

# Convention de services

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

### 1°) **D'une part**

Le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE BOCAGE PARC, dont le siège social est situé 21 rue Croix Montoire à TOURS (37100)  
Représenté par son syndic, la Société FONCIA, dont le siège social est situé La Nef, 60 rue Blaise Pascal à 37000 Tours  
Ci-après désigné « Le Syndicat »

### 2°) **D'autre part**

L'Association BOCAGE PARC, régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont le siège social est situé 21 rue Croix Montoire à TOURS (37100)  
Représentée par son Président  
Ci-après désignée « l'Association »

A noter que, pour plus de facilité, les résidents de la Résidence Bocage Parc, pour quelque durée que ce soit, seront ici nommés Résidents.

## **SOMMAIRE**

Article 1 : OBJET.....	2
Article 2 : DUREE – RESILIATION.....	3
Article 3 : MISSION DE L'ASSOCIATION.....	3
1°) Service blanchisserie.....	4
2°) Service de restauration.....	4
3°) Service de ménage.....	4
4°) Services généraux et administratifs.....	4, 5, 6
5°) Infirmerie/service bien-être et confort/aides et assistances.....	6,7
Article 4 : MISE A DISPOSITION DE LOCAUX.....	7
Article 5 : OBLIGATION DE L'ASSOCIATION.....	7,8
Article 6 : BUDGET ET FACTURATION DES SERVICES.....	8,9
Article 7 : REDACTION DES BAUX ET INFORMATION EN CAS DE MUTATION.....	9,10
Article 8 : FORCE ET OBLIGATIONS DE LA PRESENTE CONVENTION.....	11

### **Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Bocage Parc est une résidence-services relevant des dispositions des articles 41-1 et suivant n° 65-557 du 10 juillet 1965, et par application de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 12 décembre 2008.

Depuis le 3 février 1973 a été constituée une association dénommée « Association Bocage Parc » et a été délégué à cette dernière la gestion des services nécessaire au fonctionnement de la copropriété en sa qualité de résidence services.

La convention de services entre le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Bocage Parc et l'Association Résidence Bocage Parc a été régularisée à plusieurs reprises entre autre en 2009 et 2014 ; les parties à la présente convention ont décidé de se rapprocher et de convenir des nouvelles modalités de leurs relations contractuelles par le biais de la présente convention.

### **Il est convenu ce qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup> : OBJET**

- ✓ Conformément aux articles 41-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965,
- ✓ Aux termes de l'assemblée générale du 12 décembre 2008 prévoyant l'adaptation du règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété de la résidence du Bocage Parc prévoit la prestation de services aux résidents.

Le Syndicat doit donc assurer les services de :

- Gardiennage
- Blanchisserie
- Restauration
- Ménage
- Services généraux et administratifs
- Infirmerie/bien-être et confort

Par la présente convention, le Syndicat délègue l'ensemble de ces tâches à l'Association, cette dernière devant assurer le parfait fonctionnement par ses propres moyens ou par délégation à quelque prestataire que ce soit si besoin est.

AINSI :

**La présente convention a pour objet de définir les termes de la délégation consentie par le Syndicat, à l'Association, afin que celle-ci assure le fonctionnement et la gestion des services.**

L'Association aura mission permanente de s'assurer que l'exercice de son activité est mise en œuvre conformément aux règles légales et réglementaires qui lui sont applicables et devra, si besoin est, obtenir préalablement à la mise en place de nouvelles activités ou à la poursuite d'activités actuelles, toutes les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de ces dernières.

## **Article 2 : DUREE - RESILIATION**

La présente convention a une durée de 5 ans et prend effet le 24 mars 2019. Elle arrivera donc à son terme le 23 mars 2024.

### **Révision**

Des révisions de la convention peuvent devenir nécessaires pour différentes raisons, comme par exemple :

- L'évolution législative, réglementaire ou de la jurisprudence
- L'évolution de la demande et de la concurrence
- L'évolution des conditions économiques

Dans ce cas, les propositions de révision devront être validées en Assemblée Générale des Copropriétaires et de l'Association.

