tout le corpus ou dans un sub-corpus ; montre la fréquence du mot (« keyword frequency ») dans le document ou se trouve et présente tous les contextes linguistiques ou il est utilisé (« concordancias »).



IV. Neuf possibilités de recherche sur le corpus GENTT, permettent le travail sur sous-corpus définis.

genttid	Title	Textual Type	Thematic Field	Language	Gentt Genre	Keyword Frequency	Concordancias
J0190E	Arrendamiento de vivienda amueblada	Instruction-based text with expositive features	KS40-917 Contracts	Spanish	Legal >>> >	arrendamiento:11	los c nones de arrendamiento que emita {} LA ARRENDATARIA otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y EXPONEN I efectos del presente contrato de arrendamiento ARRENDADOR que es propietario de I de de Noviembre de Arrendamientos Urbanos y se registrá por partir del día concordiándose el arrendamiento por el plazo de UN concede la Ley I de Arrendamientos Urbanos y que teniendo el de la Ley I de Arrendamientos Urbanos De producirse dicha defunción en el plazo citado el arrendamiento se extinguirá al cumplirse dicho a la arrendataria en el arrendamiento A los efectos del de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y a cuantos otros de la vivienda extinguirá el arrendamiento EL ARRENDADOR LA
J0360E	Modelo de contrato de arrendamiento rústico	Instruction-based text with expositive features	KS40-917 Contracts	Spanish	Legal >>> >	arrendamiento:7	cosa Ambas partes convienen el ARRENDAMIENTO de las parcelas catastrales que que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no Terminación resolución y arrendamiento El arrendamiento terminará por cualquiera y rescisión del arrendamiento El arrendamiento terminará por cualquiera de las la Ley f En los arrendamientos efectuados a favor de personas artículo de la Ley de Arrendamientos Rústicos Las partes podrán acordar
J0320E	Contratos de arrendamiento de vivienda	Instruction-based text with expositive	KS40-917 Contracts	Spanish	Legal >>> >	arrendamiento:4	la vivienda objeto de este arrendamiento aunque sean domésticos así como

V. Exemple de recherche du mot « arrendamiento » sur le corpus GENTT : de gauche à droite : le code de l'exemplaire, le titre, le type textuel dominant, le domaine ou matière communicative, la langue, le genre dans sa classification, la fréquence d'apparition du mot cherché, et les concordances.

3. Classification des genres juridiques et administratifs dans le corpus GENTT

Le corpus comprend, comme nous avons déjà mentionné, trois grands domaines de spécialité qui correspondent, dans notre cas, avec les spécialités de nos domaines d'enseignement dans la formation de « Maîtrise en Traduction et Interprétation », et à partir de maintenant le « Grado en Traduction et Interprétation », c'est-à-dire le domaine juridique et administratif, le domaine scientifique et technique et le domaine médical.

Une classification des genres a été établie pour chacun des domaines, qui organise les genres textuels sous forme d'arbre. Elle est montrée dans la fiche du document « GENTT Genre » (image I).

Parmi les systèmes juridiques ayant trait à nos langues de travail, nous pouvons trouver le système de droit communautaire, le système anglo-américain ou de la Common Law et le système continental.

Ainsi les exemplaires des genres juridiques et administratifs anglais ont subi la classification établie pour le système de la Common Law, les genres espagnols (en espagnol et en catalan) ont été organisés selon le système continental.

Nous trouvons ainsi pour ce système continental les grandes branches suivantes qui ont constitué un premier degré ou niveau de classification :

- Les accords de volonté : contrat de mariage, affectation hypothécaire, contrat, convention, pouvoir...)
- Les documents administratifs : textes de l'ensemble des services chargés d'assurer le fonctionnement de l'État, d'une collectivité territoriale ou d'un service public.
- Les actes unilatéraux ou déclarations unilatérales : testament
- Les textes de vulgarisation : commentaire de jurisprudence ou texte de doctrine.
- Les textes juridictionnels : décision, arrêt, jugement, commission rogatoire.
- Les textes normatifs : la constitution, les lois, ordonnances, décrets, arrêtés et règlements.
- Les textes professionnels ou de gestion administrative rédigés par les administrés
- Les ouvrages de référence (bdd, dictionnaires, ontologies, encyclopédie, formulaire.

À partir de cette première classification existante dans le corpus, et avec l'introduction du français comme langue de travail, nous nous proposons de travailler sous deux possibilités :

- a. Nous pouvons créer un nouvel arbre qui reprenne les genres juridiques et administratifs français, en maintenant la classification existante et en l'adaptant simplement, en y ajoutant les noms des genres textuels en français.
- b. Nous pouvons restreindre notre travail à l'adaptation des étiquettes actuelles et à partir de ce premier niveau de classification énuméré introduire les exemplaires des genres textuels en maintenant un même arbre de classification pour le français et pour l'espagnol.
- c. Nous pouvons finalement créer un nouvel arbre en considérant cette classification existante et les classifications faites directement à partir du français selon des auteurs comme Eliane Damette, ...et en tenant compte des dernières proposition de modifications du Code Civil comme le « Rapport pour

le Projet de réforme du Code civil (droit des obligations) » qui considère l'apparition de l'acte juridique collectif.

Cette dernière possibilité nous donnerait une proposition de classification, toujours à partir de l'auteur du document, pour un premier degré ou niveau de classification, qui pourrait être la suivante :

- Genres textuels normatifs (élaboration des normes juridiques par l'autorité publique)
- Genres textuels d'application des normes
 - Par l'autorité publique : actes de l'état civil, actes administratifs, actes des tribunaux, actes judiciaires, actes extra-judiciaires
 - Par des personnes physiques et morales de droit privé : les accords de volontés
- Les textes de référence
- Les textes de vulgarisation

Nous pouvons observer que les deux propositions coïncident en grande partie pour l'ensemble des genres textuels proposés. Nous avons donc décidé la prise de position définitive pour un autre moment de la recherche et nous proposons de suivre les différents niveaux pour arriver au document qui nous intéresse aujourd'hui, le contrat de bail.

- Dans un second niveau de classification et en partant des « accords de volontés » de la classification existante au groupe de travail, nous trouvons « le contrat », « la convention » et « la procuration ».
- À un troisième niveau de notre arbre nous trouvons « le contrat civil » et « le contrat commercial »
- Puis finalement et en descendant au quatrième niveau, sous « le contrat civil » et sous le contrat commercial » nous aurions notre « contrat de bail »

Nous croyons qu'un système de classification des genres textuels ne devrait pas avoir plus de quatre niveaux ; ce quatrième niveau serait en effet dans notre cas celui des genres textuels et un cinquième correspondrait aux sous-genres existants dans « le contrat de bail ».

II. Modèle d'analyse du genre textuel avec l'exemple du « Contrat de bail »

Les membres des communautés culturelles et surtout les experts des spécialités encadrées dans ces cultures sont capables de situer un document quasi automatiquement dans un genre prédéfini et ils sont capables d'y créer des nouveaux exemplaires. Les apprenants en traduction ne peuvent pas passer les expériences qui ont fourni cette capacité aux membres experts. Le genre est cette entité théorique qui réunit l'ensemble des paramètres nécessaires à la reconnaissance des textes. La lecture déclenche un dialogue entre le texte et ses contextes. Les contextes permettent de décoder certains indices textuels et le texte lui-même en retour déclenche certains informateurs contextuels. Le traducteur va organiser et interpréter toutes les informations qu'il détecte en prenant en main le document qu'il veut traduire, en utilisant les compétences cognitives, culturelles et formelles réunies dans le genre.

Nous considérons l'étude des genres comme une aide à l'acquisition de la compétence qui permettra agir au traducteur comme un membre professionnel de la spécialité dans la culture d'origine et dans la culture pour laquelle on traduit.

L'étude plus ou moins approfondi des genres est un travail nécessaire pour introduire des exemplaires dans notre corpus.

Dans une seconde partie nous présentons un modèle d'analyse du genre avec l'exemple du bail. Nous partons de certaines définitions de la dénomination du genre et essayons de déterminer l'acte de communication concerné. Puis, selon les paramètres proposés nous offrons les informations nécessaires.

1. Q'est-ce qu'un bail ?

Pour répondre à cette question nous partirons des définitions de « bail » d'après des dictionnaires terminologique, général et du droit privé avec les commentaires sur la dénomination dans le Code civil français.

