

Résidence Service « Séniorie Princesse Paola » (immeubles Paola & Rittweger) - Uccle

Convention d'hébergement et de services

à la Séniorie Princesse Paola

(article 104 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009)

Entre les soussignés :

SeniorsActivity sprl, agissant ici sous la dénomination commerciale de "Séniorie Princesse Paola",

dont le siège est établi à 1180 Bruxelles (Uccle), chaussée d'Alseberg 905 BP 92, possédant le numéro d'entreprise (BCE) 0892.169.772 et le numéro d'agrément PE3151, représenté ici par Monsieur André PROVEUR, directeur d'établissement,

dénommée ci-après « Séniorie Princesse Paola »

et

Madame –Monsieur (numéro national)...

son/sa représentant(e) légal(e) :, sis(e)/domicilié(e) à
.....dénommé(e) ci-après « le résident ».

il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} Cadre légal

La présente convention d'hébergement et de services, également appelée « convention d'hébergement », est conclue entre les parties dans le cadre de:

- L'**Ordonnance du 24 avril 2008** relative aux établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées ;
- L'**Arrêté d'exécution du Collège réuni du 3 décembre 2009** fixant les normes d'agrément auxquelles doivent répondre les établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées et précisant les définitions de groupement et de fusion ainsi que les normes particulières qu'ils doivent respecter.
- L'**Arrêté d'exécution du Collège réuni du 8 septembre 2011** modifiant l'Arrêté du Collège réuni du 3 décembre 2009 fixant les normes d'agrément auxquelles doivent répondre les établissements d'accueil ou d'hébergement des personnes âgées et précisant les définitions de groupement et de fusion ainsi que les normes particulières qu'ils doivent respecter.

La Séniorie Princesse Paola est actuellement reconnue par la Commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale sous le numéro d'agrément *PE 3151*.

La présente convention ne peut être modifiée sans l'accord préalable des ministres ou de leur délégué.

À défaut de réponse dans le délai de 90 jours, la convention-type ou la modification de celle-ci est réputée approuvée. Le récépissé, valant prise de connaissance de la convention ou de toute modification y afférente, est joint au dossier confidentiel.

Toute clause contraire aux prescriptions susvisées est réputée nulle.

Toute modification fait l'objet d'un avenant en double exemplaire, signé et daté, et annexé à la présente convention.

La Séniorie Princesse Paola agit en ce qui concerne la location en vertu d'une « convention de mise en location », qui a été conclue par elle avec le(s) propriétaire(s) du logement et qui est définie plus en détail à l'article 4 de la présente convention.

Article 2. Conditions d'hébergement générales et particulières

La Séniorie Princesse Paola fournit aux résidents les services mentionnés dans la présente convention moyennant le respect mutuel des conditions générales d'hébergement mentionnées dans le règlement d'ordre intérieur, joint à la présente convention et dont il fait partie intégrante.

Article 3. Le séjour

Date d'entrée en vigueur : 15/09/2020

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée.

Article 4. L'habitation

1. La Séniorie Princesse Paola attribue au résident, avec son accord ou celui de son représentant, l'appartement n° JK2 situé au ...2^{ème}... étage du bloc...A... boîte...31... du 905 chaussée d'Alsemberg ou du 11, rue Rittweger, à 1180 Bruxelles. Le nombre maximal autorisé de résidents est fixé à2..... Personne(s).
2. Le résident loue également une place de parking : et/ou la cave :
2. Le résident occupe l'appartement conformément à sa destination et selon les dispositions de l'article 2 du règlement d'ordre intérieur et les dispositions du Code civil. Il n'y apporte aucune modification sans l'accord préalable de la direction de La Séniorie Princesse Paola.
3. Toute personne pénétrant dans l'appartement d'un résident est tenue d'annoncer sa venue.
4. La Séniorie Princesse Paola veille à ce qu'un état des lieux circonstancié de l'appartement occupé par le résident soit établi conformément au modèle qui a été convenu avec le(s) propriétaire(s) dans le mandat de mise en location. L'état des lieux est daté et signé par les parties et joint à la présente convention. Il servira en cas de dommage à établir de manière objective le dommage et la responsabilité.

L'état des lieux à l'entrée, qui lie définitivement les parties, est établi par un expert au plus tard au moment où le résident occupe effectivement le logement, et ce, en présence des parties et d'un commun accord entre elles.

