



CONTRAT DE RESIDENCE ET DE PRESTATIONS

Entre

Association du Foyer Saint-Paul
104, chemin Frank Thomas à 1223 Cologny

Ci-après "l'Association"

et

Madame , Monsieur:

Ci-après "le locataire"

Né(e) le

PREAMBULE

- A. L'Association du Foyer Saint-Paul est propriétaire de divers immeubles sis au chemin Frank-Thomas à Cologny.
- B. L'EMS Foyer Saint-Paul S.A. (ci-après l'EMS) exploite, dans l'immeuble sis 104 chemin Frank-Thomas, un établissement médico-social.
- C. Les logements situés au 10ème étage dudit immeuble (et certains logements du 98, chemin Franck Thomas) sont affectés et réservés au logement de personnes indépendantes et autonomes, en âge AVS, exclusivement ou sur dérogation d'âge en fonction de l'analyse de la situation individuelle. Les locataires de ces logements « protégés » peuvent bénéficier de diverses prestations dispensées et facturées (ou non, voir annexe) par l'EMS.
- D. Une commission d'attribution, instituée par l'Association, est chargée d'évaluer toutes les candidatures à la résidence. Ses décisions n'ont pas à être motivées ou justifiées, l'objectif consistant à choisir les personnes correspondant le mieux au type de logements à disposition.

Conditions d'accès :

- Être en âge AVS ou en situation de handicap (avec dérogation d'âge)
- Le degré d'autonomie doit être évalué comme suffisant pour occuper un logement de ce type.
- Etude du dossier financier et confirmation de moyens financiers suffisants pour payer le loyer et les prestations pendant une période d'un an au moins.
- Accepter les termes du présent contrat

Concept des appartements protégés :

- Logement conçu sans barrières architecturales
- Logement équipé d'un système d'appel permettant un appel d'urgence 24h/24 (sur demande et facturé). Par défaut le téléphone de l'appartement appelle automatiquement la réception de l'établissement lorsqu'il est décroché
- Logement équipé d'un contacteur de porte entraînant un passage de sécurité si la porte n'est pas ouverte durant 24h.
- Possibilité de bénéficier de prestations délivrées par l'EMS (décrites dans le présent contrat et dans la liste des prestations)

Le présent contrat concerne l'appartement N°. sis au 10^{ème} étage de l'immeuble 104 chemin Frank-Thomas comportant :

- Une chambre non meublée
- Une salle de bains avec wc, lavabo et douche
- Un salon-salle à manger non meublé avec cuisine équipée (plaque électrique, four, frigo et lave-vaisselle)
- Sur l'étage : une buanderie commune et un espace de rangement privatif

Le présent contrat entre en vigueur le..... ; son échéance est d'une année. Il se renouvellera tacitement d'année en année aux mêmes conditions.

1. CONDITIONS FINANCIERES

Redevance mensuelle :	CHF	1'500.-
Charges (eau, chauffage) :	CHF	150.-

Total : CHF 1'650.-

1.1 Le montant de la redevance couvre les prestations suivantes :

- La mise à disposition du logement susmentionné ;
- La détection incendie (pour les appartements du 104);
- L'utilisation de la buanderie (machine à laver et séchoir) (pour les appartements du 104) ;
- L'utilisation des locaux communs de l'EMS ;
- L'accès au restaurant et à la cafétéria de l'EMS pendant les heures d'ouverture ;
- La jouissance du parc de l'EMS ;
- L'accès internet par wifi ;
- La conciergerie de l'immeuble.
- La participation aux animations de l'EMS
- La sécurisation de l'appartement par l'usage de la fonction appel automatique du téléphone et du contacteur de porte.

1.2 Les charges sont constituées par :

- Les frais de chauffage
- Les frais d'eau chaude

Un acompte sera facturé chaque mois ; à la fin de chaque année, un décompte individualisé sera établi et remis au Résident.

1.3 Ne sont pas compris dans la redevance et font l'objet d'une facturation séparée :

- Les abonnements TV et radio ;
- L'abonnement téléphonique et les communications ;
- La consommation d'électricité (compteur individuel).