### **Résiliation**

En cas de manquement grave et avéré de l'un des co-contractants à ses obligations, après mise en demeure de la partie demanderesse et après recherches actives d'un accord, en l'absence de régularisation, la présente convention pourra être suspendue ou dénoncée avec un préavis de six mois sans préjuger des droits de chacun.

En cas de résiliation de la présente convention à l'initiative de l'Association, cette dernière devra faire son affaire personnelle de l'intégralité des contrats par elle souscrits pour l'exécution de la présente convention sans pouvoir solliciter une quelconque reprise ou un quelconque dédommagement à l'égard du Syndicat.

En cas de résiliation de la présente convention à l'initiative du Syndicat, et ce pour quelque motif que ce soit, celui-ci reprendra à son compte l'intégralité des contrats de travail, contrats d'assurances et contrats de prestations de services ayant été souscrits par l'Association afin d'assurer l'exécution des termes de la présente convention.  
Sans présumer des éventuels dommages subis par l'Association.

## **Article 3 : MISSIONS DE L'ASSOCIATION**

L'Association doit s'assurer de répondre et de respecter les besoins essentiels des résidents et en particulier de faire bénéficier ces derniers :

- de calme mais non d'isolement,
- de sécurité, au sein d'une vie collective qui, bien qu'obligeant à certaines contraintes, laisse une place importante à l'indépendance et à la liberté individuelle.

Il lui est également demandé de promouvoir par tous moyens la résidence et ses services.

### **1°) Service blanchisserie :**

L'Association a charge d'organiser un service de blanchisserie permettant aux Résidents d'assurer, à leur demande ou en libre service, le lavage de leur linge et, ce à titre onéreux, facturé individuellement.

### **2°) Service de restauration :**

L'Association devra assurer le fonctionnement du service de restauration : les petits déjeuners, déjeuners et dîners des Résidents qui en feront la demande dans les délais définis par l'Association. L'Association a également en charge la gestion du bar et du salon de thé. Les facturations seront individuelles.

Ce service de restauration sera également disponible pour les personnes occupant les appartements d'accueil. Ce service de restauration sera enfin disponible pour tous visiteurs, à la condition qu'une réservation soit faite pour leur compte dans les délais définis par l'Association.

Les Résidents pourront faire monter leurs repas au sein de leur logement, moyennant une participation financière supplémentaire individuelle.

L'Association s'engage à servir des repas relevant d'une cuisine traditionnelle simple, préparés avec des denrées de qualité.

L'Association aura toute liberté de moyens dans l'organisation de la prestation pour assurer au mieux cette mission.

### **3°) Service de ménage :**

L'Association a charge d'organiser le service de ménage de l'ensemble des parties communes qui lui sont mises à disposition.

Pour les parties communes non mis à disposition de l'Association, ces missions étant légalement à la charge du Syndicat des copropriétaires, cette convention prévoit une compensation financière annuellement fixée par l'Assemblée Générale des copropriétaires et facturée mensuellement par l'Association.

Le service ménage doit également effectuer une heure de ménage par semaine dans les logements occupés par des Résidents et une heure de ménage par mois pour les logements vides, compris dans les charges de services.

L'Association peut réaliser d'autres prestations que celles prévues à la présente convention. Dans ce cas, les facturations seraient individuelles et non organisées par le présent accord.

### **4°) Service généraux et administratifs:**

Les services généraux et administratifs comprennent un ensemble de tâches liées au bon fonctionnement de la résidence.

**a) Assurer la facturation mensuelle des services et des encaissements**  
y compris ceux délégués par le Syndicat (article 7 de la présente convention)

**b) Gérer les réservations nécessaires aux services**

### **c) Loisirs**

Le Syndicat demande à l'Association d'organiser l'animation au sein de la Résidence. L'Association organisera en particulier des conférences, projections, festivités ou activités sportives, club informatique, visites extérieures à la résidence ou toute autre activité qui pourrait être utile ou agréable aux résidents dans le domaine des loisirs, de la culture et de la convivialité.