Selon la définition d'un dictionnaire terminologique français² le bail est

« le contrat par lequel une personne, physique ou morale cède, pour une durée déterminée, le droit d'usage d'un bien mobilier ou immobilier à une autre personne contre une somme d'argent, conformément aux conditions stipulées dans le contrat ou par la loi. »

Ce dictionnaire donne deux synonymes du terme : *contrat de location* et *contrat de louage*.

La définition de « bail » dans un dictionnaire générale³ est

« Contrat par lequel l'une des parties (bailleur) s'oblige à faire jouir l'autre (preneur, locataire, fermier...) d'une chose pendant un certain temps, moyennant un certain prix (loyer, fermage) que celle-ci s'oblige de lui payer. »

et on remarque que

« Dans la langue courante, bail s'emploie surtout en parlant de l'acte de location d'un logement. »

C'est-à-dire la location des locaux à usage d'habitation, ou des parties de maison, d'immeuble où l'on réside habituellement.

² Office québécois de la langue française. *Le grand dictionnaire terminologique*
<http://www.olf.gouv.qc.ca/ressources/gdt.html> 2002

³ Le Robert Électronique

Le Dictionnaire du droit privé français⁴ précise que :

« Le Code civil au titre VIII (art. 1708 et suivants) désigne sous la dénomination générale de "contrat de louage", à la fois le louage de choses, le louage d'ouvrage qui est le contrat d'entreprise et le louage de service qui est le contrat de travail. »

et note que :

« En ce qui concerne le louage de choses, pour désigner la convention par laquelle une personne remet un bien à une autre en vue de l'utiliser moyennant une rémunération dite "loyer", l'usage a consacré deux expressions, "location" et "bail". Le mot "louage" est peu usité dans la langue courante si ce n'est pour désigner le louage de "voitures de maîtres". Il a disparu en fait avec les maîtres.

Dans le langage juridique courant, les mots "bail" et "location" s'emploient indifféremment pour désigner le louage de biens immobiliers. Mais avec le temps les juristes ayant abandonné l'usage du verbe "bailler", on dit quand on désigne le propriétaire, qu'il "donne à bail" et pour celui qui reçoit le bien, qu'il "prend à bail". On évite l'expression amphibologique "louer" qui, si elle n'est pas située dans un contexte qui en rend le sens explicite, pose le problème de savoir si le verbe est pris dans son sens actif de "donner en location" ou dans son sens passif de "prendre en location" ».

De préférence au mot "bail", le mot "location" est d'avantage usité lorsque l'objet du contrat est une chose mobilière. On dit "louer une voiture" ou, "louer une paire de skis". "Louer", s'emploie aussi dans le contrat de transport de personnes. On dit "louer une place dans un train". De même, les juristes continuent à utiliser le verbe "louer les services de quelqu'un" à la place d'"engager" ou d'"embaucher" un salarié. »

Ces définitions coïncident sur les points suivants : il s'agit d'un contrat ou convention où interviennent deux parties et l'une d'elles cède à l'autre la jouissance de quelque chose pendant un temps en échange d'un prix.

Nous trouvons cependant une discordance : le code civil contemple comme objet à céder trois possibilités : les choses, l'ouvrage et le service ; le dictionnaire terminologique énumère les biens mobiliers et les immobiliers, et le dictionnaire général limite l'objet du contrat aux choses et spécialement, en langage courant, au logement.

Nous observons donc la diversité de dénominations et les rapports complexes entre les différents concepts désignés.

Il paraît cependant s'en déduire que nous pouvons considérer le bail comme l'acte de location d'un logement comme bien immobilier.

Par conséquent comme «bail » paraît être aussi bien le terme utilisé par le grand public et par les professionnels, dans ce travail nous allons limiter notre étude au «Contrat de bail » en tant que contrat de location d'un logement comme bien immobilier.

La présence d'une communauté spécifique avec une nécessité communicative est décisive pour l'existence et l'apparition et le développement des genres, pour cela c'est intéressant d'étudier son origine.

Si nous fouillons un peu dans l'histoire du concept "louage", nous nous rendons compte qu'il s'agit d'un concept en rapport étroit avec le concept de propriété, en tant que manière d'utiliser un bien. Nous avons des témoignages de l'existence de baux depuis le temps du papyrus, en Egypte au III^e siècle av. J.C.⁵ dans la République athénienne⁶, et à

⁴ Braudo, Serge et Baumann, Alexis *Dictionnaire du droit privé français* 1996-2010

<http://www.dictionnaire-juridique.com/dictionnaire-juridique.php>

⁵ Dans « Zénon : contrat de bail sur papyrus dans l'Egypte lagide au III^e siècle av. J.C. » on parle d'un contrat de fermage à loyer fixe d'une année sur l'autre rédigé pour les exploitants. Il a été écrit sur *papyrus*, que l'on retrouve fréquemment à l'époque pharaonique, dans les marais du Delta du Nil et également au III^e siècle avant J.C. dans tout le monde méditerranéen.

⁶ « La théorie du droit attique concorde, dans des grandes lignes, avec celle du droit roman et du droit moderne ». En ce qui concerne les baux immobiliers, une série de contrats ont été conservés et on connaît

Rome où le louage a été lié aux besoins économiques de la cité. À l'origine les citoyens sont propriétaires et ils n'ont pas besoin de louer des fonds de terre, ni de maison ; mais très souvent, ce loyer est confondu avec un prix et il apparaît comme associé à la vente. On emploie la notion de prix or le prix correspond à la vente. Jusqu'au premier siècle av. J. C. il n'y a pas de séparation juridique entre la vente et le louage car il n'y a pas de séparation commerciale. La séparation d'avec la vente se fait à partir du 2^{ème} siècle av. J. C. Les conditions économiques et sociologiques sont nouvelles, il y a extension de Rome, les étrangers arrivent nombreux et il faut les loger. Il y a une construction d'immeubles à étages pour l'usage de location d'appartement. Le louage devient un contrat consensuel synallagmatique parfait, la *locatio conductio*. Dans le droit romain on distingue trois grands types : le louage de la chose (*locatio rei*), le louage d'entreprise (*locatio operis facendi*) et le louage de service (*locatio operarum*)⁷.

1.1. Approche à la définition linguistique du bail

Le bail peut être considéré comme un acte communicatif complexe par lequel deux parties formalisent et se transmettent réciproquement l'acceptation d'un accord par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Conçu après un procès de communication antérieur la formalisation est constituée d'un énoncé en forme de texte écrit de type fondamentalement explicatif avec des passages appartenant à des formes de discours descriptives (identification des parties, description de la chose louée) et injonctives (des obligations des parties).

Cet énoncé devient un acte d'énonciation par la signature des deux énonciateurs⁸. L'acte d'énonciation a une durée déterminée par les énonciateurs.

La signature représente l'état résultant d'une conformité des volontés des énonciateurs. La réalisation de cette action entraîne l'acte illocutoire de l'engagement, la déclaration et l'accord portant sur un fait précis et son entrée en droit, il a encore un effet de création d'un fait avec tout un faisceau d'obligations légales qui en découlent⁹.

Après la signature du document son énoncé peut entrer dans le langage du droit, et dire quelque chose en droit diffère de le dire dans le langage ordinaire. L'énoncé peut prendre un effet juridique et son énonciation constituera la création d'un nouveau fait juridique ou légal. Le fait de nommer ou de qualifier en droit revient à créer

des lois qui énoncent les conditions générales. Beauchet, Ludovic Histoire du droit privé de la République athénienne, vol. 1. New York : Arno Press, 1976

⁷ Histoire du droit.

http://playmendroit.free.fr/histoire_du_droit_et_des_obligations/contrats_consensuels_la_vente_et_le_louage.htm [février 2010]

⁸ L'acte de langage est la réalisation d'une intention communicative, de ce qu'on veut transmettre et l'effet qu'on veut obtenir chez l'interlocuteur. L'événement à proprement parler est créé par la formule écrite signée par qui de droit et dans les circonstances appropriées. Ce qui fut caractérisé par Austin, au début, comme acte de langage performatif, et puis, d'après la taxonomie du disciple d'Austin, le philosophe John Searle comme « un acte de langage déclaratif » celui qui crée une réalité sociale nouvelle. Le bail est un acte déclaratif extrêmement formel qui se déroule nécessairement dans un contexte institutionnel et se caractérise par son style extrêmement « figé ». L'acte déclaratif intervient à un moment précis d'un rituel, dans ce cas la signature.