1.4 Ne sont pas compris dans la redevance, mais sont à disposition sur demande, sous forme de prestations à l'acte ou par forfait mensuel (cf. tarifs annexés)

- La réponse aux appels d'urgences nécessitant le déplacement du personnel soignant
- L'installation d'un appel-malade (bracelet-montre). Cette installation peut-être une condition exigée à la signature du contrat ou durant le séjour (condition résolutoire du contrat en cas de refus) si l'association estime que les conditions de sécurité du locataire l'exigent)
- L'aide au ménage, le nettoyage de l'appartement ;
- Le nettoyage des vêtements personnels ; l'entretien courant du linge de maison et des vêtements personnels lavables ;
- Les consommations au restaurant et à la cafétéria ;
- La livraison de repas à domicile par l'association à un tarif préférentiel
- La location d'une chambre d'hôte pour visiteur ;
- Les interventions du service technique de l'EMS pour des petits travaux ;
- Le soutien administratif délivré par l'EMS.

1.5 Facturation

La redevance et les frais annexes font l'objet d'une facture mensuelle détaillée précisant :

- Le montant de la redevance de base ;
- Le montant des charges ;
- Le montant des frais supplémentaires éventuels.

1.6 Exigibilité

La redevance, les charges et les frais supplémentaires sont exigibles dans un délai de dix jours ouvrables suivant réception de la facture mensuelle.

1.7 Garantie

Pour garantir le paiement de la redevance, une garantie bancaire ou d'assurance correspondant à trois mois de redevance est exigée du locataire avant la date de prise d'effet du contrat. La fourniture de la garantie bancaire ou d'assurance par le locataire est une prestation essentielle dont l'omission justifierait la résiliation du contrat.

2. TEMPS D'ESSAI – RESILIATION ET TRANSFERT

Au cours du temps d'essai (d'une durée de 15 jours), le locataire peut se libérer de son engagement sous préavis écrit de 15 jours. Passé ce délai, le contrat peut être résilié moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

L'Association est tenue au respect des mêmes délais et peut décider de mettre un terme au contrat de résidence, cas échéant pour juste motif, en cas de retard ou non-paiement de la redevance ou des charges ou dans le cas où la poursuite du séjour n'est plus compatible avec le présent contrat (état de santé, comportement inadéquat, dangerosité pour le locataire ou pour autrui).

Après consultation du locataire (le cas échéant de sa famille) et du médecin traitant, un changement d'appartement, voir un transfert dans le secteur EMS, pourra aussi intervenir dans le but d'assurer une meilleure prise en charge.

Dans le cas où l'état de santé (physique ou psychique) du locataire se péjore et qu'un encadrement plus approprié s'avère nécessaire, l'Association se réserve le droit de le transférer dans le secteur EMS. Ce changement interviendra aux conditions suivantes, après analyse du dossier financier :

- La réalisation d'une évaluation du degré de dépendance sera effectuée ;
- La notification du transfert sera notifiée au locataire par lettre accompagnée d'un contrat d'accueil-type pour EMS ;
- Le transfert interviendra en fonction des disponibilités du secteur EMS ;
- Le prix de pension EMS sera appliqué dès le transfert effectué.

Entre la décision de l'Association et l'entrée en EMS ou le départ définitif du locataire, l'Association peut exiger qu'un encadrement à domicile adéquat (prise en charge médicale, paramédicale et administrative, prise des repas à l'EMS...) soit mis en place.

En cas de résiliation du contrat par l'Association et de refus de l'entrée en EMS le locataire ou sa famille procédera à la libération de l'appartement dans les plus brefs délais et dans le respect de la durée du préavis. L'Association se réserve le droit de procéder à une retenue sur la caution si le locataire n'est pas en mesure de libérer l'appartement dans les délais impartis et de prendre toutes les mesures qu'elle jugera nécessaire pour garantir la sécurité du locataire.

Dans tous les cas, le locataire admet par la signature du présent contrat être dûment informé des contraintes et exigences de l'Association pouvant entraîner la résiliation de son contrat.

3. PRISE EN CHARGE DU LOCATAIRE, PRESTATIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES

Dès son entrée dans l'appartement, le locataire communiquera le nom de son médecin traitant et de l'organisme de soins à domicile intervenant à son domicile. Le locataire doit également communiquer les coordonnées des personnes à prévenir en cas d'urgence (ces informations sont saisies dans le dossier informatisé du locataire). Dans certaines situations, locataire isolé par exemple, des directives anticipées peuvent être exigées. A défaut de la communication de ces informations essentielles dans les 10 jours, le contrat sera résilié par l'Association.