Les Résidents pourront demander dans un délai suffisant avant l'évènement, à ce que des invités participent à ces animations et présenter en ce sens une demande d'autorisation à l'Association qui pourra la refuser, si ces invitations sont de nature à perturber les animations par elle organisées.

D'autre part, des actions récurrentes peuvent être proposées. Par exemple, une bibliothèque est à disposition des Résidents aux heures d'ouvertures portées à leur connaissance par voie d'affichage sur la porte de celle-ci.

Egalement, une épicerie à but non lucratif, gérée par les résidents, concourt au lien social et à la préservation de l'autonomie des résidents.

D'autres actions peuvent être envisagées par l'Association sans qu'elle ait besoin d'être autorisée dès lors que les initiatives répondent aux objectifs fixés par la présente convention.

### **d) Gérer les appartements d'accueil :**

Le Syndicat est propriétaire de 13 locaux d'habitation recevant la qualification de parties communes, à savoir les chambres ou appartements d'accueil 1 à 13 qui font l'objet par la présente d'un prêt à usage tel que règlementé par les articles 1875 et suivants du code civil, le prêt devant cesser avec le non renouvellement ou la résiliation de la convention.

Ces appartements meublés ont pour vocation de soutenir l'activité de la résidence. Entre autres, d'être loués aux parents et amis de résidents demeurant au sein de Bocage Parc, dans la limite des places disponibles et de 182 jours par an et par personne maximum. Ils peuvent être également loués à toute personne souhaitant découvrir la Résidence et les services offerts par celle-ci, à toute autre personne dont la présence dans les locaux sert le fonctionnement de la Résidence. Cette activité s'inscrit dans l'objectif fixé à l'Association de faire connaître la résidence et ses services, de les faire tester par de potentiels résidents, pour permettre de favoriser la demande de location ou d'achat des appartements de la résidence.

L'Association est autorisée à exploiter ces logements meublés à titre onéreux. La facturation serait alors individualisée.

Les locataires des appartements d'accueil pourront bénéficier de tous les services de la résidence qui seront facturés individuellement en sus.

**e) Mettre en œuvre des actions de promotion et de communication :**

L'Association assurera la promotion de la Résidence Bocage Parc en sa qualité de résidence-services seniors afin d'en assurer l'optimisation du fonctionnement. Elle mettra en œuvre tous les moyens à sa disposition afin de faire connaître à l'extérieur la résidence et ses offres de services. Néanmoins, elle ne peut, en aucun cas, garantir un taux d'occupation des appartements.

Elle veillera à ce titre à mettre en place les éléments de communication suivants :

- Communication interne vers les résidents, les familles, les propriétaires, les salariés.
- Communication externe afin d'optimiser le rayonnement de la résidence. L'ensemble des coûts de communication servant tout à la fois l'intérêt des résidents mais aussi des propriétaires bailleurs et plus généralement du Syndicat, l'Association refacturera au Syndicat, une fois l'an, la moitié desdits coûts de communication étant entendu que le budget communication aura été préalablement adopté chaque année par l'Assemblée Générale du syndicat.

**f) Gérer l'immobilier :**

La gestion immobilière n'est pas du ressort du Syndicat des copropriétaires.

Toutefois, l'Association pourra gérer les services suivants :

- Réponse aux demandes de renseignements
- Visite des appartements (avec autorisation des propriétaires)
- Mise en relation entre les bailleurs ou les vendeurs et les futurs acquéreurs ou résidents
- Le cas échéant, gestion des locations à la demande des propriétaires bailleurs.

Ces activités immobilières seront alors considérées comme des services individuels et ils devront répondre aux obligations légales encadrant les actes immobiliers : l'Association veillera à être en conformité avec la réglementation.