⁹ D'après le droit romain, ce contrat est parfait, et par conséquent les obligations auxquelles il donne naissance existent aussitôt que les contractants sont convenus de la chose et du loyer, s'il n'ont point fait d'écriture.

juridiquement les choses. L' « accord » du langage ordinaire peut être interprété comme un fait juridique nommé dans le langage du droit qui relève du Code civil et des lois en vigueur. Certaines clauses bien qu'accordées, peuvent être réputées non valables. La responsabilité du propriétaire, qualifié comme bailleur, peut être engagée au titre de manquement à ses obligations particulières de sécurité et de prudence en l'absence, lors de la signature du bail, de la remise d'un constat de risque d'exposition au plomb, par exemple. Les performatifs de l'énoncé deviennent performatifs juridiques qui sont enrichis de conditions strictes de validité.

2. Le caractère répétitif ou conventionnel de l'acte

Le genre est associé à une situation de communication concrète, ancré dans une communauté discursive ayant trait à un acte social spécialisé dans une société particulière. Le bail comme genre naît au sein de l'activité socio-juridique de louer, en vue de garantir l'efficacité de l'acte. La répétition de ce besoin et de son expression textuelle provoque une systématisation des formes prototypiques, ce qui constitue le premier paramètre du genre.

On va commencer par décrire l'acte socio-juridique constitué par la location d'un logement en France.

Un propriétaire qui souhaite louer un logement a le choix entre plusieurs solutions : rechercher lui-même un locataire ou confier cette mission à un professionnel ; assurer lui-même la gestion du logement loué ou en charger un professionnel.

S'il recherche lui-même son locataire, il vérifie le montant des ressources de son locataire en lui demandant ses dernières fiches de paie ou sa dernière déclaration fiscale. Il peut s'assurer contre les impayés de loyers ; à défaut, il peut demander à son locataire la caution d'un tiers en garantie du paiement de ses loyers. Pour les contrats de location conclus ou renouvelés à partir du 28 mars 2009 il ne peut pas cumuler les deux.

Il fait, comme la loi le prévoit, un contrat de location écrit : celui-ci a le mérite de préciser les droits et obligations de chacun et de prévenir les litiges en cas de désaccord. Des modèles de contrats sont disponibles auprès des associations de propriétaires ou de locataires, dans les librairies spécialisées et sur internet.

Il peut demander un dépôt de garantie : destiné à couvrir les loyers et charges impayés et les éventuelles dégradations au moment du départ du locataire. Son montant est limité à un mois de loyer hors charges qui est restituable au locataire en fin de bail.

Lors de la remise des clés, il effectue un état des lieux avec le locataire : il note par écrit dans un document signé par lui-même et le locataire l'état précis du logement et de ses équipements. A défaut d'accord, lui-même ou le locataire pourront demander à un huissier de l'établir.

Si le propriétaire passe par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, notaire, par exemple) en règle générale, c'est lui qui effectue les démarches pour trouver un locataire (par voie de publicité ou d'affichage dans ses locaux, notamment) et se charge de la rédaction du bail. L'agent immobilier peut le représenter pour établir l'état des lieux.

S'il loue par l'intermédiaire d'un agent immobilier, il faut savoir que la profession est réglementée. Le propriétaire rédige un mandat écrit dans lequel il définit précisément la mission qu'il confie à l'agent immobilier et il convient du montant de ses honoraires de

négociation. L'agent immobilier peut lui demander, en plus, des frais pour la rédaction du bail et l'état des lieux.

Si le propriétaire loue par l'intermédiaire d'un notaire, sa rémunération, ainsi que le montant des frais de rédaction du contrat de location, sont réglementés.

Une fois le logement loué, le propriétaire peut en assurer la gestion lui-même ou la confier à un professionnel. Quelle que soit la solution adoptée, la gestion courante d'un logement mis en location, comporte principalement :

- Les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi notamment que celles qui sont dues à la vétusté. Les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire.

- La perception du loyer et des charges, les actions de relance auprès du locataire en cas d'impayés.

- La transmission gratuite d'une quittance à la demande du locataire, en contrepartie du paiement de son loyer.

- La déclaration des revenus fonciers tirés de la location ; (dans la déclaration de revenus, en février).

- Les formalités pour signaler tout changement de locataire au service des impôts, sous peine d'être tenu responsable du paiement de la taxe d'habitation.

Si le propriétaire confie la gestion du logement à un professionnel (administrateur de biens titulaire de la carte "gestion immobilière", agent immobilier cumulant les cartes "gestion et transaction immobilière" ou géomètre-expert autorisé à exercer cette activité), il pourra se charger de tout ou partie de cette mission. Le mandat qu'il signera avec lui précisera l'étendue de ses pouvoirs pour gérer la location. En contrepartie, il lui demandera une rémunération qu'il avait négociée avec lui et dont il avait précisé le montant dans le mandat.

L'administrateur ne peut ni intenter une action en justice en nom du propriétaire, ni le représenter. Il est responsable de toute faute commise dans l'exécution de son mandat.

Dans tous les cas, le propriétaire peut s'assurer contre les impayés de loyers :

- soit en s'adressant à l'assureur de son choix et selon les conditions proposées par celui-ci ; Il peut se renseigner auprès des professionnels et comparer les coûts et modalités de prise en charge qui lui sont proposés ;

- soit en contactant une assurance par l'intermédiaire du professionnel auquel il a confié, le cas échéant, la gestion de la location de son logement (la prime d'assurance sera en général réduite) ;

- soit en demandant la garantie des risques locatifs GRL[®] auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif GRL[®] mis en place par l'Etat et le 1% logement.

Si on a pris la précaution de souscrire une assurance contre les impayés de loyer on ne peut pas demander la caution d'un tiers aux locataires

Le propriétaire peut aussi faire le choix de louer son logement à un organisme ou une association qui le sous-louera à des personnes en difficulté : il peut s'agir d'une association habilitée ou d'un organisme de logement social qui se chargera de trouver des sous-locataires et de gérer la sous-location. En contrepartie d'un engagement minimum sur la durée et le montant du loyer notamment, il peut obtenir des avantages fiscaux et des aides.

Pour le locataire, celui qui cherche un logement, ses démarches différeront selon le type de logement qu'il recherche.

S'il s'agit d'un logement dans le secteur privé, il peut suivre plusieurs pistes à la fois : consulter les professionnels (agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires par

exemple) ; accéder par minitel ou internet aux fichiers de logements mis au point par certaines organisations professionnelles et parcourir les "petites annonces" des journaux. Avant de se déplacer, il vérifie par téléphone les éléments d'information figurant dans l'annonce.

S'il s'agit d'une offre émanant d'un particulier il peut interroger son employeur et son entourage. Quand il achète des listes de "petites annonces", la prestation de marchands de listes s'arrête à la fourniture de revues ou de listes pendant la durée de l'abonnement. Il aura signé une convention qui précise les caractéristiques du bien recherché, le service attendu et la rémunération de l'intermédiaire.

Pour pouvoir bénéficier d'un logement social HLM le locateur doit être français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité et ses ressources doivent être inférieures à un plafond réglementé.

3. L'ancrage dans une communauté discursive

Le bail vu comme un genre c'est l'énoncé qui prend la forme conventionnelle d'une déclaration de volonté (performatif) et il est ancré comme d'autres genres juridiques dans le contexte communicatif de l'ordre juridique français.

Le genre qui a pour rôle de rendre le texte acceptable car normé et interprétable par un public choisi, va renvoyer à tout un ensemble de contextes liés à l'énoncé, la situation et au lecteur.

Dans ce cadre, en appliquant le deuxième paramètre on va étudier les circonstances socioculturelles qui accompagnent la production et la réception du bail. On peut les assembler en trois groupes : le régime légal, le régime fiscal et l'ensemble d'institutions concernées.

a. Le régime légal de la location

L'ordre juridique français est le grand contexte communicatif institutionnel où se produit le message du bail et, plus concrètement, c'est la loi écrite qui agit comme un cadre documentaire qui légitime, valide et sanctionne le document juridique privé. La loi régule les conditions requises pour la perfection et l'efficacité juridique du document. Ce contexte communicatif est constitué notamment par un ensemble de textes.

