

20  
1-3

<b>Description des services – Résidence Convention d'adhésion</b>	—
---	---

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

gérant, ci-après dénommé « **le prestataire de services** »

**ET**

Ci-après dénommé le « **résident** » ou « **l'occupant** »,  
d'autre part,

**ETANT EXPOSE QUE :**

Chaque occupant d'une partie de l'immeuble a l'obligation de faire appel aux services fournis par la personne, physique ou morale (« le prestataire de service »), chargée de ceux-ci ; ces services constituant pour tous les occupants la raison déterminante de l'occupation d'un lot privatif dans l'immeuble. Il en résulte une obligation pour ceux-ci, de souscrire un contrat de services avec le prestataire précité. Tous les frais et charges résultant de ce contrat seront supportés exclusivement par l'occupant, à l'exclusion du propriétaire lorsque celui-ci n'est pas lui-même occupant.

Le propriétaire de chaque appartement est également soumis au contrat de services dont il assumera les charges en l'absence de d'occupant, en vertu de sa qualité de propriétaire.

Chaque propriétaire s'engage à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens (baux, actes notariés, etc.), une clause obligeant l'occupant à souscrire le contrat de services.

**Le présent contrat est la mise en œuvre de cette clause.**

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

<b>1. LES SERVICES – HORAIRES ET PLANNING</b>
---

Le prestataire de service s'engage, conformément à son objet social, à mettre en œuvre, à titre d'obligation de résultat, les moyens, services, personnel qualifié et fournitures pour assurer en permanence aux résidents la qualité, l'agrément, le confort et les services de qualité tels que décrits au volet « services », conformément aux normes applicables tout en tenant compte de la destination résidence offrant des services.

Les horaires et planning des différentes prestations de services devront impérativement tenir compte de l'organisation générale de la résidence, du confort et de la quiétude des résidents tout en respectant les impératifs techniques et pratiques liés à la constitution même de chaque service.

A l'exception du dispatching de garde, les services sont prestés tous les jours ouvrables.

Plus précisément, le prestataire de services s'engage à fournir les services suivants :

**1.1. Services généraux repris dans le forfait mensuel**

**1.1.1. Le personnel**



F3.

Le prestataire de services met à la disposition de son personnel affecté au nettoyage des parties communes, les matériels, équipements et produits nécessaires à la bonne exécution de ce service compte-tenu des spécificités techniques et d'agencement de chaque local et/ou zone considérée.

#### 1.1.5. Service du concierge

Au travers du service du « concierge », le prestataire de services est tenu d'effectuer, à la demande expresse du résident, au travers d'un formulaire disponible à la réception, de petits travaux de maintenance et de réparations techniques ne nécessitant pas le déplacement d'un professionnel. Ces petits travaux, énoncés à titre d'exemples, sans que cette énumération soit exhaustive, se déclinent comme suit :

- Le remplacement d'ampoule(s) ;
- Le remplacement à l'identique de fusible(s) ;
- La purge des radiateurs ;
- Le nettoyage des filtres de robinetterie ;
- Le détartrage des robinetteries ;
- Le remplacement de joints de robinetterie ;
- Le resserrage d'accessoires existants fixé dans les murs ;
- L'installation de nouveaux accessoires à fixer dans les murs ;
- Le déplacement, en appartement, d'objets encombrants ;
- Dans l'enceinte de l'immeuble :
  - 🚚 le transport et l'installation en appartement de nouveaux objets encombrants ;
  - 🚚 l'évacuation hors appartement d'objets encombrants.

Le coût de toute intervention du concierge majoré éventuellement des fournitures sera facturé au résident suivant le tarif repris ci-après.

#### 1.1.6. Mise en place et organisation d'un conseil des résidents – Registre et boîte à suggestions

Un conseil des résidents est créé au sein de la résidence. Il se réunit au moins une fois par trimestre. Ce conseil est composé de résidents et d'un représentant du prestataire de services. Il adopte son propre règlement d'ordre intérieur et fixe notamment le mode de désignation de son président, le mode d'invitation et le mode d'établissement des ordres du jour et des procès-verbaux des réunions.

Le prestataire de services prend toutes les mesures nécessaires pour assurer au sein du conseil des résidents, une véritable dynamique de participation de chaque résident.

