

## **Règlement communal relatif à la location de chambres étudiantes**

Vu les articles 99, 102 et 107 de la Constitution,

Vu l'article 50 du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités,

Vu l'article 3, titre XI, du décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire,

Vu l'article 46 du décret du 19-20 juillet 1791 relatif à l'organisation d'une police municipale et correctionnelle,

Vu la loi communale du 3 décembre 1988 telle que modifiée,

### **OBJET**

#### **Art. 1.**

Le présent règlement s'applique de manière générale à la mise en location par la Ville d'Esch-sur-Alzette de chambres estudiantines sur le territoire eschois.

Sont considérés comme constituant des logements étudiants, l'ensemble des logements et appartements ainsi désignés par la Ville.

### **CHAMP D'APPLICATION**

#### **Art. 2.**

Pourront bénéficier d'un logement étudiant, tout étudiant inscrit régulièrement et à temps plein à l'Université de Luxembourg.

La Ville peut réserver l'attribution de certains logements particuliers, tels qu'entre autres les appartements étudiants, aux doctorants de l'Université de Luxembourg.

### **PROCEDURE D'ATTRIBUTION**

#### **Art. 3. PUBLICITE**

Les disponibilités et procédures applicables en matière d'attribution de logements étudiants seront annoncées sur le site internet de la Ville d'Esch-sur-Alzette ([www.esch.lu](http://www.esch.lu)).

La situation géographique des résidences sera indiquée sur une carte interactive intégrée au site, ensemble avec un descriptif des logements disponibles.

#### **Art. 4 FORMULAIRES D'INSCRIPTION**

L'étudiant désirant un logement étudiant de la Ville d' Esch-sur-Alzette devront en faire une demande via le formulaire en ligne du site Internet de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

L'étudiant postulant devra joindre à sa demande, entre autres :

- Une copie certifiée conforme de la carte d'identité ou passeport.
- Un certificat d'inscription pour le semestre à venir à l'Université de Luxembourg.

Seront déclarées comme étant irrecevables, les demandes incomplètes, illisibles ou encore envoyées hors délais. L'étudiant dont la demande est déclarée irrecevable en est informé par voie électronique.

#### **Art.5 PROCEDURE D'ATTRIBUTION**

5.1. L'attribution des logements étudiants sera réalisée deux fois par année correspondant aux deux semestres universitaires annuels.

L'ouverture des demandes se feront :

- Vers la mi- à fin juillet pour le semestre d'hiver
- Début janvier pour le semestre d'été.

Les délais précis seront fixés à la discrétion de la Ville et seront communiqués via son site internet et / ou autres plateformes médiatiques telles que Facebook, etc.

5.2. Les logements seront attribués selon les disponibilités et sans possibilité de recours ou autre droit à réclamation quelconque pour les étudiants.

L'attribution d'un logement se fera selon le principe du '*premier venu, premier servi*' en fonction de la date de réception de la demande.

5.3. Les étudiants seront informés par courriel de la recevabilité, respectivement de l'obtention ou non d'un logement étudiant.

L'étudiant n'ayant pas obtenu de logement étudiant intégrera la liste d'attente de la Ville et aura la possibilité d'obtenir un logement libéré suite à la renonciation ou non-paiement de la caution par un autre étudiant.

L'étudiant ayant obtenu un logement étudiant sera invité à verser une caution correspondant à un mois de loyer. Le paiement de la caution vaudra confirmation de la réservation du logement et devra être exécuté dans un délai de quinze (15) jours suivant réception du courriel.

Passé ce délai, le logement sera considéré comme étant à nouveau libre et sera attribué au premier étudiant se trouvant sur la liste d'attente.

5.4. Dès réception du paiement de la caution, l'étudiant recevra un courriel de confirmation lui indiquant les date et heure auxquelles il est prié de se présenter au service compétent pour la signature du contrat et remise des clés.

5.5. L'étudiant occupant d'ores et déjà un logement étudiant de la Ville bénéficiera d'un droit préférentiel au renouvellement de son contrat pour le logement qu'il occupe s'il verse une pièce justificative d'inscription à l'Université de Luxembourg qui prouvera la poursuite de ses études à Esch-sur-Alzette. Ce droit de renouvellement préférentiel est perdu si l'étudiant en question a contrevenu au règlement d'ordre intérieur, respectivement aux obligations découlant de son contrat de location au cours de la dernière période contractuelle.

## **Art. 6 COMMUNICATION**

La communication entre la Ville et les étudiants se fera principalement par voie électronique, sous forme de courriel.

## **Art. 7. LOYER ET CHARGES**

7.1. Les différents logements étudiant seront loués pour un montant fixé par le présent règlement et qui prend en considération la taille et le confort du logement.

Les logements étudiants peuvent être équipés d'un lit, d'un matelas, d'un bureau, d'une chaise de bureau et d'une armoire.

Les logements étudiants sont regroupés en lots **tels que fixés par le collège des bourgmestre et échevins**. Le loyer est fixé en fonction du lot duquel le logement en question fait partie :

- Les logements du lot 1 seront loués pour un montant de 300 euros par mois.
- Les logements du lot 2 seront loués pour un montant de 350 euros par mois.
- Les logements du lot 3 seront loués pour un montant de 400 euros par mois.
- Les logements du lot 4 seront loués pour un montant de 500 euros par mois.

Le prix du loyer inclut les charges liées aux logements (eau, enlèvement ordures, chauffage, électricité, accès internet, nettoyage des parties communes du logement et entretien des installations dans les locaux communs).

Le paiement du loyer se fera aux échéances prévues au contrat de location.

