

## CHARTRE DU PROPRIETAIRE

### I - Les formalités à accomplir

Le propriétaire s'engage à :

- Fournir au Centre de Services Euraxess un descriptif réel de son logement correspondant en tous points aux caractéristiques et à l'état du bien proposé, et accompagné si possible de photos numériques du logement ;
- Prévenir le Centre de Services Euraxess sans délai lorsque le logement est réservé en précisant le nom du locataire et la prochaine date de disponibilité du logement (même si elle est théorique) ;
- Établir un contrat de location écrit en double exemplaire (un original pour le locataire, un original pour le propriétaire), sur lequel est précisé au minimum :
  - Nom et coordonnées du bailleur ;
  - Nom et coordonnées du locataire ;
  - Adresse et description du logement ;
  - Date à laquelle le contrat commence à s'appliquer et sa durée si c'est un logement meublé (bail de date à date) ;
  - Montant du loyer, charges incluses ou à ajouter et la date de paiement du loyer ;
  - Montant du dépôt de garantie (1 mois de loyer hors charges conseillé en meublé, obligatoire en vide) ;
  - Délai de préavis pour le locataire (usuellement 1 mois en meublé, 3 mois en vide).

Ce contrat sera signé conjointement par le propriétaire et le locataire. Il sera accompagné d'un état des lieux signé conjointement par le propriétaire et le locataire à la remise des clés. Un état des lieux de sortie (contradictoire avec l'état des lieux d'entrée) sera également signé conjointement à la fin du séjour.

Si le logement est meublé, ces documents seront complétés par un inventaire et état du mobilier, également signé des deux parties.

- Ne pas demander de caution solidaire (pas de garant) ;
- Fournir gratuitement au locataire des quittances de loyer chaque mois si celui-ci le lui demande, en contrepartie du paiement de son loyer ;
- Restituer au locataire le dépôt de garantie dans un délai raisonnable (d'une ou deux semaines, maximum 2 mois après le départ du locataire) déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou pour toute dégradation constatée à l'état des lieux de sortie (sur justificatifs).

## **II - Accueillir son locataire comme un invité**

Pour cela, le propriétaire s'engage à :

- Répondre aux appels téléphoniques ou aux e-mails rapidement lorsqu'un locataire potentiel le contacte ;
- Honorer le rendez-vous pris avec le locataire potentiel pour visiter le logement ou le prévenir avant le rendez-vous en cas d'empêchement ;
- Faire visiter son logement aux chercheurs qui le contactent de la part du Centre de Services Euraxess sans aucune discrimination ([Loi du 17 janvier 2002<sup>1</sup>](#)) ;
- Faire preuve de tolérance et de compréhension lorsque le chercheur ne parle pas français ou qu'il ne connaît pas bien les us et coutumes françaises ;
- Ne pas considérer la location comme une activité seulement lucrative mais proposer si possible au chercheur un accueil personnalisé, et une relation conviviale particulièrement lorsque le logement est situé chez l'habitant.

## **III - Le logement doit être propre et fonctionnel**

- Le logement doit faire une surface minimum de 9 m<sup>2</sup> pour 1 locataire, 16 m<sup>2</sup> pour 2 locataires, 25 m<sup>2</sup> pour 3 locataires, 34 m<sup>2</sup> pour 4 locataires.
- Les parties extérieures (jardin, cour) et parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, local commun...) doivent être régulièrement entretenues ;
- Conformément au décret du 30 janvier 2002 relatif aux [caractéristiques d'un logement décent<sup>2</sup>](#) :
  - o Le logement doit comporter au minimum une pièce principale, un coin cuisine, une salle de douche (lavabo, douche) ou une salle de bains (lavabo, baignoire), avec un WC, le tout étant réservé au seul usage du locataire ;
  - o Le locataire d'une chambre doit pouvoir avoir accès au minimum à une salle de douche (lavabo, douche) ou une salle de bains (lavabo, baignoire) et à un WC qui peuvent être partagés par 4 personnes maximum ;
  - o Toutes les pièces du logement doivent comporter une fenêtre (exceptions tolérées : cuisine, salle de bains/douche, WC où une ventilation mécanique doit être prévue s'il n'y a pas de fenêtre) ;
  - o Le logement doit comporter un chauffage central ou individuel en bon état et l'eau courante froide et chaude ;
  - o Les installations électriques et de chauffage doivent répondre aux normes de sécurité en vigueur.
- Si le logement est meublé, les meubles doivent être en bon état et les appareils électroménagers doivent fonctionner.

---

<sup>1</sup>[http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=B277B7464B139DC8EC2ED293CE3164C4.tpdjo04v\\_3?cidTexte=JORFTEXT000000509310&idArticle=LEGIARTI000006475017&dateTexte=20100318&categorieLien=id#LEGIARTI000006475017](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=B277B7464B139DC8EC2ED293CE3164C4.tpdjo04v_3?cidTexte=JORFTEXT000000509310&idArticle=LEGIARTI000006475017&dateTexte=20100318&categorieLien=id#LEGIARTI000006475017)

<sup>2</sup><http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/location-vide/decence-entretien-et-charges/obligations-du-propretaire/index.html>

## **IV - Pour maintenir le logement en bon état et respecter la tranquillité du locataire,**

Le propriétaire s'engage à :

- Effectuer toutes les réparations autres que locatives, notamment celles qui sont dues à la vétusté ;
- Assurer la jouissance paisible du logement à son locataire ;
- Ne pas pénétrer dans les lieux loués sans l'accord du locataire. Cependant, le propriétaire peut faire visiter le logement à un futur locataire sur rendez-vous avec le locataire, sauf les jours fériés et au maximum 2 heures par jour les jours ouvrables.

### **RAPPEL DES DIFFERENTS TYPES DE BAUX :**

#### ⇒ **LOGEMENT NON MEUBLE :**

- Bail écrit obligatoire<sup>3</sup> en double exemplaire original (document Cerfa obligatoire) ;
- 3 ans, renouvelable par tacite reconduction ;
- 3 mois de préavis pour le locataire (ramené à 1 mois dans certains cas<sup>4</sup> précis) ;
- Six mois minimum de préavis avant la fin du bail pour le propriétaire s'il veut récupérer son logement, sous certaines conditions<sup>5</sup> ;
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer hors charges.

#### ⇒ **LOGEMENT MEUBLE :**

- Bail écrit avec un minimum de mentions<sup>6</sup>, en double exemplaire original, fortement conseillé<sup>7</sup> et obligatoire dans le cas où le logement est considéré comme résidence principale pour le locataire (document Cerfa conseillé) ;
- 1 an, renouvelable par tacite reconduction, s'il s'agit de la résidence principale, ou bail de date à date pour un bail inférieur à 1 an ;
- 1 mois de préavis pour le locataire ;
- Dépôt de garantie (1 mois de loyer sans charges, conseillé).

**Document réalisé par le groupe de travail "logement" de l'association Euraxess France  
Dernière mise à jour : Novembre 2011**

---

<sup>3</sup> <http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-proprietaire/bailleur/location-vide/bail/contenu-du-bail/index.html>

<sup>4</sup> <http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-proprietaire/bailleur/location-vide/fin-du-bail/conge-du-locataire/index.html>

<sup>5</sup> <http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-proprietaire/bailleur/location-vide/fin-du-bail/conges-du-proprietaire/index.html>

<sup>6</sup> <http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-proprietaire/bailleur/location-meuble/bail-obligatoire/index.html>

<sup>7</sup> <http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-proprietaire/bailleur/location-meuble/definition-et-regime-fiscal/index.html>