**5°) Infirmierie/service bien-être et confort/aides et assistances :**

Bocage Parc n'est pas un établissement médicalisé. Toutefois dans le cadre de l'aide et de l'assistance dues aux personnes âgées il peut être amené à accompagner des prescriptions médicales touchant des résidents.

En cas d'urgence, il peut être amené à recueillir des personnes victimes de chutes, d'accidents ou de maladies et provoquer l'intervention d'un service médical (d'urgence ou non) adapté.

Tout ce qui découle de l'aide individualisée à la personne doit être assuré, hors du cadre de cette convention sauf la mise en œuvre des interventions ponctuelles auxquelles le personnel de l'Association sera tenu en cas d'urgence et de défaillance des aides extérieures auxquelles font appel les résidents.

Les aides individuelles récurrentes réalisées par l'Association seraient donc facturées de manière individuelle. Pour cette mission l'association aura faculté de s'adjoindre les

services de quel qu'organisme qu'il coopérerait à la condition que le règlement de copropriété soit parfaitement respecté.

#### **Article 4 : MISE A DISPOSITION DE LOCAUX**

Le Syndicat met à disposition de l'Association, pour les besoins des missions lui étant confiées aux termes de la présente convention, et ce à titre gratuit, les locaux nus suivants détaillés en **annexe 1** de la présente convention.

Les locaux sont réputés être conformes aux obligations légales : ERP, incendie, sécurité, hygiène...

L'Association aura faculté à utiliser les locaux ainsi mis à disposition comme bon lui semble aux conditions suivantes :

- Dès lors que cela répond à ses missions.
- Dès lors que l'utilisation des locaux susvisés s'effectue conformément aux dispositions des articles 1875 et suivants du Code Civil.
- Dès lors que L'Association s'engage à utiliser les locaux mis à disposition pour l'exécution de la présente convention en bon père de famille.

Au même titre que n'importe quel locataire, elle ne pourra apporter aucune transformation auxdits locaux sans l'accord préalable et écrit du Syndicat.

Toute amélioration qu'elle pourrait effectuer dans ce cadre deviendra la propriété du Syndicat et ce, sans qu'elle puisse en demander une quelconque indemnisation.

L'Association assure, à ses frais, l'entretien courant des locaux et matériels mis à sa disposition.

La charge des consommables (eau, électricité, et chauffage des parties dédiées aux services rendus par l'Association) sera pris en charge par l'Association.

En l'absence de compteur différencié pour déterminer les sommes dues, on retiendra pour établir les sommes rétrocédées mensuellement, les indices professionnels existants, validés annuellement en Assemblée Générale des copropriétaires.

Le Syndicat a la charge des travaux nécessaires à l'éventuelle mise en conformité de ces locaux au regard des règles légales et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité et ce sur demande de l'Association.

#### **Article 5 : OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION :**

##### **Personnel :**

L'Association aura la responsabilité des personnels qu'elle décidera d'affecter à la réalisation des obligations découlant de la présente convention et ces derniers exerceront leurs missions sous sa seule subordination et sa seule responsabilité.

L'Association s'engage à respecter et à faire respecter les règles légales et réglementaires auxquelles est soumise son activité, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et de législation du travail.

### **Compte-rendu de mission :**

Les éléments de ce compte-rendu seront transmis au Syndicat, au plus tard deux mois avant la tenue de l'assemblée générale annuelle à charge pour ce dernier de le soumettre obligatoirement à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

- Rapport d'activité : L'Association présentera, au terme de chaque exercice, au Syndicat un rapport circonstancié (qualitatif et quantitatif) sur l'exécution de ses missions.
- Rapport financier sur l'activité de l'Association dans le cadre des missions confiées par la présente convention
- Budget prévisionnel des services pour l'année à venir.
- Présentation des tarifs liés aux services gérés par l'Association par l'application de la présente convention.