L'ancrage du genre dans son régime légal se manifeste linguistiquement moyennant l'intertextualité, c'est-à-dire, l'interaction textuelle permettant de considérer les différentes séquences d'une structure textuelle précise comme autant de transformations de séquences prises à d'autres textes.

Dans l'ordre juridique français le Code civil, le Code de commerce et la jurisprudence sont les sources du langage du droit des obligations et des contrats, le domaine auquel se rapporte le bail. Des lois régissent et conforment les traits particuliers du genre, parmi lesquels, quelques uns y sont considérés obligatoires, relevant des règles de droit impératives et comportent des clauses requises pour la validité de l'acte ; d'autres traits sont considérés facultatifs relevant de règles de droit supplétives, mais tous sont des composantes du genre.

On peut donc établir une relation intertextuelle entre le bail et la loi qui le régit. Il y a toujours un renvoi tacite ou exprès du document à la loi, et parfois à des lois spécifiques comme cadre régulateur du document. Cette normative peut être plus ou moins exigeante et déterminante pour la rédaction d'un document.

La connaissance du contexte juridique intéresse au traducteur parce qu'il ne pourra pas comprendre le document source que s'il est capable de le rapporter à son cadre juridique.

Le droit qui régit le contrat de bail d'habitation en France évolue constamment. Nous en avons pour preuve, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – dite aussi loi «Boutin» – du 25 mars 2009 qui a modifié la loi du 6 juillet 1989, socle juridique de ce contrat de bail d'habitation, et plus récemment, la loi votée le 25 février 2010 par le Sénat : un texte qui rend obligatoire l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans tous les logements français, appartements, maisons, neufs et anciens, dans les parties privatives, dans les cinq ans suivant la publication de la loi. La responsabilité de l'installation et de la maintenance du détecteur incombera à l'occupant du logement, qu'il soit ou non propriétaire, sauf pour les locations saisonnières, foyers, logements de fonction et locations meublées. Dans ce cas, l'installation et l'entretien du détecteur reviendra au propriétaire.

Il existe plusieurs régimes de location. D'une manière générale, les logements loués vides à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et d'habitation principale) relèvent de la loi du 6 juillet 1989 dite "loi Mermaz". Cependant, un nombre important de logements, en plus des règles définies par cette loi de 1989, sont soumis à des règles particulières : les logements HLM, les logements bénéficiant d'aides de l'Etat au moment de leur construction ou de leur réhabilitation, ainsi que les logements relevant de la loi de 1948. En revanche, les meublés, les logements de fonction et les foyers-logements échappent à ce régime général.

Le régime légal permet donc de distinguer les sous-genres suivants :

- Contrat de bail des logements vides à usage d'habitation principale

Les locations de logements vides à usage d'habitation principale sont régies par la loi du 6 juillet 1989 (articles 1778 du code civil). Selon l'article 3 de cette loi, modifié par la loi du 21 juillet 1994, « le contrat de location est établi par écrit ». La loi prévoit les clauses à mentionner (article 3) et dans son article 4 définit dix clauses abusives qui, même si elles figurent au bail, sont réputées non écrites. Les documents obligatoirement annexés au contrat de bail selon la loi sont :

- l'état des lieux, réalisé contradictoirement par les parties lors de la remise des clés ;
- les extraits du règlement de copropriété (pour un immeuble en copropriété) concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- le diagnostic énergie qui pourra être consulté avant la signature par tout candidat éventuel et lui permettre d'apprécier ses futures charges en matière d'énergie (électricité, gaz, fioul). En sus du bilan énergétique du logement, ce diagnostic devra être accompagné de recommandations pour améliorer ses performances.

- Contrat de location meublée et contrat de location meublée pour étudiants

Le régime relatif aux contrats de locations meublées est soumis à la loi du 29 juillet 1998 et inséré dans le Code de la construction et de l'habitation. Ce régime a été élargi à tous les bailleurs en meublé, sous certaines conditions, par la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 (*dite Loi Borloo*), version consolidée au 06 mars 2007. Sont aussi applicables aux contrats de locations meublées, les articles 1708 à 1762 du Code Civil, et la Loi du 13 Décembre 2000 (*dite Loi SRU*).

Il faut distinguer deux catégories de meublés. Ceux qui sont loués par des non-professionnels sont régis par le contrat signé par les deux parties. Propriétaire et futur

locataire doivent définir librement et d'un commun accord la durée du bail et du préavis, ainsi que le montant du loyer. A défaut de contrat écrit, c'est le Code civil qui régit les relations entre locataire et propriétaire. De même, si le contrat n'a pas abordé un point devenu source de litige, le Code civil donne la règle.

Les locations de meublés consenties par des loueurs professionnels sont soumises, depuis 1998, à quelques règles. En effet, la loi contre les exclusions a instauré des obligations minimales dans le cas où le propriétaire louerait plus de quatre logements meublés en résidence principale. La locataire a notamment droit à un bail écrit d'une durée minimale de 1 an, tacitement reconduit. En cas de non-renouvellement, le préavis est de 3 mois pour le propriétaire et de 1 mois pour le locataire. Certains propriétaires cherchent à abuser de ce régime de location en meublant sommairement le logement. Dans les cas litigieux, le juge peut requalifier un bail pour le faire basculer dans un régime protégé.

- Contrat de location saisonnière

Les locations saisonnières sont régies par la loi 70-9 du 2 janvier 1970 et ne sont soumises qu'aux conditions du Code civil pour leur organisation.

La loi permet le classement de certaines locations saisonnières afin d'assurer au locataire un produit de qualité ou respectant les normes de qualité imposées par ce classement (arrêté du 8 Janvier 1993). Par exemple les "meublés de tourisme" (villas, appartements, ou studios loués à la journée, à la semaine ou au mois) qui sont classés en différentes catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant suivant leur niveau de confort et d'agrément.

- Contrat de location d'un emplacement de parking

La Location d'un emplacement de vehicule loué independamment d'un logement Ce type de contrat n'est pas encadré par une loi particulière Contrat utilisé pour la location de garages, box, parkings, remises, caves. Il s'agit des locations soumises aux articles 1714 à 1751 du Code Civil.

- Bail commercial

Il s'agit des locations soumises au statut des baux commerciaux (article L.145.1 et suivants du Code de commerce / décret du 30 septembre 1953).

- Bail commercial dérogatoire

Il s'agit des locations non soumises au statut des baux commerciaux (article L.145.5 du Code de commerce).

- Bail professionnel

Il est régi par le Code civil et par l'article 57A de la loi 86-1290 modifié.

- Contrat de location pour logement de fonction ou résidence secondaire

La location d'un logement de fonction ou d'une résidence secondaire n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989 dont l'une des dispositions principales est de garantir au locataire le droit au renouvellement du bail. Le droit d'occupation est précaire, le logement de fonction devant en général être quitté en même temps que l'emploi. Ils échappent également à l'article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation qui règlemente la location meublée.

- Bail HLM

Ce régime concerne les logements construits et gérés par des organismes HLM (90% du secteur locatif social). Les 10% restant appartiennent à des sociétés d'économie mixte (SEM, avec participation de collectivités locales), à des établissements publics ou à des sociétés privées qui ont choisi de passer un accord pour bénéficier d'aides et sont, en retour, soumis aux règles du secteur. En France, plus de 3,5 millions de logements relèvent du secteur HLM. C'est le régime le plus favorable aux locataires. A la différence des locataires du régime général, ceux du secteur social ont droit au maintien dans les lieux. Les logements sont attribués sous conditions de ressources et d'occupation. Les logements HLM sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds, fixés par arrêté.

- Le conventionnement Besson

Il permet aux propriétaires de logement neufs ou anciens de bénéficier d'avantages fiscaux appréciables en contrepartie du plafonnement des loyers et des revenus des locataires. Cette disposition, qui donne au propriétaire le statut de "bailleur social privé", intéresse notamment les investisseurs institutionnels.