Le conseil des résidents peut émettre des avis soit d'initiative, soit à la demande du prestataire de services sur toutes les questions portant sur le fonctionnement général de la résidence et est informé du suivi réservé à ses avis.

Le prestataire de services veille à ce qu'un procès-verbal de toutes les réunions du conseil soit établi et tenu à la disposition des résidents.

Des suggestions ou observations peuvent être consignées par les résidents et le conseil des résidents dans un registre tenu à cet effet auprès du directeur.

Une boîte doit être disponible à tout moment permettant à toutes personnes de transmettre toutes suggestions ou observations. Elles sont intégrées dans le registre prévu à cet effet.

#### 1.1.7. Organisation d'animations conformes aux attentes des résidents

Par l'organisation d'animation, il faut entendre :

- La recherche de conférenciers, d'artistes ou encore de films ;
- L'organisation matérielle d'activités culturelles et récréatives telles que :
  - Représentations ;
  - Visites de musées et d'expositions

- 8 B
- Organisation de banquet et/ou réceptions diverses dans le cadre de fêtes de famille
  - Organisation de prestations de type « goûter » au bar agrémenté des boissons adéquates

#### 1.2.2.4. Repas d'animation à thème au restaurant

Le prestataire de services propose un programme de repas d'animation dit « à thème » en concordance avec le standing de la résidence, répartis sur l'année et élaborés en tenant compte des saisons ou des fêtes du calendrier.

Ces repas d'animation sont proposés à fréquence trimestrielle et pourront faire l'objet d'un supplément de prix éventuel.

#### 1.2.2.5. Commande – Annulation – Modification de repas

Les menus sont communiqués aux résidents et affichés à un endroit accessible et apparent au moins sept jours à l'avance.

Pour valider sa commande, le résident remettra celle-ci avec ses choix à la réception ou selon la procédure affichée avec le menu, au plus tard le jeudi qui précède la semaine de fourniture des repas (semaine affichée du lundi au dimanche).

#### 1.2.2.6. Boissons

Seules les boissons achetées au restaurant peuvent être consommées sur place.

#### 1.2.3. Services rémunérés accomplis sur demande des résidents

Afin d'agrémenter la vie de l'immeuble et d'augmenter le confort des résidents, le prestataire de services propose des services facultatifs rémunérés sans que cette énumération ne soit limitative, tels que :

- La photocopie de documents
- L'envoi et la réception de fax et/ou de courriel
- Le nettoyage supplémentaire, en plus du nettoyage mentionné à l'article 1.2.1.
- Le blanchissage du linge personnel des résidents
- Un service de bar suivant le tarif affiché
- Petites interventions techniques ne nécessitant pas l'intervention d'un homme de l'art.

## 2. PRIX DES SERVICES

### 2.1. Services inclus dans le forfait mensuel

La formule donne accès à tous les services repris en article 1.1. et aux tarifs préférentiels indiqué dans l'article 2.2.2. :

- Le forfait est de 407 € prévus au contrat par appartement.
- Forfait dans lequel seront compris entre autre les services et avantages suivants :
  - L'eau, le gaz, l'électricité des communs
  - Le libre accès aux parties communes ainsi que les frais relatifs au personnel (piscine, ascenseur, bibliothèque, boutique,...)
  - Recours gratuit à une assistance pour toutes les petites interventions ne dépassant pas le quart d'heure
  - Gratuité du traitement des appels de détresse
  - Entretien et nettoyage des parties communes
  - ✓ Le coup des énergies étant répercuté sur l'ensemble des propriétaires, il est conseillé à chacun de gérer leur consommation en bon père de famille.

FB

Service de bar	Svt tarif à afficher	immédiatement
Navette	2,00€/km + 8,00€/15min	

(1) : Sauf urgence

Le prestataire de services est en droit de proposer d'autres services complémentaires pour lesquels il est tenu de tenir à jour un tarif à disposition des résidents.

### 2.3. Absence du résident

Aucune réduction ne sera accordée sur le prix des services repris à l'article 2.1.

Lorsqu'un appartement est inoccupé à la suite du décès de l'occupant (locataire ou propriétaire) aucune réduction ne sera accordée aux ayant droits, les services seront facturés normalement.