### **Assurance :**

L'Association doit souscrire une assurance responsabilité civile pour l'ensemble des dommages aux biens ou aux personnes pouvant être occasionnés par son activité.

L'Association devra remettre au Syndicat une copie du contrat d'assurance par elle souscrit à cet effet et justifier au terme de chaque exercice comptable, par une attestation de son assureur, du renouvellement de cette police d'assurance.

### **Article 6 : BUDGET ET FACTURATION DES SERVICES**

- Les charges relatives à la constitution des services relèvent du 1er alinéa de l'article 10 de la loi.
- Les charges de fonctionnement des services relèvent également des dépenses courantes de copropriété et qui sont dues en fonction des critères de l'utilité et non de l'utilisation.
- Les prestations individualisées ne sont pas des charges de copropriété.

Les deux premières charges constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1 de cette même loi.

La répartition entre ces différentes charges fera l'objet chaque année d'une résolution adoptée par l'Assemblée Générale de la copropriété.

En sa qualité de délégataire du Syndicat, l'Association aura pour mission de facturer l'ensemble des services fournis auprès des résidents.

Egalement, les charges de services étant réputées être des charges de copropriété, les propriétaires bailleurs seront directement facturés par l'Association en cas de vacance de leurs appartements. Dans le cas où un locataire occupe le logement, la facturation lui est adressée mais le propriétaire reste garant du règlement de la facture qui constitue des charges courantes de copropriété.

Le Syndicat devra donc veiller à transmettre la présente convention à tous les copropriétaires.

Les services mis en œuvre par l'Association par application de la présente convention, donneront lieu par cette dernière à facturation aux résidents et ce selon les modalités suivantes :

- L'Association établit annuellement un budget prévisionnel des services prestés au sein de la résidence et décrivant le coût d'exécution des services dont elle a la charge.
- Le coût des services dont elle a la charge est facturé par l'Association directement à chacun de ses bénéficiaires, après que le tarif de ces services ait fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale du Syndicat.  
En cas de modification du taux de TVA, l'adaptation des tarifs ne requerrait pas une nouvelle décision d'Assemblée Générale.
- La perception de fonds auprès des résidents par l'Association devra systématiquement donner lieu à la délivrance d'une facture.

Dans le cas d'impayés, pour les charges relatives à la constitution des services et les charges de fonctionnement desdits services c'est au Syndicat, par le biais du Syndic de copropriété que revient la charge du recouvrement des factures impayées et si besoin d'ester en justice.

Il est expressément convenu entre les parties que les frais de justice et/ou de recouvrement seront supportés au prorata des sommes recouvrées et réparties annuellement entre la copropriété et l'Association.

Ainsi l'Association devra adresser au Syndic de la copropriété, et ce au terme de chaque mois, la liste des charges relatives aux charges relatives à la constitution des services et les charges de fonctionnement desdits services qu'elle a mission de recouvrer par application de la présente convention et qui seraient impayées à leur date d'échéance.

De manière symétrique, le Syndic devra adresser chaque mois l'état du niveau d'avancement des procédures de recouvrement.

Le Syndicat, par l'entremise de son Syndic assume la responsabilité de la mise en place du suivi et de l'exécution des procédures et doit en rendre compte à l'Association.

Lors d'une cession de lot, l'état daté délivré par le Syndic devra impérativement faire apparaître les dettes au titre des charges relatives à la constitution des services et les charges de fonctionnement desdits services de service non payées.

En cas de mutation, si les fonds récupérés ne permettent pas de payer l'intégralité des sommes dues, les impayés seront répartis dans l'ordre suivant :

- 1 Frais de procédure et de recouvrement
- 2 Charges générales au profit du syndicat et charges relatives à la constitution des services et les charges de fonctionnement desdits services au profit du budget de l'Association, réparties au prorata.