Les retards de paiement répétés, respectivement le non-paiement d'un loyer constitue un motif de résiliation immédiat du contrat de location. Un étudiant n'ayant pas observé régulièrement et aux échéances prévues son obligation de paiement du loyer ne pourra pas prolonger/reconduire son contrat de location.

Lorsqu'un étudiant est confronté à des difficultés de paiement du loyer il est invité à en informer le service logement en amont de l'échéance de paiement par courriel à une adresse prédéfinie.

En cas de non-paiement d'un loyer à l'échéance (jour de contrôle des paiements, le 5 ou le 20 de chaque mois), un avertissement sera immédiatement adressé au locataire par voie de courriel et par voie postale, avec prière de payer le(s) dus.

En cas de récurrence une mise en demeure avec indication des suites sera adressée à l'étudiant par voie de courriel et par lettre recommandée. L'étudiant sera invité à prendre contact avec le service logement.

Si toutes les relances restent infructueuses, la résiliation du contrat de location sera adressée à l'étudiant.

7.2. Une assurance risques locatifs peut être conclue par le biais de la Ville moyennant redevance semestrielle, à moins que l'étudiant dispose déjà d'une telle couverture auprès de son assurance ou souhaite conclure une telle assurance auprès d'une compagnie de son choix, à condition qu'il s'agisse d'une assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg par le Commissariat aux Assurances. Dans le deuxième cas de figure, l'étudiant devra verser une attestation d'assurance avant l'obtention des clés et tokens d'accès à son logement.

## **Art. 8 FIN DU CONTRAT ET RESILIATION ANTICIPEE**

Le contrat est résilié de plein droit au terme fixé dans le contrat de location. Les clés et tokens d'accès seront automatiquement désactivés à compter de 10 heures le lendemain du terme du contrat.

L'étudiant devra avoir évacué le logement de l'ensemble de ses effets personnels avant la désactivation des clés et tokens d'accès.

Le contrat pourra être résilié avant terme avec effet immédiat pour fait ou faute grave de l'étudiant. Constitue, entre autres, un fait / une faute grave justifiant d'une telle résiliation :

- Le non-paiement de deux mensualités du loyer,
- Le retard de paiement systématique sur au moins trois mois continus ou discontinus ;
- La destruction ou l'endommagement de mobiliers dans les parties communes ou privatives ;
- Le non-respect répété du règlement d'ordre intérieur, respectivement du contrat de location ;

En pareil cas, l'étudiant en est informé par écrit et par courriel avec indication de la date de désactivation des accès au logement. L'étudiant devra avoir évacué le logement étudiant avant cette date.

## **Art. 9 PROBLEMES TECHNIQUES**

Tout problème relatif à la location doit obligatoirement être signalé. Une adresse de courriel unique sera mise à disposition des locataires.

Tout problème aussi minime soit-il, devra y être signalé. Selon la nature du problème, de l'urgence... un technicien jugera de moment opportun d'intervenir et du service (interne ou externe) qui devra intervenir.

Tout problème urgent et dont dépend la sécurité, voire la survie, des locataires (feu, agression...) devra être rapporté immédiatement par le locataire soit aux pompiers, soit à la police en téléphonant au 112 ou au 113

## **Art. 10 ACCES AUX LOGEMENTS**

L'accès aux logements se fait soit par token, soit par clé.

Chaque locataire recevra, contre signature d'un accusé de réception, une clé ou un token pour accéder à la résidence dans laquelle se situe son logement, ainsi qu'une clé pour sa boîte à lettre.

Les tokens seront programmés pour la durée du contrat de location et ne donneront accès qu'à la résidence et au logement dans lequel l'étudiant sera logé.

À la fin du bail de location le token ne donnera automatiquement plus accès ni à la résidence, ni au logement. Il faudra avertir les étudiants locataires de ce fait.

Les clés et tokens devront être restitués au service logement à la fin du contrat de bail. Les clés ou tokens non restitués seront considérés comme perdus et une pénalité pour perte de clé sera retenue de la caution.

La programmation des tokens se fera au sein du service du logement lors de la signature du contrat de location.

Toute perte de clé doit être signalée immédiatement par courriel sur l'adresse prévue à cet effet par la Ville.

Si une clé / token est perdu pendant les heures de service, l'étudiant ayant signalé la perte pourra venir au bureau pour récupérer, contre paiement d'une pénalité, une autre clé ou un autre token.

Le remplacement de la clé ou du token perdu se fera contre paiement d'une des taxes suivantes :

- Perte de clé mécanique : 75€
- Perte de clé de boîte aux lettres : 25€
- Perte de token : 25€

Si une clé est perdue en dehors des heures d'ouverture de bureau, l'étudiant devra faire appel à un prestataire de service qui sera à définir. Les frais de déplacement et d'intervention sont à payer par l'étudiant directement au prestataire de service.

Aucun autre prestataire que celui défini par la Ville d'Esch-sur-Alzette ne pourra intervenir pour l'ouverture des portes.

L'obtention d'une nouvelle clé / token se fera exclusivement au bureau du service du logement contre paiement préalable de la taxe prévue ci-avant.

### **Art. 11 ENTRETIENS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

Les parties communes (entrée, escaliers, ascenseur, cuisine commune, salle de bain commune, salle de socialisation, caves...) seront nettoyées par une entreprise contractée par la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La fréquence du nettoyage se fait en fonction du nombre de locataires dans les résidences

Les parties privatives sont à entretenir par l'étudiant.

### **Article 12 : VIE EN COMMUNAUTE**

La vie en communauté de chaque résidence étudiante sera réglée par un règlement d'ordre intérieur fixé par le collège des bourgmestre et échevins.

Les contrats de location tout comme les règlements d'ordre intérieur seront établis / modifiés par le collège des bourgmestre et échevins.