Entrée d'un nouveau locataire ou propriétaire :

Une réduction de 70% sur les 10 premiers jours d'inoccupation sera accordée au nouveau locataire ou nouveau propriétaire suivant la signature du bail ou de l'acte d'achat. La transmission de l'obligation de paiement des charges obligatoires se transmet lors de la signature du bail ou de l'acte d'achat.

## 3. MODALITES DE FACTURATION DES SERVICES

Le prestataire de service facture mensuellement ses prestations de services à chaque résident et ce, au plus tard, le 10 de chaque mois.

Cette facture mensuelle unique comprend de manière distincte :

- Le coût des services inclus dans le forfait mensuel et facturé anticipativement
- Le coût des repas effectivement consommés le mois précédent
- Le coût des services supplémentaires éventuellement prestés le mois précédent établis sur base des justificatifs dûment signés par le résident bénéficiaire.

En outre, la facture comprendra les mentions rendues obligatoires par l'article n°1 de l'Arrêté Royal du 23 juillet 1969 relatif aux mesures tendant à assurer le paiement de la TVA.

- L'identification claire et précise des taux de TVA appliqués pour chaque service facturé
- Le N° de compte bancaire auquel le virement doit être effectué
- Le N° d'entreprise

### Provision de constitution du fonds de roulement :

Une provision de 3 mois de services est demandée à tout nouveau propriétaire comme garantie. Cette provision sera remboursée intégralement lors de la vente du bien et après paiement de toutes les factures en cours.

Dans le cadre de ce contrat, la provision à verser s'élève à : 1221€

## 4. ADAPTATION DES PRIX - TVA

Tous les prix mentionnés au présent contrat sont basés sur l'index de référence (indice à la consommation) en vigueur au mois de juin 2018.

L'adaptation des prix en fonction de l'évolution du coût de la vie se fera conformément à la législation.

Application de la TVA.

La présente convention « services » est susceptible d'amendements régulièrement approuvés tant par les copropriétaires réunis en assemblée générale, que par le prestataire de services, ou encore suite à de nouvelles obligations légales.

Les résidents non membres de l'association des copropriétaires sont tenu par cette décision.

Laquelle décision qui constituera un avenant à la convention de services sera communiquée aux résidents.

#### 10. PRISE D'EFFET ET RESILIATION DE LA PRESENTE CONVENTION « SERVICES »

**Prise d'effet :**

- **Pour un résident non propriétaire :** à la date de prise d'effet du bail
- **Pour un résident propriétaire ou détenteur d'un droit réel :** à la date de transmission du bien ou à celle d'entrée en jouissance si celle-ci devait être différente (cfr. Article 577-11 du Code civil)

**Résiliation :**

Les résidents qui cesseront d'être titulaires du droit réel ou personnel qui constituait leur titre d'occupation dans la résidence, leurs héritiers ou ayant droit, pourront résilier la présente convention comme suit :

- **Pour un résident non propriétaire, ses héritiers ou ses ayants droit :** moyennant un préavis de trois mois prenant cours le 1<sup>er</sup> du mois suivant la date du préavis à signifier au prestataire de services soit par remise d'une lettre avec accusé de réception, soit par pli recommandé à la poste avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier de justice.
- **Pour un résident propriétaire détenteur d'un droit réel, ses héritiers ou ses ayants droit :** la présente convention sera automatiquement résiliée à la date de transmission du bien ou à celle d'entrée en jouissance si celle-ci devait être différente (cfr. article 577-11 du Code civil)

Lesdites personnes ne seront libérées de leurs obligations à l'égard du prestataire de services qu'après paiement de toutes les sommes qui lui sont dues. Quittance définitive sera délivrée par le prestataire de services ou par toute personne désignée par lui à cet effet.

En cas de non-paiement de tout ou partie des sommes dues au prestataire de services à l'expiration du délai de trois mois prévus ci-dessus, celles-ci porteront intérêt à son profit calculé au taux légal depuis la date d'expiration dudit délai de trois mois jusqu'au jour du paiement.

#### 11. LITIGES ET JURIDICTION COMPETENTE

Le droit belge est applicable de manière exclusive pour l'exécution de la présente convention.

Tout litige éventuel concernant l'existence et l'interprétation de la présente convention « services » est de la seule compétence des tribunaux de Charleroi.

#### 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile au siège de la résidence.

Etabli en autant d'originaux qu'il y a de partie à Fleurus, le 13 février 2019, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le prestataire de services

Le résident

*Lu et approuvé*