L'état des lieux à la sortie est établi par le même expert ou par un autre, mais en tout cas suivant la même procédure, afin que le montant du dommage éventuel et de l'éventuelle indemnité d'indisponibilité puisse être établi de manière objective.
5. La Séniorie Princesse Paola n'est pas responsable de la perte, du vol ou de la détérioration des biens du résident qui ne lui ont pas été confiés aux termes d'une convention, et ce, y compris tous les effets personnels.
6. Le résident ne peut apporter aucun changement ou aucune modification, ni exécuter de travaux de construction ou de démolition dans l'habitation louée, sans l'accord spécifique et écrit préalable de la direction de la Séniorie Princesse Paola et en tenant compte des conditions légales en matière de sécurité et des autres conditions. L'ensemble des travaux ne peut en outre être exécuté que par des entrepreneurs

agréés par la direction. Aucun autre entrepreneur n'est autorisé à réaliser des travaux dans l'immeuble.

7. Le résident s'engage à gérer l'habitation louée en bon père de famille et à ne pas y pratiquer d'activité bruyante ou d'activité qui pourrait gêner les autres résidents ou porter préjudice à la réputation de la résidence-services. Le résident ne peut faire procéder à l'installation de postes de radio et de télévision et d'autres appareils dans l'habitation que sous sa propre responsabilité. Les appareils doivent être conformes aux réglementations en vigueur. L'installation et l'utilisation sont exclusivement à la charge du résident. Si le placement de ces appareils risquait d'entraîner des travaux en dehors de la résidence-services ou dans les parties communes, le résident devrait solliciter l'accord écrit et préalable de la direction de la Séniorie Princesse Paola, qui peut toujours le refuser. Le résident veillera à ne pas perturber la jouissance normale des autres résidents lors de l'utilisation de ces appareils.
L'installation et l'utilisation d'antennes-satellites ne sont pas autorisées.
8. En cas de défaut ou de détérioration des fils, fiches et prises de courant, le résident doit avertir immédiatement le personnel ou la direction et s'abstenir de toute intervention personnelle.
9. Le résident est responsable du bon entretien du logement loué ainsi que du bon état d'hygiène de celui-ci.
10. Le résident doit tolérer l'exécution de tout travail de rénovation par la Séniorie Princesse Paola aussi bien aux parties communes qu'aux parties privatives, sans pouvoir exiger une indemnisation ou une diminution des frais de séjour.
11. Tout dommage causé par le résident à l'habitation ou aux parties communes est à sa charge.
12. Le résident doit accorder, chaque fois que cela est nécessaire, l'accès au logement aux représentants habilités de la Séniorie Princesse Paola et au propriétaire, afin que ceux-ci puissent visiter le logement ou exécuter des travaux de réparation.
13. Il est en principe interdit au résident de détenir des animaux domestiques. La présence d'un petit animal domestique peut cependant et exceptionnellement être autorisée par la direction suite à une demande écrite et ce après évaluation de la nuisance éventuelle.

Article 5. Prix de l'hébergement

Le coût de l'hébergement comprend trois parties distinctes, la partie obligatoire, la partie « facultative mais avec suppléments » et la partie individuelle :

5.1 Partie obligatoire :

5.1.1 Le loyer et la provision de charges de syndic:

- le loyer mensuel de 1000€ comprenant le logement est soumis à l'index.
- une provision forfaitaire de charges de syndic, de €150 relative aux frais réels de syndic. Son montant fait l'objet chaque année d'un calcul par le syndic et est soumise à l'approbation de l'ACP

5.1.2 Les services obligatoires

- Tels que visés à l'article 106 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009, le coût des services obligatoires pour un logement occupé par une personne, est de 800€ pour un logement de deux habitants. Possibilité de révision annuelle.

Le coût des services obligatoires mentionnés (article 106 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009) comprend les éléments suivants :

1. l'entretien courant et le nettoyage des parties communes, en ce compris le matériel et les produits ;
2. l'usage du mobilier des parties communes ;
3. l'évacuation des déchets ;
4. l'utilisation de tout équipement sanitaire collectif ;
5. l'usage et l'entretien des installations électriques des parties communes ;
6. le cas échéant, l'usage des installations de téléphonie publique, à l'exclusion du prix coûtant des communications personnelles ;
7. les charges liées à l'organisation de la permanence, à savoir : un membre du personnel est toujours présent dans l'établissement de jour comme de nuit, afin de pouvoir répondre sans délai à tout appel d'une personne âgée. Il dispose, au minimum, d'une formation de secouriste (conformément à l'article 118 de l'Arrêté précité) ;
8. les assurances souscrites par le gestionnaire conformément à la législation, à l'exception de toute assurance personnelle souscrite par la personne âgée.

Le gestionnaire garantit le respect des obligations en matière de services obligatoires, d'hygiène, ainsi que de personnel et de directeur, telles qu'elles sont définies aux articles 111 à 126 de l'Arrêté du 3 décembre 2009.

