COLLEGE ALBERT LE GRAND

Rue René Magritte 7, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique

Tel. : +32 10 816 597, email : college@dominicains.be

**CONDITIONS GENERALES**

 **Préalable important**

Le fait de ne pas se conformer aux Conditions générales (CG), au Règlement d’ordre intérieur (ROI), à la Charte du Collège (CC) ainsi qu’aux consignes de sécurité, sera considéré comme une faute grave pouvant entraîner la résiliation du bail aux torts du Preneur outre le paiement de dommages et intérêts.

Article I

**Location des chambres**

**1.1. Destination des lieux**

Les locaux sont loués exclusivement à usage privé d’habitation à l’exclusion de tout commerce, profession libérale ou bureaux. Le Preneur ne pourra changer la destination des lieux sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Les logements ne peuvent être occupés principalement que par les étudiants régulièrement inscrits et fréquentant effectivement les cours d’un établissement d’enseignement supérieur ou universitaire, sauf

dérogation expresse donnée par le Directeur du Collège.

Si le Preneur perd la qualité d’étudiant, il est tenu d’en informer le Directeur du Collège immédiatement

.

**1.2. Validité du contrat**

Le contrat de bail ne sera considéré comme effectif que s’il est signé à la fois par le Preneur et par le Bailleur. Tout contrat ne comprenant qu’une signature sera considéré comme nul et non avenu.

Le bail est conclu pour une durée de **10 mois ou 5 mois (Erasmus, etc.)** selon ce qui a été convenu dans le contrat de bail. Le bail prend cours aux dates indiquées dans le contrat de bail.

A la date de la fin de contrat, les lieux doivent être intégralement libérés.

**1.3. Election de résidence**

Le Bailleur n'autorise pas le Preneur à affecter la chambre à sa résidence principale. Si le Preneur n’a pas de résidence principale en Belgique, il déclare faire élection de domicile à l’adresse du bail en raison de sa présence pour des études.

**1.4. Cession et sous-location**

Les locaux ne peuvent être occupés que par le Preneur signataire du contrat de bail. En aucun cas, le preneur ne pourra céder ou sous-louer en tout ou en partie les lieux loués sauf autorisation expresse de Bailleur.

Article 2

**Location pendant les vacances académiques**

Pour les contrats de 10 mois, le Preneur inscrit régulièrement au rôle aura la faculté, de commun accord, d’occuper une chambre pendant les vacances académiques moyennant la signature préalable d’un contrat de vacances et la complète exécution de ses obligations envers le Bailleur. Les Conditions générales ainsi que le Règlement d’ordre intérieur seront d’application.

Article 3

**Résiliation du contrat**

**§ 1. Résiliation par le Preneur**

**3.1**. Avant la prise en cours effective du contrat, le Preneur pourra toujours résilier le contrat par l’envoi d’une lettre recommandée qui doit parvenir au Secrétariat du Collège **au plus tard 1 mois** avant la date de prise en cours du bail. Sans cela, le Preneur sera tenu de payer un mois de loyer.

**3.2**. Après la prise en cours effective du contrat, le contrat ne pourra être rompu. En cas de résiliation du contrat, toutes les mensualités sont dues, sans préjudice de dommages et intérêts.

**3.3**. Néanmoins, le contrat peut être résilié de commun accord dans les cas suivants :

1. Arrêt définitif des études moyennant une attestation du Secrétariat des étudiants de l’établissement d’enseignement.

**En aucun cas, une fin d’études (cycle complet) ne peut être considérée comme un arrêt d’études.**

2. Mariage du Preneur

3. Décès d’un des parents au 1er degré ou du tuteur.

Pour les trois points repris ci-avant, le contrat prendra fin trente jours après la notification du préavis.

**3.4.** En cas de résiliation anticipée du contrat de location par le Preneur, que ce soit pour l’un des motifs visés à l’article 3, § 1, point 3.3., ou pour toute autre raison, un état des lieux contradictoire devra être dressé et le Preneur devra remettre les clefs de son logement entre les mains du Bailleur.

En cas de demande de résiliation anticipée du bail sans motif, le Bailleur sera parfaitement fondé à réclamer au Preneur – quoique l’état des lieux de sortie contradictoire ait été dressé et les clefs du logement remises – la totalité des loyers dus jusqu’à échéance du contrat.

Si le Preneur se refuse à établir cet état des lieux et/ou ne restitue les clefs de son logement et ce quel que soit le motif de sa demande de résiliation anticipée, le Bailleur sera également fondé à lui réclamer la totalité des loyers dus jusqu’à l’échéance du contrat.

**§ 2. Résiliation par le Bailleur**

A tout moment le Bailleur a la faculté de mettre fin au contrat dans les hypothèses prévues par le ROI et dans le cas de violation grave du ROI, de la Charte du Collège ou des décisions prises par le Directeur du Collège. Dans ce cas, les loyers prévus par le contrat sont dus, sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 4

**Paiement des loyers**

**4.1.** Le Preneur accepte de payer les loyers selon le mode de paiement stipulé dans le contrat de bail.

**4.2.** Tout retard dans le paiement des loyers portera automatiquement et sans que l’envoi d’une mise en demeure préalable ne soit nécessaire un intérêt de 10% par an.

Lors du 2ème rappel, une indemnité forfaitaire de 25 € sera comptabilisée.

Article 5

**Charges**

Les charges d’électricité, de chauffage, d’eau et internet sont comprises dans le prix du loyer.

