



Interprétation des normes

Normes applicables aux Habitations pour aînés

Art.51 à 67

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|---|--|--|
| <p>Art. 51. § 1er. Sans préjudice des normes générales définies au Titre II, Chapitre 1er, l'habitation pour aînés doit satisfaire aux dispositions du présent Titre.</p> <p>§ 2. Aux fins de l'application du présent Titre, il faut entendre par "établissement", une habitation pour aînés au sens de l'article 2, 4°, a), de l'ordonnance.</p> | | |
| <p>Art. 52. § 1er. La convention est conclue pour une durée indéterminée.</p> <p>§ 2. La convention peut être résiliée, à tout moment, moyennant un délai de préavis qui ne peut être inférieur à trois mois, en cas de résiliation par le gestionnaire et à deux mois, en cas de résiliation par l'habitant.</p> | <p>Si l'établissement a besoin d'aide pour rédiger une convention pour ses habitants, un modèle de convention est disponible sur le site web d'Iriscare.</p> | <p>Lors du contrôle, il est vérifié que la convention soit conforme à ce qui est observé et qu'elle figure dans le dossier confidentiel de l'habitant.</p> <p>Si la convention ne figure pas dans le dossier de l'habitant, un accusé de réception de la convention peut être considéré comme une alternative.</p> |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|---|-----------------|--|
| <p>La résiliation se fait par écrit, soit par envoi recommandé, soit par envoi recommandé avec accusé de réception, au plus tard deux jours ouvrables avant la prise de cours du délai de préavis.</p> <p>Le préavis donné par le gestionnaire est dûment motivé ; à défaut, le congé est censé ne pas avoir été donné.</p> <p>L'habitant qui résilie la convention sans observation du délai de préavis peut être tenu de payer une indemnité correspondant au prix mensuel d'hébergement couvrant la durée du préavis fixé.</p> <p>§ 3. En cas de résiliation pour raison médicale, attestée par un médecin, le délai de préavis, dans le chef de l'habitant ne peut être supérieur à trente jours.</p> <p>En cas de décès de l'habitant, un délai de préavis de trente jours commence à courir d'office le jour du décès.</p> <p>Dans les cas visés par les alinéas 1er et 2, les parties peuvent, toutefois, convenir de réduire ce délai de préavis et de limiter l'obligation de payer le prix d'hébergement à la période d'occupation réelle des locaux.</p> | | |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|---|---|--|
| <p>§ 4. Pour le surplus, les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer sont d'application.</p> | | |
| <p>Art. 53. L'état des lieux du logement occupé par l'habitant est signé par celui-ci et par le directeur et est annexé à la convention.</p> <p>S'il n'a pas été établi d'état des lieux détaillé, l'habitant est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin de la convention, sauf preuve du contraire fournie par le gestionnaire.</p> | <p>L'état des lieux doit être signé par les deux parties à l'admission et figure dans le dossier confidentiel de l'habitant. Si l'état des lieux n'est pas signé par les deux parties, l'état des lieux est considéré comme nul et non avenue. Dans ce cas, l'on considère que l'état des lieux n'est pas existant.</p> <p>En l'absence d'état des lieux, l'habitant aura toujours l'avantage en cas de litige.</p> | <p>Le service controle vérifie la présence d'un état des lieux dans le dossier confidentiel des habitants. L'état des lieux sera considéré comme étant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforme : <ul style="list-style-type: none"> ○ Existence d'un état des lieux signé par les deux parties. ○ Absence d'un état des lieux - Non conforme : <ul style="list-style-type: none"> Existence d'un état des lieux non signé par une partie ou les deux. |
| <p>Art. 54. § 1er. Lorsqu'elle est exigée, la garantie est placée par les parties sur un compte individualisé, ouvert au nom de l'habitant auprès d'un établissement financier, en mentionnant son affectation : "garantie pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations de l'habitant ".</p> | <p>Lorsqu'une garantie est demandée, elle doit être versée sur un compte bancaire spécifique prévu à cet effet. Le capital et les intérêts ne peuvent donc être utilisés qu'à cette fin.</p> | <p>Le document de la banque, qui atteste qu'un compte "pour garantie locative" a été ouvert est joint au dossier confidentiel de l'habitant. Le montant de la garantie est également contrôlé.</p> |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|--|---|--|