- Les logements à loyers plafonnés

Ce régime s'applique aux "logecos" construits avant 1964 (logements économiques et familiaux) ainsi qu'aux logements construits dans les années 60 et 70 grâce à des prêts spéciaux du Crédit foncier (immeubles à loyer modéré, habitations ayant bénéficié de prêts spéciaux immédiats, ou PSI). La location d'un logement à loyer plafonné est soumise à des conditions d'occupation et de ressources du locataire. D'autres logements entrent dans cette catégorie depuis la création, en 1982, du prêt locatif intermédiaire (PLI), réservé à certaines zones où le marché locatif est particulièrement tendu.

- Les Logements PLI

Construits à l'aide de Prêts Locatifs Intermédiaires (PLI) dans le secteur privé ou public, ils sont soumis à certaines règles de plafonds de loyers et de ressources, dont les barèmes réglementaires sont nettement plus élevés que ceux du secteur HLM.

- Le régime de la loi 1984, en voie d'extinction

Le champ d'application de la loi, très protectrice pour les locataires, se restreint progressivement, notamment depuis la loi du 23 décembre 1986 (à peine 4 du parc locatif en 1996). Ce régime concerne uniquement les **logements construits avant 1948** qui ne sont jamais sortis du champ d'application de la loi faute de confort ou de changement de locataire, à condition qu'ils soient habités par des locataires en place avant le 23 décembre 1986. Depuis cette date, aucun nouveau bail ne peut être signé en vertu de cette loi, même s'il s'agit d'un logement ancien et sans confort. Contrairement aux règles en vigueur dans le secteur libre, la valeur locative repose ici sur le calcul de la surface corrigée : après avoir calculé les mètres carrés, on applique des coefficients selon les éléments de confort comme l'ensoleillement, la vue, la localisation, l'état des sanitaires, etc.

- Bail de sortie de la loi de 1948

Il continue de protéger les personnes âgées : en cas de congé donné par le bailleur pour exercer son droit de reprise, le droit au maintien dans les lieux est possible si le locataire est âgé de plus de 70 ans et si ses ressources (incluant celles des personnes vivant avec lui) ne dépassent pas 1,5 fois le montant du Smic. Les propriétaires ont la possibilité de sortir de la loi de 1948 en conservant le locataire en place, après une période transitoire

pendant laquelle les rapports sont régis par un bail spécifique de 8 ans, dit "bail de sortie".

- Les autres régimes

Certains logements ne relèvent ni de la loi du 6 juillet 1989, ni de la législation HLM, ni de la loi de 1948. Pour connaître les droits du locataire et du propriétaire, il convient alors de se reporter au contrat entre les deux parties ou, en son absence, au Code civil.

b. Le régime fiscal de la location

Dans les exemplaires du bail on trouve aussi de signaux textuels renvoyant à des connaissances contextuelles précises sur le régime fiscal de la location.

A partir du moment où un investisseur met en location un logement meublé, il est considéré au regard de l'Administration comme « loueur en meublé ». Toutefois, deux catégories coexistent: le loueur en meublé non professionnel communément dénommé LMNP et le loueur en meublé professionnel intitulé LMP. De l'une ou l'autre de ces catégories découlera le régime fiscal adapté.

Les bénéfices que tire le propriétaire de sa location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Ils doivent aussi s'acquitter de la taxe professionnelle. Dans certains cas, le propriétaire peut être exonéré de ces impositions.

Les locations meublées occasionnelles, permanentes ou saisonnières sont en principe exonérées de TVA.

La contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) s'applique au taux de 2,5% aux revenus tirés de la location de locaux nus, meublés ou équipés, situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans au moins au 1^{er} janvier de l'année des revenus, dont le montant excède 1 830 €.

Les impôts locaux

Dans chaque département, la Direction des Services Fiscaux (DSF) exerce les missions de la Direction Générale des Impôts. La DGI procède à l'établissement de la plupart des impôts prélevés en France. En matière de fiscalité directe locale, elle participe à l'établissement de l'impôt par la détermination des bases des impôts locaux.

Le propriétaire et/ou occupant d'un bien immobilier bénéficie du développement de son territoire (commune, département, région, etc.) et de certains de leurs services (équipement, enlèvement des ordures ménagères, balayage, etc.). C'est pourquoi ils cotisent obligatoirement en payant des impôts locaux.

- Les taxes foncières sont dues par les propriétaires de leurs logements, même s'ils les louent, ou par les propriétaires de terrains de toute nature (mines, étangs...) situés en France. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères fait partie de la taxe foncière, mais si le propriétaire loue son bien, elle est récupérable sur le locataire.

- La taxe d'habitation est due par la personne qui occupe le logement. Cela peut-être le locataire, ou le propriétaire s'il occupe lui-même son bien. Le propriétaire est donc imposable à la taxe d'habitation, lorsque le local constitue leur habitation personnelle (principale ou secondaire). L'habitation personnelle s'entend du logement dont le bailleur conserve la disposition en dehors des périodes de location. En revanche, c'est le locataire qui est redevable de la taxe d'habitation lorsque le logement est réservé exclusivement à la location en meublé.

- La redevance audiovisuelle est due par l'occupant s'il détient un poste de télévision.

- La taxe professionnelle est due par le propriétaire qui loue en meublé, les loueurs de meublés sont assujettis à la taxe professionnelle, exception faite des locations correspondant à une partie de l'habitation principale du propriétaire

La réforme du régime fiscal des loueurs en meublée votée dans le cadre de la loi de finances pour 2009 et applicable depuis le 1er janvier 2009.

c) Les institutions concernées dans la location

L'étude de l'enracinement institutionnel du genre bail doit tenir compte de l'ensemble d'institutions qui interviennent dans l'acte de location.

▪ Notaire

Les notaires sont en France des officiers publics, ils ont le pouvoir de conférer un caractère authentique à tous les actes qui lui sont demandés. Le notariat est l'un des métiers du droit dans les pays de droit romano-civiliste. Sa fonction existe également ailleurs. Par contre, il n'existe pas de notaire dans les pays de droit anglo-saxon ou Common law (Royaume-Uni, États-Unis, le Commonwealth, etc.) et dans d'autres pays comme les pays scandinaves, y comprenant aussi Danemark, Finlande et Islande.

▪ Huissier

Un huissier de justice en France est un officier ministériel, qui détient le monopole signifier et d'exécuter les décisions rendues par les tribunaux. Il est notamment souvent chargé de signifier les actes et authentifier les personnes auxquelles il les remet, procéder au recouvrement amiable ou judiciaire de toutes créances, délivrer les convocations en justice, etc. Il peut également dresser des constats ayant un caractère authentique qui servent de preuve à l'occasion d'un litige.

▪ Agent immobilier

Un agent immobilier est un intermédiaire dans les transactions portant sur des biens immobiliers: ventes et locations. En France, les activités sur les immeubles et les fonds de commerce sont régies par la loi 70-9 du 2 janvier 1970 dite Loi Hoguet et de son décret d'application du 20 juillet 1972.

▪ Administrateur de biens

L'administrateur de biens gère des biens immobiliers locatifs (habitation, locaux commerciaux...) pour le compte de particuliers, de compagnies d'assurances, de sociétés foncières... Il assure aussi la gestion des syndicats de copropriétaires. Pour ce faire, il exécute un mandat de gestion dont la durée est limitée à un an, renouvelable par entente tacite. L'agent immobilier doit posséder une carte professionnelle « Gestion immobilière » délivrée par la préfecture du département. Cette carte doit être renouvelée chaque année.

▪ Associations

ANIL, Agence Nationale pour l'Information pour le Logement, constituée en mars 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics.

Les ADIL Agences Départementales d'Information sur le Logement assurent au plan local le conseil aux particuliers. Elles sont présentes dans la plupart des départements.

▪ Syndicat de copropriété

Le syndicat de copropriété est la collectivité regroupant les copropriétaires de l'immeuble. Il est chargé de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété dans un immeuble. Le régime de la copropriété est strictement encadré par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application. Ce cadre a été modifié récemment par la loi SRU du 13 décembre 2000 et par la loi ENL du 13 juillet 2006.

▪ Services de gaz, eau, électricité, communications

En France ce sont les communes qui ont la responsabilité du service public de l'eau. Les communes peuvent décider de gérer seules la distribution et l'assainissement, ou bien se regrouper avec d'autres communes dans un organisme de coopération intercommunale. Il faut savoir qu'en France, 75% du marché de la production et de la distribution d'eau sont détenus par des entreprises privées ayant passé un contrat de délégation de service public avec les collectivités locales.