5.2 Partie facultative, avec suppléments

Les services facultatifs suivants sont disponibles contre paiement. (confer la Convention de Services entre la Séniorie Princesse Paola et l'ACP/Syndic)

- Les repas et les boissons dans la résidence
 - déjeuner : 4,50 euros
 - dîner (boisson non comprise) : 11,50- euros
 - souper : 5,50 euros

Le gestionnaire assure au minimum un repas chaud par jour (le midi ou le soir).

- Les soins médicaux et infirmier si le résident n'est pas couvert par l'assurance obligatoire, soins de santé (affiliation à une mutuelle).
- Les éventuels frais d'assurances pour tous les objets appartenant au résident, utilisés par celui-ci dans l'établissement
- Les impôts communaux et provinciaux
- Les transports
- Les frais provenant de consommations personnelles et/ou d'usage de services et livraisons.

5.3 Partie individuelle :

5.3.1 Les frais de consommation d'eau et d'électricité sont directement facturés au résident sur base du relevé du compteur individuel par la société de distribution ou un intermédiaire qui refacture lesdits frais. La Séniorie Princesse Paola se limitera à établir les contacts.

5.3.2 Les abonnements relatifs typiquement à la télédistribution, à internet, au téléphone, etc... sont directement signés et honorés par le locataire avec la société de son choix. La Séniorie Princesse Paola se limitera à favoriser les contacts, si nécessaire.

5.4 Indexation des loyers

Le loyer du logement, mentionné à l'article 5.1.1, est adapté chaque année au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention, en fonction des fluctuations de l'indice santé. Cette adaptation est égale au montant obtenu par l'application de la formule ci-après :

$$\text{LOYER DE BASE} \times \text{NOUVEL INDICE} / \text{INDICE DE DÉPART} = \text{nouveau loyer de la présente convention}$$

Loyer de base : le prix pour l'utilisation du logement qui découle de la présente convention.

Nouvel indice : l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention.

Indice de départ : l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel la présente convention a été conclue.

Article 6. Modalités de paiement

Le loyer et la provision de charges de syndic, mentionnés à l'article 5.1, sont payables anticipativement, c'est-à-dire avant le début de chaque mois.

Le coût lié aux services obligatoires et facultatifs, mentionné à l'article 5.2, est payé par le résident après l'écoulement du mois auquel il se rapporte, après présentation de la facture par la Séniorie Princesse Paola.

Les paiements s'effectuent :

- Par voie bancaire
 - De préférence par domiciliation bancaire
 - Ou exceptionnellement par virement sur le compte bancaire
, ouvert au nom de la Séniorie Princesse Paola.

La somme est versée par (le résident, le mandataire, le CPAS qui intervient) sur le compte numéro
, ouvert au nom de SeniorsActivity sprl – Séniorie Paola.

La résidence-services établit pour chaque habitant un compte individuel, sur lequel sont mentionnés clairement :

1. L'identité du résident ;
2. La mention du loyer et de la provision de charges de syndic;
3. Un relevé détaillé du prix de services et/ou la description des prestations fournies et, le cas échéant, les suppléments ;
4. Le montant net total dû ;
5. Le montant acquitté par le résident.

Ce compte peut être consulté sur place, à tout moment, par le résident ou son représentant.

Spécifications :

- Si l'occupant de l'appartement prend possession de celui-ci au cours d'un mois, il doit payer pour cette première occupation un montant proportionnel à la partie du mois restant à courir.
- En cas de décès ou de départ du résident, tous les montants dus à la Séniorie Princesse Paola doivent être payés dans les mêmes délais et selon les mêmes modalités que pour le paiement du prix d'hébergement.
- Dans tous les cas, l'obligation de payer le prix mensuel d'hébergement subsiste tant que le logement n'est pas libéré.

Non-paiement ou paiement tardif :

- En cas de non-paiement ou de paiement tardif des sommes auxquelles le résident-preneur est tenu en vertu de l'article 5 de la présente convention, le bailleur ou l'exploitant, selon le cas, a droit de plein droit à un intérêt de retard au taux légal.
- Le bailleur a également droit au même intérêt de retard pour les arriérés résultant de l'indexation du prix de l'hébergement, à compter de la date de la transmission de la demande d'adaptation du prix de l'hébergement.
- Après deux mises en demeure par écrit invitant le résident à acquitter les arriérés, un bureau de recouvrement dont le coût sera à la charge du résident-preneur, sera mandaté sans notification préalable.
- Enfin, le bailleur ou l'exploitant, selon le cas, peut entamer des démarches judiciaires, dont la résiliation de la présente convention aux torts du résident.

Article 7. Garantie bancaire

Le résident versera en sus de son loyer, la somme de 2000 € (2 mois de loyer), dans les 30 jours de la signature de la présente convention.

