

A/JR2 OK
A/J2 Jurisimé avec A/JR2

Convention de mise en location
à la
Séniorie Princesse Paola (bâtiments Paola & Rittweger)
à Uccle

dénommée ci-après « **La Résidence-Service** »

Entre les parties :

1.

dénommé(e) ci-après « **le propriétaire** »

et

2. **SPRL SENIORSACTIVITY**

dont le siège est établi à 1180 Bruxelles (Uccle), Chaussée d'Alsemberg 905 BP 92,
possédant le numéro d'entreprise (BCE) 0892.169.772 et le numéro d'agrération
....., représentée ici par Jean-Pierre ARNOULD

dénommée ci-après « **la SPRL.** »

il est convenu ce qui suit :

1. **Nature de la convention**

1.1 La présente convention est une convention de mise en location d'un service-flat dans la « Résidence-Service », située à 1180 Uccle, Chaussée d'Alsemberg, 905, exploitée par la SPRL.

1.2 La présente convention est donc co-régie par la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale et plus particulièrement par l'Ordonnance relative aux établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2008 et par les Arrêtés d'exécution pris dans le cadre de celle-ci.

Cette convention peut être résiliée juridiquement sans mise en demeure préalable par une des parties, dans le cas où la réglementation n'est pas suivie.

Cette réglementation prévoit qu'en cas de location d'un logement pour personnes âgées avec services faisant partie d'une résidence-services ou d'un complexe résidentiel proposant des services, il est conclu une convention d'hébergement relative à l'habitation destinée à servir de résidence principale au résident.

Cette convention est également régie par la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale, en particulier par l'Arrêté du 3 décembre 2009 du Collège réuni 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.

Pour le reste, les dispositions du Code civil en matière de location d'habitation sont d'application, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans la présente convention.

2. Mise en location

A-JK2 regroupement des studios A-J2 et A-K2

- 2.1 Le(s) propriétaire(s) de l'appartement avec services numéro ~~A-J2~~ ^{K2} donne(nt) à la SPRL un mandat pour louer en son/leur nom cet appartement avec services, éventuellement avec ou sans cave nr..... et avec ou sans emplacement de parking nr....., comme cela est précisé dans les Ordonnances applicables de la Région de Bruxelles-Capitale, afin de pouvoir conserver l'agrément et le caractère de la résidence-services. 
- 2.2 L'appartement est divisé comme cela est précisé dans les actes de base respectifs des bâtiments Paola ou Rittweger, rédigés par le notaire Vincent VRONINKS à Ixelles.
- 2.3 En exécution de la présente convention de mise en location pour le compte du donneur d'ordre (propriétaire), il sera conclu une convention d'hébergement et de services entre la SPRL et le résident/preneur services, ainsi qu'un état des lieux, dont le modèle est joint en annexe de la présente convention, et le règlement d'ordre intérieur, figurant dans l'acte de base précité et complété des décisions en la matière de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

3. Destination

- 3.1 Si le propriétaire n'occupe pas lui-même l'appartement, il le mettra à la disposition de la SPRL dans le cadre d'une convention globale avec celle-ci.
- 3.2 Aucune activité commerciale ne peut être organisée dans l'appartement.
- 3.3 En cas de difficultés, le propriétaire prendra toujours contact avec la SPRL en premier lieu.

4. Object de la convention

Afin de garantir un service d'hébergement convenable aux preneurs, la SPRL est mandatée par le propriétaire pour entreprendre les activités suivantes :

- 4.1 Prospection à la recherche de candidats-preneurs, qui peuvent entrer en ligne de compte pour l'occupation d'appartements avec services.

4.2 Gestion administrative : l'établissement de conventions d'hébergement et de services, rédaction de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie de l'appartement avec services, la correspondance avec le propriétaire et avec le syndic (notamment en cas de dommage), l'information sans délai du propriétaire de la fin d'une convention d'hébergement existante et/ou du début d'une nouvelle convention, l'encaissement d'une garantie locative exclusivement destinée à la garantie du respect des obligations locatives, l'obtention d'une preuve de l'assurance du mobilier, le relevé du compteur d'électricité et d'eau, etc ...

4.3 Gestion financière : les loyers perçus ainsi que la provision pour le syndic sont versés sur le compte désigné à cet effet par le propriétaire, conformément à l'article 8 de la présente convention, déduction faite de la rémunération du prestataire.