- **Compagnie d'assurances**

Une assurance est un service qui fournit une prestation lors de la survenance d'un risque. La prestation, généralement financière, peut être destinée à un individu, une association ou une entreprise, en échange de la perception d'une cotisation ou prime.

- **Direction Générale des Impôts**

Les services territoriaux de la DGI sont désormais intégrés à titre transitoire au sein de la nouvelle direction générale des finances publiques. Des changements notables interviendront pour les services chargés de l'impôt des particuliers, qui doivent fusionner avec les trésoreries à compétence fiscale pour progressivement créer jusqu'en 2011 des Service Impôts des Particuliers (SIP).

- **Commission Départementale de Conciliation**

Il existe dans chaque département de France une Commission Départementale de Conciliation. La CDC peut intervenir sur pratiquement tous les litiges liés aux baux d'habitation et aux loyers. Son objectif est d'obtenir une conciliation entre le locataire et le propriétaire (Décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 relatif aux commissions départementales de conciliation)

- **Tribunal d'instance**

En principe, les litiges concernant les baux d'habitation sont du ressort du tribunal d'instance. Il s'agit du tribunal du lieu où est situé le logement. Les parties doivent auparavant saisir la commission départementale de conciliation quand le litige porte sur le montant du loyer, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et réparations locatives.

d. D'autres genres proches du contrat de bail

L'ensemble d'institutions décrit produit des textes insérés dans ses genres. Ces genres établissent quelque sorte d'intertextualité avec le genre contrat de bail

- **Avenant au bail**

Convention annexe dans laquelle les parties modifient le prix initial, la durée ou l'objet de la location. Par exemple, pour la majoration du loyer en cours de bail, résultant de la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration.

- **État des lieux**
- **Règlement de copropriété**
- **Diagnostic énergie**
- **Mandat**

le mandat (simple ou exclusif) donné par le propriétaire à l'agent immobilier.

- **Petite annonce**

sur la section d'annonces immobilières des journaux.

- **Convention**

Signée par le vendeur ou marchand de listes avec le propriétaire et avec le chercheur de logement.

- **Carte professionnelle**

L'intermédiaire doit avoir une carte professionnelle.

- **Déclaration des revenus**
- **Contrat d'assurance**

L'assurance contre les impayés de loyers

- **Acte de caution**

Établi « sous seing privé » ou comme acte authentique par un notaire.

- **Acte d'huissier de justice**

Le bailleur doit proposer au locataire une augmentation du loyer, 6 mois au moins avant la fin du bail par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

- **Avis d'imposition**

Document sur lequel figurent les éléments servant de base au calcul de l'impôt, le montant des sommes à payer, les conditions de leur exigibilité et la date de leur mise en recouvrement.

Avis d'imposition taxe d'habitation

Avis d'imposition redevance audiovisuelle

Avis d'imposition taxes foncières (taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

- **Facture**

Facture d'eau et assainissement

Facture d'électricité

Facture de gaz

Facture de chauffage

- **Quittance – reçu – bulletin de paie**

Écrit par lequel un créancier déclare qu'il a perçu de son débiteur une somme d'argent en paiement de tout ou partie de la dette dont il était redevable

4. Les intentions communicatives du bail

Un genre regroupe un ensemble de textes comparables qui répondent à un même besoin communicatif dans une même situation. Le genre est reconnaissable et interprétable sans effort par tout lecteur-auditeur faisant partie de toute communauté spécifique possédant le même besoin communicatif. Les intentions du genre sont de satisfaire ce besoin et constituent le troisième paramètre étudié. Normalement les fonctions communicatives des genres textuels sont directement prévisibles à partir de leur propre dénomination. C'est le cas du « contrat de bail », car il s'agit d'une convention et c'est ainsi qu'il est exprimé directement sur le document, par le verbe principal du texte :

- convenir

«Entre les soussignés [...] il *est convenu* ce qui suit : »

«Il *est* formellement *convenu* que toutes les tolérances de la part du bailleur [...] ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; »

Convenir quelque chose avec quelqu'un, c'est accepter réciproquement cette chose, ou se mettre d'accord sur quelque chose.

La chose convenue, l'objet de la convention est, d'une part, exprimé par les expressions performatives de type engageant, qui sont aussi dans la dénomination du genre et constituent sa singularité:

- faire bail, donner à bail, donner en location, donner loyer, louer

«La S.C.I. [...] *fait bail* solidairement et *donne loyer* à Monsieur et Madame [...]»

Donner à bail est une offre qui est une promesse conditionnelle à son acceptation, qui est exprimée par l'autre part avec le performatif :

- accepter

«Monsieur et Madame [...] *acceptent* les locaux [...]»

Accepter dans le sens de répondre favorablement à l'offre, en s'engageant par là d'une certaine manière.

Ces performatifs sont accompagnés d'autres verbes de type engageant comme :

- consentir

«Le présent bail *est consenti* et *accepté* pour une durée de [...]»

«Le présent bail *est consenti* et *accepté* moyennant un loyer de [...]»

Consentir à faire quelque chose, c'est accepter de le faire, cela présuppose l'accord des deux parties sur la contrepartie, dans nos deux exemples sur la durée et sur le prix.

- s'obliger

Le preneur *s'oblige* à avancer au bailleur une provision sur charges

S'obliger c'est ici s'engager, se lier par une obligation.

Et encore d'autres verbes performatifs de type déclaratif

- déclarer

«Le preneur *déclare* bien connaître les lieux loués»

Déclarer dans le sens d'accomplir une action qui rend existant un état de choses par le seul fait de l'énonciation en affirmant qu'on accomplit cette action.

Le bail permet de formaliser la location et définit ainsi les obligations du locataire et du propriétaire. Son écrit obligatoire limite les malentendus et diminue le nombre de litiges. Il lie juridiquement le propriétaire à son locataire. Et par l'effet de la signature de ce pacte, chacun des protagonistes va assumer des obligations envers l'autre. La violation de l'une de ses obligations par l'un ou par l'autre des partenaires va permettre à celui qui en souffre de demander à celui qui est défaillant de respecter les termes du contrat.

Finalement, les fonctions textuelles du genre sont :

- Identifier les acteurs de l'accord
- Décrire des lieux loués et sa fonction
- Expliquer les droits et les obligations des parts
- Déterminer, pousser les titulaires à agir d'une certaine façon.

6. La structure textuelle du bail

Le quatrième paramètre analysé c'est l'organisation formelle du genre.

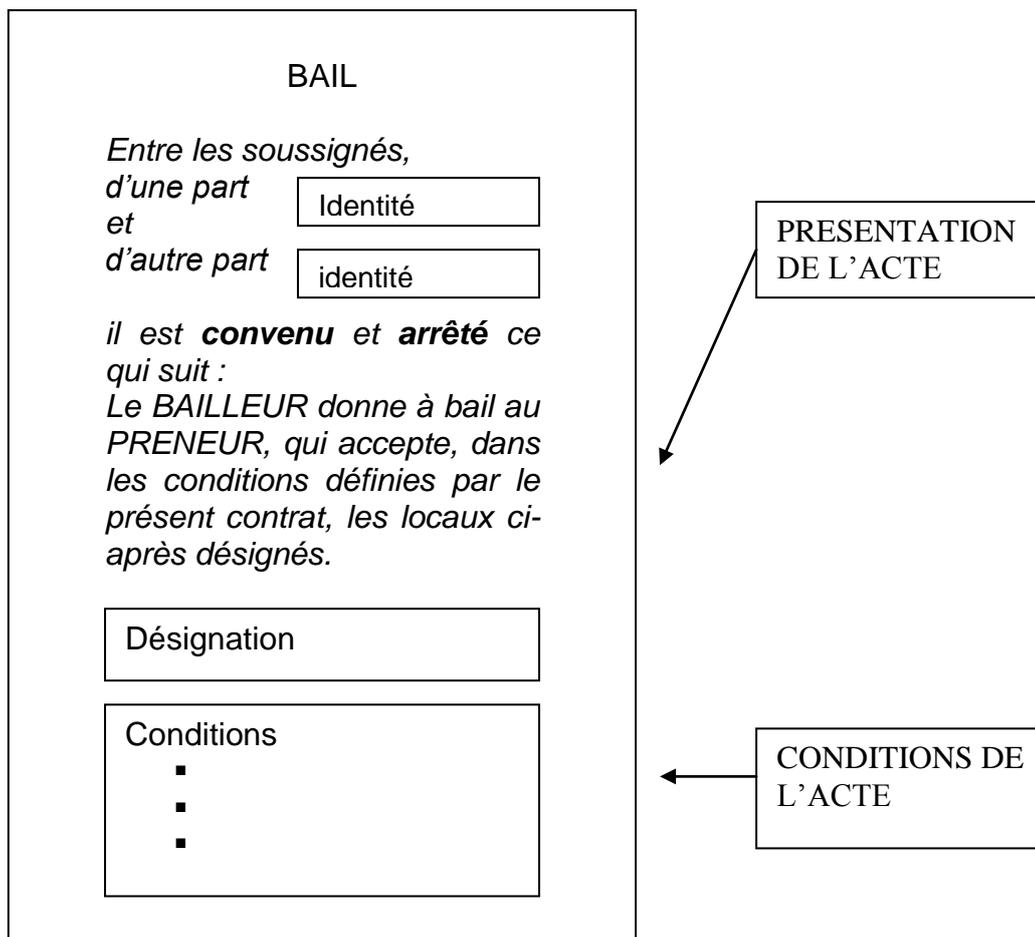
La structure textuelle des contrats de bail en France constitue une architecture type assujettie aux restrictions décrites dans les normes. Leur niveau de formalisation est élevé ce qui a conduit les associations de propriétaires ou de locataires, les agents immobiliers ou d'autres professionnels à élaborer des propositions sous forme de guides de rédaction ou modèles qui sont devenus des formulaires prêts à être remplis. Ces formulaires sont accessibles dans des librairies et sur Internet, pouvant être même interactifs, à remplir directement en ligne.

