

RESIDENCE-SERVICES CONVENTION ENTRE LE GESTIONNAIRE ET LE RESIDENT

Entre :

L'établissement : « La Résidence-services l'Escaut tranquille »

Adresse : chaussée d'Audenarde, 366 A à 7742 Hérissonnes (Pecq).

Téléphone :

Adresse mail : lescaut.tranquille@cpas-pecq.be

représenté par Monsieur Philippe ANNECOUR, Président du CPAS de Pecq
et Madame Julie OPBROUCK, directrice de l'établissement.

Numéro du titre de fonctionnement : **RS/057.062.741.**

Et

Le résident : Mr ou Mme / Mr et Mme

Représenté(s) par Monsieur/Madame

Adresse :

.....
.....

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Cadre légal

La présente convention est établie en double exemplaire en vertu du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé, articles 334 à 379, et du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé, articles 1396 à 1457.

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

Les adaptations de prix conformes aux dispositions décrétales et réglementaires ne sont pas considérées comme une modification de la convention.

Article 2. Le séjour

Date d'entrée :/...../.....

La présente convention est relative à un séjour de durée indéterminée.

(L'entrée en résidence-services est permise à tout moment. La facturation du premier mois de loyer se fera prorata temporis).

Article 3. Le logement

L'établissement attribue au résident, avec son accord ou celui de son représentant, le logement n°....., d'une capacité de deux personnes maximum et comprenant : un hall d'entrée, une pièce composée d'un séjour et une cuisine, une chambre, une salle de bains et une cavette se trouvant au rez-de-chaussée.

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation et affectés au logement principal du résident. Toute autre affectation est proscrite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du résident et renseignées comme telles au gestionnaire.

A ce titre, au moment de l'entrée en vigueur de la présente convention, la composition du ménage du résident est la suivante :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance

Toute modification de la composition du ménage ci-dessus au cours de la location doit être communiquée au bailleur, par écrit, dans un délai de 8 jours calendrier.

Un changement de logement ne peut être effectué sans le consentement du résident ou de son représentant.

La sous-location est interdite.

Article 4. État des lieux

L'état des lieux du logement occupé par le résident, signé et daté par les parties, est joint à la présente convention.

Il servira à établir les responsabilités en cas de dégâts éventuels.

A défaut d'état des lieux établi avant l'admission, le résident est présumé avoir reçu l'appartement dans l'état où il se trouve au moment de son départ et ne peut être tenu pour responsable des dégâts éventuels.

L'inventaire du mobilier apporté par le résident à l'établissement fait l'objet d'un document signé par le résident ou son représentant et le directeur de l'établissement.

Article 5. Recours

Le résident usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au gestionnaire les dégâts occasionnés ou toutes autres réparations mises par la loi à charge du propriétaire.

Article 6. Les assurances en responsabilité civile et incendie

Pendant toute la durée de la convention, le résident fera assurer pour un montant suffisant, contre l'incendie et les dégâts des eaux, ses risques locatifs ainsi que le recours des voisins (RC Locative), auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il adressera au bailleur copie de la police dans les trente jours de la signature du bail, et justification annuelle du paiement des primes – sans que cette vérification n'entraîne pour le CPAS la moindre responsabilité.

Dans l'intérêt du résident, la souscription par celui-ci à une assurance en responsabilité civile personnelle (RC Famille) est vivement conseillée.

Article 7. Le prix d'hébergement et des services

§ 1er. Le prix d'hébergement¹

Au jour de la signature de la présente convention, le prix suivant sera appliqué au sein de la résidence-services, en fonction de l'autorisation de l'AViQ du 12 mars 2021 :

Le prix d'hébergement s'élève à 850.00 euros par mois.

Ce montant pourra être modifié sous le contrôle de l'AViQ ; toutefois, la majoration du prix d'hébergement ne peut pas, sur une année civile, dépasser de 5% l'indexation des prix à la consommation survenue depuis la dernière augmentation de prix.

La majoration de prix est notifiée aux résidents (ou à leur famille) et à l'administration. Elle entre en vigueur le 30^{ème} jour qui suit celui de sa notification.

Sans préjudice d'une augmentation de prix ainsi autorisée, en cas de nouvelle construction ou de travaux de transformation de l'établissement, les résidents présents avant le début des travaux disposent d'un droit au maintien du prix d'hébergement.

Lorsque le logement est mis à la disposition du résident dans le courant du mois, il est redevable alors, et pour la première fois, d'un montant correspondant à la partie de ce mois restant à courir.

Le prix d'hébergement inclut les éléments suivants :

- L'occupation du logement ;
- L'usage des parties communes, ascenseurs compris, conformément au règlement d'ordre intérieur ;
- Le gros entretien du patrimoine, l'entretien courant et le nettoyage des parties communes intérieures et extérieures, en ce compris le matériel et les produits ; les réparations des logements consécutives à un usage locatif normal ;
- L'usage du mobilier de la salle polyvalente ;
- L'évacuation des déchets ;
- Le chauffage des communs, l'entretien et toutes les modifications apportées aux installations de chauffage des parties communes ou privatives ;
- L'utilisation de tout équipement sanitaire collectif ;

¹ Ce prix ne peut varier qu'en fonction d'éléments architecturaux particuliers et des caractéristiques du logement occupé.