La SPRL s'engage à tout faire pour louer l'appartement avec services aussi rapidement que possible, et ce, à un candidat-preneur bien sélectionné et pour un loyer qui est au moins égal à celui qui a été convenu avec le propriétaire.

La SPRL s'engage à transmettre pour toute nouvelle location les modalités de la location au propriétaire et de tenir à sa disposition les informations suivantes :

- l'identité du preneur
- la date de l'indexation annuelle du loyer
- une copie de la convention d'hébergement et de l'état des lieux établi selon le modèle figurant en annexe
- une preuve du versement de la caution

La SPRL s'engage également à signaler au propriétaire la résiliation du bail par le preneur ou la fin de la convention d'hébergement pour d'autres motifs qu'une résiliation (comme par exemple le décès du preneur), et de tenir à sa disposition les éléments suivants :

- une copie de l'état des lieux à la fin de la location
- une preuve du remboursement de la caution ou, en cas de retenue de tout ou d'une partie de cette dernière suite à la constatation d'un dommage, les modalités exactes de la destination de la garantie.

Pour les prestations précitées, la SPRL perçoit du propriétaire une rémunération de 15 % au maximum du prix d'hébergement mensuel par mois de location.

Dans le cas spécial où le propriétaire vient habiter lui même l'appartement, la commission de location ne sera pas perçue pendant cette même période.

5. Les services

La SPRL 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.

A ce titre, elle mettra à la disposition des résidents des services obligatoires, facultatifs et autres, tels que définis ci-dessous et repris plus en détails dans le contrat d'hébergement.

5.1 Les services obligatoires tels que visés à l'article 106 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009 :

- restent inchangés pour tout contrat de location signé avant le 1 novembre 2014 *max. 650,00 €, un supplément de 150,00 € est dû si le logement est occupé par deux personnes.*
- pour tout nouveau contrat de location signé à partir du 01 novembre 2014 : *375,00 € pour un flat ; 550,00 € pour un appartement avec un habitant ; 650,00 € pour un appartement avec deux habitants.*
- possibilité de révision annuelle.

Les services obligatoires mentionnés (article 106 de l'Arrêté d'exécution du 3 décembre 2009) comprennent les éléments suivants :

1. l'entretien courant et le nettoyage des parties communes, et 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.

5.2 Les services optionnels en supplément

Les services optionnels suivants sont disponibles contre paiement. (conforme à la Convention de Services entre la SPRL et l'ACP/Syndic)

- Les repas et les boissons au restaurant
- petit déjeuner : 4,00 euros
- déjeuner (boisson non comprise) : 10,50 euros
- diner : 5,00 euros

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

- Les soins médicaux et infirmiers;
- 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 Les services individuels

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 les dits frais.

5.3.2 Les abonnements relatifs à la télédistribution, à internet, au téléphone, etc... sont directement signés et honorés par le locataire avec la société de son choix.

6. Loyer de base

-950-



Le loyer mensuel de l'appartement sans les services précités s'élève à 750 euros.
Le loyer mensuel d'un emplacement de parking s'élève à euros.
Le loyer mensuel d'une cave fermée s'élève à euros.

Ces montants sont liés à l'index (indice santé) du mois où la location prend cours et sont indexés chaque année, conformément à la législation en vigueur. Le loyer dépend du genre d'appartement et se fixe entre la SPRL et le propriétaire et peut ainsi être revu d'un commun accord au début d'une nouvelle location.

7. Charges et Frais

7.1 Provision de charges de syndic

La SPRL perçoit par ordre et pour le compte du propriétaire, de la part du locataire, la partie de ce dernier dans les frais et charges de l'entière du bien immobilier dont fait partie l'appartement. Cette partie est fixée sur base des calculs annuels établis par le syndic.

Mensuellement, la SPRL percevra une provision de € 65,00 (flat) ou € 75,00 (appartement) pour le compte du locataire. Un décompte est établi chaque année, par lequel le solde en faveur ou à charge du locataire est fixée.

Ces charges contiennent les dépenses effectuées par la copropriété pour le compte des locataires/habitants, tels que frais d'entretien, de gérance, d'assurances communes, etc. Les frais de consommation d'eau et d'électricité sont à charge du locataire sur base d'un compteur individuel, sur base duquel la société d'utilité établi sa facture.