Après juste répartition, l'Association ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité ou la garantie du Syndicat au titre des déficits que pourrait entraîner l'activité par elle mise en œuvre aux termes de la présente convention

Seules les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété et ne peuvent être réclamées qu'aux utilisateurs demandant à bénéficier desdites prestations

## **Article 7 : REDACTION DES BAUX ET INFORMATION EN CAS DE MUTATION**

Pour la parfaite information de tous, cette convention devra être communiquée dans le cadre des mutations de lots. Le syndic devra donc veiller à transmettre cette information à tous les copropriétaires.

De manière également à informer correctement les locataires, la présente convention devra être jointe aux baux et les articles suivant devront être portés à la rédaction de tous les baux de location :

### **CHARGES :**

#### *1°) - Charges de copropriété récupérables :*

*En sus du loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter au BAILLEUR sa quote-part des charges récupérables exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des impositions qui y correspondent (chauffage, salaire du personnel, électricité, ascenseur, assurances, impôts, etc...).*

*Le LOCATAIRE devra assurer le remboursement de ces charges mensuellement, en même temps que le versement du loyer, par une provision sur charges calculée d'après le budget fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Copropriétaires arrêtant les comptes de l'année précédente. La montant de la provision mensuelle actuelle est variable selon l'appartement : montant fixé au jour de la signature de la présente convention et pouvant évoluer en fonction des décisions de l'Assemblée Générale.*

*Ces provisions pour charges feront l'objet d'une régularisation annuelle, le LOCATAIRE étant informé un mois auparavant de la possibilité du décompte par nature des charges et de sa possibilité de prendre connaissance des pièces justificatives y afférent.*

*Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR, dès sa demande, la taxe d'ordures ménagères afférentes aux locaux loués.*

#### *2° - Redevances de services :*

*L'appartement loué est situé dans une résidence avec services telle que régie par les articles 41-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et 39.2 et suivants du décret du 17 mars 1967.*

*La copropriété du Bocage Parc a confié à une Association la gestion des services.*

*L'Association facture une redevance de services qui est due par l'occupant, cette redevance étant assimilée à des charges de copropriété selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Les redevances de services sont dues par le locataire.*

*La redevance est fixée chaque année par l'Assemblée Générale des copropriétaires et facturée par l'Association.*

*Actuellement, le montant de la redevance est de 18,62 € TTC par jour : montant fixé au jour de la signature de la présente convention et pouvant évoluer en fonction des décisions de l'Assemblée Générale.*

*Dans l'hypothèse où l'appartement est occupé par une deuxième personne, celle-ci règlera une redevance journalière de 15,08 € TTC : montant fixé au jour de la signature de la présente convention et pouvant évoluer en fonction des décisions de l'Assemblée Générale.*

*Dans le cadre d'un appartement inoccupé, la redevance est de 8.88 € TTC par jour : montant fixé au jour de la signature de la présente convention et pouvant évoluer en fonction des décisions de l'Assemblée Générale.*

*La propriétaire communiquera chaque année après l'Assemblée Générale le montant de la redevance tel que fixé par celle-ci.*

Le Syndicat devra donc veiller à transmettre cette information à tous les copropriétaires.

**Article 8 : FORCE ET OBLIGATION DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention sera signée par le Syndicat d'une part et l'Association d'autre part, après que ceux-ci aient été dûment habilités à le faire par leurs Assemblées Générales respectives.

En cas de litige, la juridiction compétente sera celle de Tours.

Une fois la présente convention signée entre les parties dans les conditions ci-dessus énoncées, cette dernière aura force de loi entre les parties et à l'égard de l'ensemble des Résidents.

Fait en deux exemplaires à Tours, le

Signature du Syndic pour le compte du  
Syndicat

(Faire précéder votre signature de la date et de la mention "*Lu et approuvé*")

Signature du Président de l'Association RESIDENCE BOCAGE PARC  
(Faire précéder votre signature de la date et de la mention "*Lu et approuvé*")

**Pièces annexes :**

Plan et liste des locaux communs mis à la disposition de l'Association.