- Les installations électriques des parties communes et privatives, leur entretien et toute modification de celles-ci, ainsi que les consommations électriques des parties communes ;
- Les installations de surveillance, de protection-incendie et d'interphonie ;
- La mise à disposition, dans la salle polyvalente, d'un ordinateur permettant l'envoi et la réception de messages par voie électronique et l'accès à internet ;
- La mise à disposition, dans la salle polyvalente, d'une télévision et d'une radio ;
- L'utilisation de la lessiveuse et du séchoir, à l'exception des produits de lavage ;
- Les frais administratifs de quelque nature qu'ils soient, liés à l'hébergement ou l'accueil du résident, ou inhérents au fonctionnement de l'établissement ;
- Les assurances en responsabilité civile, l'assurance incendie ainsi que toutes les assurances souscrites par le gestionnaire conformément à la législation, à l'exception de toute assurance personnelle souscrite par le résident ;
- Les taxes et impôts relatifs à l'établissement ;
- Les charges liées à l'organisation de la permanence ;
- L'entretien des locaux communs, des aménagements extérieurs et du matériel mis à disposition des résidents ;
- L'entretien des vitres à l'intérieur et à l'extérieur ;
- Une information sur les prestataires de soins ainsi que sur le(s) centre(s) de coordination de l'aide et des soins à domicile actifs sur le territoire de la commune ;
- une information sur les loisirs organisés dans la commune.

A moins que des compteurs individuels ne mesurent les consommations correspondant aux logements individuels, le prix comporte en outre :

- le chauffage ;
- l'eau courante, chaude et froide ;
- les consommations électriques.

NB : Les appartements disposent de compteurs individuels mesurant les consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 2. Le prix des suppléments :

Le prix mensuel d'hébergement ne peut être augmenté que des suppléments correspondant à des services auxquels le résident a fait librement appel.

Tout service facultatif organisé par la résidence-services doit être accessible à tous les résidents.

Tout service facultatif non visé dans la convention doit faire l'objet d'une information écrite préalable avant d'être proposé au résident.

● **Services obligatoirement mis à disposition par l'établissement, aux montants suivants** :

(Selon autorisation de l'AViQ si tarifé par l'établissement, sinon au tarif du fournisseur ou prestataire du service) :

- la possibilité de prendre trois repas par jour, dont obligatoirement un repas chaud complet : (*tarifé par l'établissement*) :

Petit déjeuner : 2.5 euros par personne ;

Dîner : 6.5 euros par personne ;

Souper : 2.75 euros par personne.

Forfait journalier (3 repas) : 10 euros par personne

Forfait mensuel (3 repas) 270 euros par personne

Forfait mensuel (dîner) 180 euros par personne

- la possibilité de nettoyage des logements privés au moins une fois par semaine :
(non tarifé par l'établissement : **voir liste des prix annexée de l'ADMR**) ;

- la possibilité d'entretien du linge personnel du(des) résident(s) au prix coûtant :
(non tarifé par l'établissement: **voir liste des prix annexée de la société ENTRA**)

● **Services tarifés par l'établissement aux montants suivants** ² :

(selon autorisation du SPF Economie/SPW/de l'AViQ)

- Il est octroyé, annuellement, à chaque résident un total de 52 jetons de buanderie. Au-delà, il est possible de se procurer des jetons supplémentaires au prix de 2euros par jeton.

- Des compteurs individuels mesurant la consommation d'eau et de gaz correspondant aux logements individuels sont prévus dans chaque logement. Étant donné que la facture globale est payée par le CPAS de Pecq, il est demandé aux locataires une provision forfaitaire mensuelle de 5 euros pour la consommation d'eau et une provision forfaitaire mensuelle de 5 euros pour la consommation de gaz. Le décompte de consommation et la régularisation se font annuellement et ce en fonction des tarifs pratiqués par le fournisseur d'énergie.

§ 3. Ne sont pas considérées comme suppléments : les avances en faveur des résidents, à savoir toute dépense effectuée par l'établissement au nom du résident. [Celle-ci sera remboursée pour son montant exact. Elle doit en outre être certifiée par un document justificatif ou par une facture établie au nom du résident].

² La convention doit préciser le montant des suppléments ou le moyen de les calculer.

Article 8. Les absences

Sauf pour des raisons médicales, toute absence de plus de 24 heures, y compris pour raisons médicales, doit être signalée dès que possible à la Direction. Ces informations ont pour but de rassurer cette dernière. En cas d'absence du résident pour une hospitalisation, un week-end, des vacances ou pour tout autre motif, les conditions de l'intervention financière restent dues.

Article 9. Paiement du prix d'hébergement et des suppléments

La résidence-services tient pour chaque résident un compte individuel précisant le détail des recettes et dépenses ainsi que des fournitures et services prestés en sa faveur. Ce compte individuel peut être consulté à tout moment par le résident ou son représentant.