Les exemplaires que l'on trouve peuvent être considérés comme plus ou moins typique ou atypique, selon qu'ils se rapprochent ou se distancient du prototype notionnel de référence du genre.

Pour notre étude nous avons pris une dizaine de modèles de contrat de bail réels en français et nous avons établi une approche à la structure textuelle du genre, en tant qu'organisation d'une succession linéaire de séquences de base.

Du point de vue de la fonction textuelle les séquences du contrat de bail peuvent être assemblées en deux groupes : un premier dont la finalité est la présentation sociale de l'acte et une seconde qui reprend les conditions de cet acte. Ces deux parties sont à leur tour organisées en séquences communicatives qui disposent l'ordre du contrat de bail et qui sont communément connues comme les clauses du contrat.

Nous obtenons ainsi une représentation graphique du contrat qui peut être la suivante.



La présentation de l'acte social

C'est la partie la plus consignée du texte et contient en elle-même quatre séquences :

1. La dénomination juridique de l'acte, sous forme de titre.

« *CONTRAT DE LOCATION* » ; « *BAIL SOUS SEING PRIVÉ CONSENTI DANS LE CADRE DE LA LOI N° 89-462 DU 06/07/1989* »

2. L'identification des parties intervenantes ou agents de l'acte et leur qualification juridique comme sujets de l'acte juridique et social.

Entre les soussignés :

La S.C.I. ..., propriétaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ... sous le numéro ..., dont le siège social est sis à [adresse de la sci], représentée aux présentes par Monsieur [nom et prénom du gérant de la sci], Gérant, (s'il s'agit d'un particulier, indiquez simplement noms, prénoms et adresses du ou des propriétaires) d'une part ;

Et :

[Indiquez ici noms, prénoms et adresse actuelles du ou des futurs locataires] d'autre part ;

« Les parties ci-dessus seront respectivement désignées dans le texte ci-après par les mots "BAILLEUR" et "PRENEUR". »

3. L'expression de l'acte social et juridique : l'acceptation des actions de donner et de prendre en location une chose.

« Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, dans les conditions définies par le présent Bail, les locaux ci-après désignés »

« PAR LES PRESENTES, le bailleur donne au locataire, qui accepte, à titre de location saisonnière, le local meublé dont la désignation suit »

La formule de l'acte de langage déclaratif constitue donc la charpente du texte. Ses marqueurs textuels *«les conditions définies par le présent bail, les locaux ci-après désignés»* ou *«dont la désignation suit»* signalent le début des enchaînements qui unissent les éléments constitutifs du texte. D'autres marques lexicales ou non lexicales, comme la ponctuation, les procédés de mise en page, la typographie et la numérotation contribuent à la cohésion textuelle.

4. La description de la chose louée.

Introduite par le mot **Désignation**, nous trouvons encore dans cette première partie la description précise du logement, des équipements et des annexes (garage, jardin, cave), l'énumération des parties communes, l'adresse du logement. La nature de la location : maison ou appartement, numéro du lot, étage, nombre de pièces, jardin, parking et description de toutes les parties communes. L'énumération des parties communes en cas de copropriété (ascenseur, local à bicyclettes ou à voitures d'enfant, aires de jeux, parkings collectifs, piscine, espaces verts...). La superficie du logement n'est pas obligatoirement indiquée dans le contrat de location.

Destination des lieux, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des locaux : location à usage d'habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel.

« Les lieux loués, objet du présent contrat sont destinés à l'usage... »

Les conditions de l'acte

Dans cette seconde partie, les séquences ou numéro total de clauses qui expliquent les conditions du contrat sont variables.

Ne sont obligatoires que celles qui ont rapport avec les concepts qui définissent le bail, à savoir la durée du contrat et le prix de la location, qui sont normalement les premières clauses.

La présentation et distribution du texte dans ces séquences peut changer d'un exemplaire à un autre. Le concept lui-même peut être plus ou moins détaillé ou même certains points ou aspects sont considérés sur un exemplaire et pas sur d'autres.

Pour notre étude nous nous limitons aux clauses les plus fréquentes trouvées sur notre corpus.

1. **Durée du contrat**, la date de prise d'effet de la location : elle fixe le point de départ de tous les délais légaux (remise des clés, hausse annuelle, ...).

« le présent contrat est conclu pour une durée de... » ; « Il prendra effet à compter du ... »
« il arrivera à échéance le... »

Résiliation-congé, Le délai de préavis

« il pourra être résilié par lettre recommandée... »

Résiliation, automatique du contrat en cas de non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués. Clause facultative

Renouvellement du contrat

Reconduction du contrat

Désistement du locataire

Clause facultative durée de location plus longue que celle fixée par la loi.

2. **Montant de la location**

« La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement... »

Loyer, le montant, ses modalités de paiement

Révision du loyer (éventuelle)

Charges locatives :

Taxe de séjour

(Facultative) Règlement d'avances sur charges.

3. **Dépôt de garantie**, le montant, si celui-ci est prévu. Si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut demander de dépôt de garantie.

Restitution du dépôt de garantie

Affectation du dépôt de garantie

Les annexes obligatoires :

État des lieux

Inventaire

Clause informant des **conditions de réception des services de télévision**, par voie hertzienne ou numérique (TNT) et s'il faut contacter ou pas un distributeur pour en bénéficier, dans ce cas les coordonnées d'un distributeur de service devront être indiquées. Cette information doit être **annexée au contrat** de location. Ces éléments n'ont qu'une valeur informative.(Depuis le 1er mai 2007)

D'autres clauses non obligatoires :

- Régime juridique

« Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière notamment... »

- Tribunal compétent

- Obligations du bailleur

Réparations vétusté

Incendie

La remise de plusieurs mois de loyers en contrepartie de travaux de rénovation par le locataire

- Obligations du locataire

Payer aux termes convenus

- Habiter « en bon père de famille » paisiblement
- Veiller voisinage
- Entretien et réparations des lieux (locataire)
- Autoriser l'entrée du bailleur pour réparat
- Sous-location
- Cession
- Modification des lieux
- Libérer les lieux en l'état
- Souscrire un contrat de maintenance de la chaudière
- Tolérances
- Clause résolutoire
 - « Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice... »
- Clause pénale
- Caution. Si un tiers apporte sa caution, on indique sur le bail ses coordonnées, au cas où le locataire rencontrerait des difficultés de paiement.
 - « M... .., demurant à ... après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire de Pour l'exécution des obligations découlant du présent bail et de ses suites, dns les conditions de l'engagement établi par acte séparé. »
- Clés et accessoires remis
- Solidarité et indivisibilité
- Enregistrement et honoraires
- Élection du domicile
- Documents annexés
- Réservation. Arrhes /acompte(saisonnier)
 - Restitution des arrhes
 - Annulation ou renonce (arrhes)
- Conditions de location (nombre de personnes)
- Animaux
- Interruption du séjour
- Assurance (locataire)
- Visite des locaux (propriétaire)

7. Les intervenants à l'acte communicatif du bail

a) Le rédacteurs du bail

En France il existe deux formes de contrats : le contrat sous seing privé, rédigé et signé directement entre des particuliers et le contrat authentique rédigé et signé par un officier public, le plus souvent le notaire. On parle alors d'un acte notarié.