7.2 Frais de consommation d'eau et d'électricité

Les frais de consommation d'eau et d'électricité sont directement mis à charge du résident sur base du relevé de l'appareil de mesure individuel à l'aide duquel la société de distribution ou un intermédiaire facture les dits frais.

7.3 Frais d'abonnements divers

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

8. Paievements

8.1 La SPRL perçoit le loyer (article 6 de la présente convention) et les charges de syndic (article 7.1 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.

8.2 Une caution égale à un mois de loyer 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 relatifs à la résidence principale du preneur.

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

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

9. Mise à disposition de l'appartement avec services

Le propriétaire remet à la SPRL la clef de l'appartement avec services précités, numéro A-J2 (y compris la clef de l'entrée et celle de la boîte aux lettres et/ou de la cave numéroet de l'emplacement de parking numéro.....) et confirme avoir reçu à cet effet un accusé de réception de la SPRL.

Au cas où le remplacement du cylindre de la serrure serait envisagé, la SPRL prendra préalablement contact avec le propriétaire.

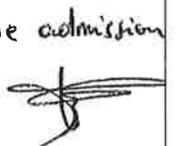
10. Durée du mandat

Le mandat de mise en location est donné à la SPRL par le propriétaire pour une durée indéterminée. Il prendra toutefois fin de plein droit en cas de résiliation de la convention particulière entre l'ACP et la SPRL relative à l'exploitation de la résidence-services.

La location sera autorisée par la SPRL chaque fois à compter du 1^{er} ou du 15 du mois. Après la fin d'une admission, la SPRL recherchera un nouveau preneur en application du mandat de prospection visé à l'article 4. *La SPRL informera dans les plus*

brefs délais le propriétaire dès qu'elle aura été informée de la fin d'une admission

Le propriétaire peut résilier le mandat de mise en location pour occuper l'appartement lui-même ou le faire occuper par des membres de sa famille au premier degré, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois à adresser par envoi recommandé à la SPRL.



La SPRL peut résilier la convention d'hébergement avec un résident moyennant le respect d'un délai de préavis de trente jours si elle apporte la preuve que le médecin traitant estime que l'état de santé physique ou psychique du résident est de nature telle qu'un transfert dans une institution adaptée s'impose. *La SPRL informera dans les plus brefs délais le propriétaire qu'une telle démarche est en cours.*
La SPRL s'engage dans ce cas, d'un commun accord avec le résident concerné ou la personne responsable de l'admission, à rechercher un séjour approprié et, le cas échéant, à prolonger à cet effet le délai de préavis.

En cas de décès du résident, un délai de préavis de trente jours commence à courir d'office le jour du décès. *La SPRL informera dans les plus brefs délais le propriétaire du décès du résident.*

11. Assurances

Le résident sera tenu d'assurer ses effets personnels contre l'incendie et les risques connexes.

12. Réparations

À l'initiative et à la diligence de la SPRL, le résident devra se charger de la réparation de tous les dommages qui seraient occasionnés à l'appartement loué, y compris les appareils s'y trouvant.

Toute réparation de l'appartement implique un accord préalable entre ~~les parties~~.
le résident, la SPRL et le propriétaire.

13. Animaux domestiques

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. *et l'accord du propriétaire.*

14. Indemnisation

La partie dont les droits ont été lésés par le non-respect des obligations respectives des parties, telles qu'elles sont définies dans la présente convention et le règlement d'ordre intérieur, aura droit à une indemnisation à la charge de l'autre partie en principal, intérêts et frais, sans préjudice du droit à la résiliation immédiate de la convention en cas de manquement grave.

15. Litiges

En cas de litige, les tribunaux du lieu où la résidence-services est établie, sont seuls compétents.

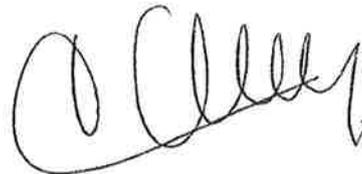
Annexes :

- 1) Modèle d'état des lieux à l'entrée
- 2) Modèle d'état des lieux à la sortie

Ainsi établie à Uccle, le 21 octobre 2014 en deux exemplaires, dont chacune des parties reconnaît en avoir reçu un original.



Le propriétaire,



pour la SPRL,
Jean-Pierre ARNOULD, gérant