Par logement, une facture mensuelle détaillée est établie et remise accompagnée de toutes les pièces justificatives au résident ou à son représentant.

Le prix d'hébergement est payé à terme échu.

Le montant des suppléments est payé à terme échu.

Le délai de paiement est le suivant : 30 jours fin de mois.

Le délai dont dispose le résident ou son représentant pour contester les factures, à dater de leur réception, est de 30 jours.

Toute somme non payée à l'échéance produira de plein droit et après mise en demeure un intérêt moratoire ne pouvant dépasser le taux de l'intérêt légal, visé par l'art. 1153 du Code civil³.

Article 10. L'acompte

Aucun acompte n'est exigé du (des) résident(s).

Article 11. La garantie

A titre de garantie, un montant équivalent à un mois de loyer est exigé.

Cette garantie est placée sur un compte individualisé :

N° de compte - au nom du résident auprès de l'institution bancaire avec la mention " Garantie pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du résident ".

Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion de la présente convention, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire exécutoire.

Au terme de la convention, la garantie capitalisée est remise au résident ou à ses ayants droit, déduction faite de tous les frais et indemnités éventuellement dus en vertu de la convention.

³ Ce taux est revu chaque année calendrier et publié par le SPF Finances au Moniteur belge dans le courant du mois de janvier. Il est consultable à l'adresse suivante : www.treasury.fgov.be.

Article 12. La gestion des biens et valeurs

L'établissement se refuse à prendre en dépôt ou à gérer des biens et valeurs appartenant au résident.

Article 13. Préavis

La convention est conclue pour une durée indéterminée.

La convention peut être résiliée par chacune des parties moyennant un préavis de trois mois.

Tout préavis donné par le gestionnaire est dûment motivé. A défaut, le congé est censé ne pas avoir été donné.

Lorsque la perte d'autonomie du résident ne lui permet plus de vivre en toute sécurité dans son logement, même avec le soutien des services d'aide et de soins à domicile, la Direction peut mettre fin à la convention d'hébergement après concertation avec le résident, la famille, le médecin traitant, le centre de coordination et le cas échéant, la personne de confiance du résident, et pour autant qu'une solution sûre soit offerte au résident.

Le résident restera prioritaire pour une admission dans la maison de repos du CPAS de Pecq, lorsque son état de santé rendra cette admission nécessaire et ce, moyennant disponibilité au sein de cette dernière.

Si le résident quitte l'établissement pendant la période de préavis donné par le gestionnaire, il n'est tenu à aucun préavis.

Le résident ou son représentant qui résilie la convention sans observation du délai de préavis est tenu de payer à l'établissement une indemnité correspondant au prix de la pension couvrant la durée du préavis, à l'exclusion des suppléments éventuels.

La résiliation se fait par écrit, soit par envoi recommandé, soit par notification écrite avec accusé de réception des parties deux jours ouvrables avant la prise de cours des délais prévus ci-dessus.

Pendant la période de préavis, le résident devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des amateurs puissent visiter le logement librement et complètement, au moins un jour par semaine.

En cas de décès ou de départ pour des raisons médicales, l'obligation de payer le prix d'hébergement subsiste tant que le logement n'est pas libéré, tout mois commencé restant dû, sans fractionnement.

Pour rappel, pendant toute la durée de la convention, le gestionnaire pourra visiter les lieux une fois par an, et immédiatement dès qu'il soupçonne une détérioration quelconque.

Article 14. Litige

Tout litige concernant l'exécution de la présente convention relève de la compétence des tribunaux civils suivants :

Justice de Paix de Tournai. 2^{ème} canton
Adresse : Boulevard Léopold 72 à 7500 Tournai

Tribunal de première instance de Tournai.
Adresse : Place du Palais de Justice, 5 à 7500 Tournai

Article 15. Clauses particulières

Aucune place de parking extérieur n'est réservée aux occupants d'un appartement en particulier.

Ainsi fait en deux exemplaires destinés à chacun des signataires, après prise de connaissance du règlement d'ordre intérieur par le(s) résident(s) et/ou son (leur) représentant.

....., le.....

Signature du résident
et/ou de son représentant

Signature du gestionnaire
ou de son délégué

.....

.....
OPBROUCK Julie
Directrice de la résidence-services

Dénomination de l'établissement : Résidence l'Escaut tranquille,
Adresse : 366 A chaussée d'Audenarde, 7742 Hérimmes (Pecq).

Numéro du titre de fonctionnement : **RS/057.062.741.**

RECEPISSE DE L'EXEMPLAIRE DE LA CONVENTION REMIS AU RESIDENT
(L'exemplaire de la convention destiné à la résidence-services, ainsi que le présent
récépissé doivent être conservés au dossier individuel du résident)

Je soussigné(e)

.....

Résident de la résidence-services *L'Escaut tranquille*

Je soussigné(e)

.....

Représentant de Madame/Monsieur

.....

Adresse:

.....

Téléphone :

Reconnais(sons) avoir reçu un exemplaire de la convention entre l'établissement et le résident.

....., le

Signature du résident et/ou de son représentant