Le notaire donne aux contrats que lui demandent de rédiger ses clients, la force d'une décision de justice. Le contrat de location va ainsi pouvoir être exécuté, dans toutes ses conditions, sans qu'il y ait besoin d'une décision de justice.

Il peut néanmoins être valablement établi directement entre le propriétaire et le locataire "sous seing privé", sur l'un des nombreux imprimés diffusés par les associations de locataires ou de propriétaires bailleurs, ou vendus dans les librairies spécialisées.

Il peut également être établi par le propriétaire ou le locataire avec l'aide d'un professionnel : l'agent immobilier ou l'huissier.

b) Les titulaires du bail

Toutes les personnes inscrites dans le contrat de location deviennent co-titulaires du bail, avec les droits et obligations qui s'y rattachent. Les autres n'ont aucun droit sur le logement, même si elles résident dans les lieux.

Le statut du propriétaire: personne physique ou personne morale varie la durée minimale d'un bail de location d'un logement non meublé.

Lorsque le bailleur est une personne morale, autrement dit une société, une association, etc., le contrat de location est d'une durée minimale de 6 ans.

En revanche, si le bailleur est une personne physique, c'est un bail de 3 ans minimum qui sera établi.

Sont aussi assimilés à des bailleurs personnes physiques :

- toute société civile familiale (SCI), à condition qu'elle soit constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré.

- toute indivision. C'est alors au représentant de l'indivision de souscrire le bail.

Le bail peut être exceptionnellement conclu pour moins de 3 ans :

- si le bailleur personne physique justifie de reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales,

- si la SCI justifie la reprise du bail par l'un de ses membres,

- si le représentant de l'indivision justifie la reprise par l'un de ses membres.

En ce qui concerne le locataire :

Les personnes mariées sont de droit co-titulaires du bail, même si une seule a signé le bail (avant le mariage, par exemple). En cas d'abandon ou de décès de l'un des époux, l'autre pourra demander le transfert ou la continuation, à son profit, du contrat de location.

Les personnes vivant en concubinage sont locataires si elles ont toutes deux signé le bail. Si un seul concubin l'a fait, l'autre n'a aucun droit vis-à-vis du bailleur. Mais en cas d'abandon des lieux ou de décès du locataire en titre, le bail se transmettra à l'autre concubin, à condition qu'il prouve un concubinage effectif depuis au moins un an.

Les personnes ayant conclu un Pacte civil de solidarité ne sont pas considérées comme locataires en titre si leur nom n'est pas inscrit au bail. Les partenaires d'un Pacs peuvent en revanche bénéficier d'un transfert du bail à leur nom. Le PACS, en France, est une forme d'union civile, c'est un partenariat contractuel entre deux personnes majeures (les *partenaires*), quel que soit leur sexe, ayant pour objet d'organiser leur vie commune.

Un mineur ne peut pas signer un bail. C'est donc son père, sa mère ou celui qui exerce sur lui l'autorité parentale qui le fera. Dans ce cas, le bail ne dépassera pas 9 ans.

Un majeur incapable peut ou non signer un bail selon le régime de protection dont il dépend. Si la personne est placée sous curatelle, elle peut conclure un contrat de location si celui-ci ne dépasse pas 9 ans.

Une personne sous régime de tutelle ne peut signer aucun bail. Seul son tuteur sera habilité à conclure un bail qui ne pourra pas dépasser 9 ans.

Enfin, une personne placée sous le régime de sauvegarde de justice peut signer seule un bail.

c) Les destinataires du bail

Le bailleur, le locataire et le cautionnaire

S'il s'agit d'un acte notarié il doit être délivré au propriétaire et au locataire.

Le bail doit être lu et approuvé par les deux parties le bailleur et le locataire. Si une personne se porte caution, elle doit également recevoir un exemplaire du contrat.

La commission départementale de conciliation

En cas de litiges tenant aux charges et réparations locatives, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, le locataire ou le propriétaire peuvent saisir la commission départementale de conciliation à la préfecture du département. La commission est compétente en matière de contestation de loyer. Elle est composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'associations de locataires. La lettre de saisine doit mentionner les nom, prénom, adresse de l'auteur, nom et adresse de la partie adverse et l'objet du litige. Il faut joindre la copie du bail, la lettre de réclamation adressée préalablement à la partie adverse, et, pour un litige relatif à la réévaluation du loyer, la proposition de renouvellement du bail avec augmentation du loyer faite par le bailleur ainsi que les éléments de référence qui lui ont servi pour proposer l'augmentation. La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire au secrétariat de la commission. La commission favorise la médiation et permet d'éviter le recours systématique au juge. Cependant, elle n'a pas compétence pour intervenir sur des problèmes de décence des logements.

Le tribunal d'instance

Si aucun arrangement amiable n'est possible, on peut porter l'affaire devant le tribunal d'instance auquel il faut communiquer l'avis de la commission. Le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble. Le tribunal est compétent pour juger les litiges entre propriétaires et locataires concernant le logement d'habitation: paiement des loyers, résiliation du contrat de location, charges locatives, réparations, restitution du dépôt de garantie, décence du logement, ...

d) La voie des titulaires dans le bail

Finalement on doit remarquer que les volontés des parties ne sont pas exprimées par leurs voix, c'est la voie du droit, avec l'emploi de la troisième personne et la voie passive qui impose le style du langage juridique.

« ENTRE LES SOUSSIGNES La société [...] représentée par [...] ci-après dénommée "Le Bailleur" et M. [...] ci-après dénommé(e) (s) "Le Locataire" IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte : »

Le contrat

« La présente location est consentie et acceptée
« Le présent contrat est conclu [...]
« Il prendra effet [...]
« Il arrivera à échéance [...]
« Il pourra être résilié [...] par le Locataire [...] par Le Bailleur»
« Le contrat [...] sera reconduit tacitement aux conditions antérieures...]

Le bailleur

« Le Bailleur pourra proposer au Locataire [...]
« le Bailleur délivrera au Locataire, sur sa demande [...] une quittance [...] »
« Le Bailleur devra remettre au Locataire l'état définitif des dépenses [...] »

Le locataire

« Le locataire déclare [...]
« Le Locataire ne peut [...] y exercer une quelconque profession [...]»
« le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part »

Les parties

« un loyer mensuel librement fixé entre les parties »

Conclusions

Pour traduire un document juridique, il faut appréhender le sens profond d'un texte conçu dans une langue donnée, par référence à un système juridique déterminé, et le rendre dans une langue étrangère, de façon compréhensible par un lecteur qui raisonne sur la base d'un ordre juridique différent.

Nous considérons que l'analyse du genre textuel à travers les paramètres proposés rencontre aisément les aspects indispensables à la compréhension, au sens large du terme, de tout genre textuel comme manifestation d'un acte communicatif concret dans une communauté spécialisée déterminée, ici la juridique, à un moment donné.

Nous sommes convaincus qu'une telle approche munit nos étudiants des connaissances textuelles et pragmatiques nécessaires aussi bien à leur appropriation cognitive, voire la compréhension de la culture dans laquelle il a sa place, qu'au développement de leurs compétences linguistiques textuelles nécessaires à leur apprentissage et pourquoi pas appropriation des conventions du genre en vue de sa traduction.

L'étude systématisée et la détermination du prototype notionnel de référence des genres sont nécessaires pour les futurs professionnels de la traduction car il l'aide et lui facilite la localisation de l'information, la connaissance des concepts, des formules utilisées, de la présentation et l'architecture ou macrostructure du document. Il permet en outre de les comparer avec d'autres formes et concepts dans différentes langues et cultures.