En exécution du mandat de mise en location qui a été donné à la Séniorie Princesse Paola par le(s) propriétaire(s), les dispositions suivantes sont d'application en ce qui concerne les garanties des obligations locatives :

1. La Séniorie Princesse Paola perçoit le loyer (article 6 de la présente convention) et les charges communes (article 7.1., paragraphes 2 et 3 de la présente convention) dus par le résident sur un compte individuel destiné à cet effet par le biais d'une domiciliation avant le début de chaque mois et rétrocède ces montants au propriétaire dans les quinze jours suivant leur réception.

2. Une caution égale à une fois le loyer mensuel est placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'un établissement financier, selon les dispositions prévues à l'article 10 de la loi sur les baux relatif à la résidence principale du preneur.

Cette caution couvre le respect des obligations du preneur et ne peut être affectée au coût des services.

3. La convention d'hébergement n'est conclue qu'après le versement de la caution.

Cela implique qu'une garantie distincte pour le loyer au profit du ou des propriétaire(s) doit être transmise avant le début de la location, laquelle ne peut être confondue avec une garantie distincte pour le coût des services au profit de la Séniorie Princesse Paola.

En la matière, il convient de respecter les dispositions de l'article 45 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009, ainsi que les dispositions contraignantes du Code civil en matière de location de logement.

Article 8. Conditions de résiliation de la convention

1. Délai de préavis

Préalablement à l'admission, le résident ou son mandataire peut résilier la convention sans frais à condition d'en informer la Séniorie Princesse Paola, par envoi recommandé, dans un délai de sept jours à dater du lendemain de la signature du contrat.

Le premier mois est une période d'essai. Durant cette période, les deux parties peuvent résilier la convention, moyennant un délai de préavis de sept jours au moins.

Au terme de la période d'essai, la convention peut être résiliée, à tout moment, moyennant un délai de préavis de deux mois en cas de résiliation par le résident et de trois mois en cas de résiliation par la Séniorie Princesse Paola.

Si le résident quitte l'établissement pendant la période de préavis donné par le gestionnaire, il n'est pas tenu de prêter ce préavis jusqu'à son terme ; les loyers restent néanmoins dus au cours de la période de préavis, conformément aux dispositions du Code civil.

En cas de résiliation de la convention pour raison médicale, attestée par le médecin traitant du résident, le délai de préavis est de trente jours au maximum, à partir de la date de réception de cette attestation. En cas de décès du résident, un délai de préavis de trente jours commence à courir le jour du décès.

Le délai de préavis de trois mois peut être ramené à trente jours si le résident ne respecte pas les normes de sécurité ou les exigences de la vie communautaire.

2. Motivation du délai de préavis donné par la Séniorie Princesse Paola.

Dans tous les cas, tout préavis donné par le directeur ou le gestionnaire de la Séniorie Princesse Paola doit être motivé de manière circonstanciée selon les règles ; à défaut, le congé est censé ne pas avoir été donné.

3. Indemnités

Le résident qui résilie la convention sans observer le délai de préavis sera tenu de payer une indemnité correspondant au prix mensuel d'hébergement pour la durée de la résiliation constatée, à l'exclusion des éventuels suppléments.

4. Forme du préavis

La résiliation se fait par écrit, soit par envoi recommandé, soit par envoi recommandé avec accusé de réception, au plus tard deux jours ouvrables avant la prise de cours du délai de préavis.

Article 9. Conservation des biens et des valeurs

Il est interdit à la Séniorie Princesse Paola d'exiger ou d'accepter du résident qu'il lui confie, soit à l'admission, soit ultérieurement, la gestion de son argent et de ses biens. Cette interdiction vaut également pour le personnel de la résidence-services.

Article 10. Assurances

La Séniorie Princesse Paola a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité civile, ainsi qu'une assurance contre l'incendie comportant une clause de renonciation à recours contre les résidents. Cette assurance ne couvre pas les biens du résident, qui doit donc faire en sorte de contracter une assurance individuelle.

Le résident doit également veiller à couvrir sa responsabilité civile, ainsi que son mobilier et ses installations contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques liés à l'électricité, le vol et le bris.

Article 11. Règlement d'ordre intérieur

Le résident s'engage à se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur applicable à la résidence-services, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire et qu'il déclare accepter.

Un exemplaire est joint à la présente convention dont il fait partie intégrante.

Article 12. Litiges

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention relève de la compétence des tribunaux civils de Bruxelles.

Établie à Uccle le 19/08/20

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le résident,

Pour la Séniorie Princesse Paola,

et/ou son représentant

ANNEXES

- 01 : Règlement d'ordre intérieur
- 02 : État des lieux