Par la signature de ce contrat, le locataire autorise les collaborateurs de l'Association et de l'EMS Foyer Saint-Paul à collaborer avec son encadrement médical et paramédical, ainsi qu'avec les personnes à prévenir en cas d'urgences ou désignées par les directives anticipées, afin de garantir sa sécurité, faciliter leurs interventions et la communication interprofessionnelle. Il consent aussi à ce que l'Association et l'EMS Foyer Saint-Paul (soit leurs collaborateurs), lorsque le locataire est frappé d'une incapacité de discernement probablement durable, informent l'autorité de protection de l'adulte, y compris dans le doute, eu égard à la nécessité de sauvegarder les intérêts du locataire (amendement de l'art. 397a du Code des obligations). Il lève, dans ce cadre, les collaborateurs de l'Association et de l'EMS Foyer Saint-Paul de leur obligation de conserver le secret professionnel ou le secret de fonction.

En cas de nécessité, et sur prescription du médecin traitant, un séjour en unité d'accueil temporaire et de répit (UATR) peut être envisagé.

Contacts planifiés avec le locataire (fréquence à définir lors de la signature du contrat):

Un contact régulier sera établi entre le locataire et le personnel de l'association selon les modalités suivantes mais au minimum une fois par mois :

.....

Contacteur de porte :

Dans le cas où la porte du logement n'a pas été ouverte depuis 24h, une alarme entrainera un passage de sécurité du personnel de l'EMS, auquel le locataire donne expressément son consentement ainsi qu'à toute autre intervention rendue nécessaire par le contrôle de l'état de santé du locataire.

Le locataire est tenu de signaler, à la réception, ses absences du logement de plus de 24h (vacances, hospitalisation...) afin que l'alarme du contacteur de porte soit inactivée. Un non-respect de cet engagement de manière régulière et répétée est un motif de résiliation du contrat par l'Association.

Gestion des appels d'urgences :

- Le personnel soignant se rend rapidement sur place (en s'étant préalablement muni de la clef prévue à cet effet)
- Le personnel soignant évalue la situation, sécurise le locataire, entame si nécessaire les gestes de premiers secours et réoriente vers le prestataire de santé le plus approprié
- Le personnel soignant averti les personnes à contacter en cas d'urgence et relaie les informations utiles vers l'éventuel service de soins à domicile et/ou le médecin traitant

Le personnel de l'Association et de l'EMS intervenant chez le locataire notifiera ses interventions dans le dossier informatisé du locataire.

4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4.1 Le présent contrat s'éteint au décès du locataire (ou du dernier locataire en cas de couple locataire). Compte tenu du but poursuivi par l'Association, il ne pourra être repris par les héritiers du locataire ou cédé à un tiers. De même, la sous-location de l'appartement, même pour une durée limitée, est interdite. Dans tous les cas le défraiement (incluant la redevance, les charges ainsi que les frais supplémentaires éventuels) est dû à l'Association jusqu'à la libération complète du logement (restitution des locaux, incluant l'état des lieux de sortie).

4.2. La présence d'un animal domestique dans l'appartement est par principe interdite. Les demandes de dérogation sont à effectuer au moment du dépôt de dossier. Les éventuelles dérogations feront l'objet de l'établissement d'un document annexe au présent contrat.

4.3 Le Résident est tenu de contracter une police d'assurance RC ménage (incluant le bris de glace) et de la présenter au plus tard le jour de l'entrée dans les locaux Il lui est recommandé d'assurer également les risques de vol. L'Association décline toute responsabilité en cas de sinistre.

4.4. Les instruments de musique ne sont tolérés que s'ils ne dérangent pas la tranquillité des voisins.

4.5. Des travaux ne peuvent être entrepris dans l'appartement sans le consentement écrit de l'Association.

4.6. L'appartement doit être utilisé et entretenu de manière appropriée. Tout abus pourra faire l'objet d'une résiliation anticipée.

5. DISPOSITIONS FINALES

5.1 Les deux parties signataires se déclarent d'accord sur les termes du présent contrat de droit privé et s'engagent à en respecter toutes les dispositions.

5.2 Le locataire ou son représentant reconnaît également avoir pris connaissance des documents annexés et en accepter les termes et conditions.

5.3 En cas de pluralité de locataires (couple), ceux-ci sont conjointement et solidairement responsables des obligations résultant du présent contrat.

5.4 En cas de litige, le droit suisse est applicable et seuls les tribunaux genevois sont compétents.

Fait à Cologny, le

**Association du Foyer Saint-Paul
Ch. Frank-Thomas 104
1223 Cologny**

Madame, Monsieur

Annexe :

- Liste des prestations et tarifs