Article 6

**Taxe de séjour**

En raison de la taxe de séjour imposée par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, chaque étudiant(e) est tenu(e) de payer chaque année un montant de 150 euros pour son séjour. Cet impôt est dû par l'étudiant(e) quelle que soit la durée de ce séjour, c'est-à-dire que le même montant est facturé à l'étudiant(e), qu'il/elle reste un mois ou toute l'année. Cette taxe est à régler indirectement par l'intermédiaire du Collège qui représente l'étudiant(e) devant les autorités de la ville. Le Collège agit uniquement au nom de l'étudiant(e) et ne revendique aucun intérêt sur cette charge. Le montant de la taxe doit être payé par l'étudiant(e) au Collège, au début de son séjour à Louvain-la-Neuve, en même temps que la caution.

Article 7

**Caution**

**7.1.** Comme prévu par le contrat de bail, une caution équivalente à 1 mois de loyer doit être versée sur le compte y indiqué au plus tard une semaine avant le début du contrat.

**7.2. La caution ne peut en aucun cas être utilisée pour payer tout ou partie du loyer.**

**7.3.** Après l’état des lieux de sortie, la garantie sera restituée au Preneur sur le compte indiqué par ce dernier, au plus tard 5 jours après l’expiration du contrat, sauf en cas de dommage dès lors que la responsabilité du Preneur est engagée.

Article 8

**Etat des lieux**

**8.1.** Tout locataire doit être en possession d’un état des lieux d’entrée et de sortie. Ceux-ci seront dressés obligatoirement et contradictoirement selon l’horaire arrêté par le Bailleur. Une fois l’état des lieux d’entrée contresigné, le locataire dispose de dix jours pour apporter certains commentaires et motiver ses ajouts.

**8.2. Clés**

**8.2.1.** Le Preneur reçoit les clés et doit les rendre au moment de son état des lieux de sortie.

**8.2.2.** La non-restitution entraîne la facturation.

**8.2.3.** En aucun cas le locataire ne pourra effectuer le changement du cylindre sans l’accord du

 Bailleur.

**8.2.4. En aucun cas le locataire n’est autorisé à prêter ses clés à un tiers.**

**8.3.** Les locataires seront solidairement responsables des dégâts relevés dans les parties communes.

**8.4.** Les lieux pourront être visités par le Bailleur moyennant un avertissement 24 heures au préalable.

Il peut cependant y pénétrer sans autorisation spéciale pour des tâches d’entretien, de réparation du bâtiment ou du mobilier ou pour les vérifications d’état des lieux d’entrée.

**8.5.** La réparation de tous les dégâts et dégradations constatés par le Bailleur dans la chambre du Preneur seront à charge du Preneur.

**8.6.** A la fin du contrat, un état des lieux de sortie sera réalisé. Les dommages constatés seront à charge du Preneur selon le Tarif annexé à l’état des lieux d’entrée, dès lors que sa responsabilité est engagée.

Article 9

**Assurances**

Le Bailleur souscrira une police d’assurance incendie en faveur du Preneur. Dans la mesure où les différents périls assurés ne sont pas couverts dans un contrat personnel, le contrat souscrit par le Bailleur couvrira la responsabilité locative du Preneur, ses effets personnels, ainsi que le vol par effraction (lorsqu’il y a dépôt de plainte auprès d’une autorité verbalisante). La franchise reste à charge du Preneur.

Article 10

**Responsabilité**

Conformément aux articles 1728, 1732, 1733 et 1735 du code civil, le Preneur est responsable des dégâts qu’il a causés ou que les personnes qu’il aura introduites dans l’immeuble auront causés. Il est tenu de maintenir le bien loué en parfait état de propreté et d’entretien.

**CONSIGNES DE SECURITE**

1. Chaque logement est prévu pour un maximum de :

 Chambre individuelle = 1 pers.

 Studio à partager = 2 pers.

 Il n’est pas permis, pour raisons de sécurité, d’héberger plus que le nombre de personnes par type de logement, sauf dérogation obtenue auprès du Directeur du Collège.

2. Il est indispensable de laisser l’accès libre aux sorties de secours (portes, fenêtres, panneaux, etc.)

3. En matière de prévention:

1. Eliminer régulièrement les *matières inflammables* (papiers, cartons, plastiques, toiles, etc.), ainsi que les sacs poubelles.
2. Eviter les *imprudences* à savoir :
	1. surcharger le réseau électrique (radiateur par ex.)
	2. bricoler les appareils électriques
	3. laisser les appareils électriques sous tension sans surveillance (percolateur, plaques de cuisson, four, etc.)
3. Eviter une *propagation éventuelle* en :
	1. fermant les portes et les fenêtres
	2. dégageant les couloirs
	3. veillant à ce que les gaines techniques soient bien fermées
	4. connaissant l’emplacement et l’utilisation des moyens d’extinction
4. Tout appareil de cuisson (four, plaques chauffantes, friteuse, etc.) est interdit dans les chambres/studios.
5. Des détecteurs d’incendie, fonctionnant à piles, ont été installés dans les logements. Le locataire est tenu d’informer notre personnel dès que la sonnerie (bip discontinu = dysfonctionnement) du détecteur se manifeste.
6. En cas de risque ou danger : contacter immédiatement notre personnel.

4. **En cas d’accident grave de personnes et nécessitant d’urgence une ambulance :**

Appeler notre Staff :

 Zbigniew Krysiewicz : +32 493 789 889

 Stéphane Braun : +32 477 279 656

 Patrick Gillard : +32 494 158 488

 **Appel secours (blessé grave et incendie): 112**