| <p>Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés. Au terme de la convention, la garantie capitalisée est remise à l'habitant ou à ses ayants-droits, déduction faite de tous les frais et indemnités éventuellement dus en vertu de la convention.</p> <p>En tout état de cause, il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêt, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties et moyennant production soit d'un accord écrit conclu entre les parties, établi postérieurement à la conclusion de la convention, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.</p> <p>§ 2. Le montant de la garantie ne peut être supérieur à deux fois le prix mensuel d'hébergement précisé dans la convention.</p> <p>§ 3. Pour le surplus, les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer sont d'application.</p> | <p>La garantie n'est pas mentionnée sur les factures car elle est reprise sur un compte spécifique prévu pour celle-ci.</p> <p>Au terme de la convention, les intérêts engendrés par la somme bloquée dans le cadre de la garantie sont redistribués à l'habitant. Ce qui est dû à l'établissement est déduit. Cependant, s'il n'y a pas d'état des lieux, l'habitant percevra l'intégralité de celle-ci (montant et intérêts).</p> <p>§ 2. Cela doit figurer dans la convention.</p> | <p>Les points 2° et 3° sont vérifiés sur base des termes repris dans la convention concernant ces éléments.</p> |
| <p>Art. 55. Un dossier confidentiel est établi pour chaque habitant lors de son admission. La collecte des données y consignées, leur traitement et leur mise à jour se font conformément à la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements</p> | <p>Le dossier confidentiel peut être sous format papier ou être informatisé.</p> <p>1° La copie de la fiche individuelle doit être tenue à jour. On parle ici d'une copie de la fiche individuelle ou d'un document reprenant les</p> | <p>Lors du contrôle, plusieurs dossiers confidentiels sont vérifiés de manière aléatoire. En fonction du motif de l'inspection, des dossiers confidentiels archivés peuvent également être demandés pour vérification.</p> |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|---|---|--|
| <p>de données à caractère personnel et, s'il y a lieu, à l'article 458 du Code pénal.</p> <p>Ce dossier confidentiel comprend :</p> <p>1° une copie de la fiche individuelle ou un document qui reprend les informations contenues dans celle-ci ;</p> <p>2° un exemplaire de la convention et de l'état des lieux, signés par le gestionnaire ou le directeur et l'habitant ;</p> <p>3° un exemplaire du règlement d'ordre intérieur signé par le gestionnaire ou le directeur et l'habitant.</p> <p>Sans préjudice du contrôle exercé par le service de contrôle et d'accompagnement, le dossier confidentiel, visé par l'habitant ne peut être communiqué à des tiers. Il peut être consulté, à tout moment par l'habitant.</p> <p>Le dossier confidentiel de chaque habitant est conservé par l'établissement pendant une période minimale de trois ans après son décès ou départ.</p> | <p>éléments qui doivent être repris dans celle-ci. La version originale doit être centralisée telle que décrite à l'article 15.</p> <p>2° il s'agit de l'exemplaire de la convention et l'état des lieux ainsi que les éventuels avenants.</p> <p>3° il s'agit du ROI signé à l'entrée de l'habitant. Lorsqu'il y a une modification, un récépissé doit être repris dans le dossier confidentiel.</p> | <p>1° Copie de la fiche individuelle, dans les dossiers consultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non-conforme : inexistence d'une copie ; - Non-conforme : présence d'une copie non tenue à jour ; - Conforme : existence d'une copie tenue à jour. <p>Si le document est imprimé, celui-ci doit également être tenu à jour.</p> <p>Il est attendu que le document se trouve dans le dossier confidentiel.</p> |
| <p>Art. 56. L'établissement invite chaque habitant à se couvrir contre les risques d'incendie.</p> | <p>Nous vous recommandons d'inscrire cette information dans la convention.</p> | <p>Le service contrôle demande à la direction comment elle recommande aux habitants de</p> |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|--|---|--|
| | | souscrire à une assurance contre les risques d'incendie. Le contrôle demande, le cas échéant, les documents en la matière, par exemple le règlement d'ordre intérieur ou la convention si ceux-ci évoquent le sujet. |
| <p>Art. 57. L'établissement est adapté aux habitants qui y vivent.</p> | L'établissement répond aux besoins des habitants en termes d'accessibilité, de conformité générale, de sécurité et de confort. | Lors du contrôle et surtout de la visite du bâtiment, ces éléments sont examinés. Il est également possible d'échanger avec les habitants pour recueillir davantage d'informations en la matière. |
| <p>Art. 58. Chaque habitation comporte au moins une salle de séjour, un espace cuisine, une chambre à coucher, ainsi qu'une toilette, un lavabo et un bain ou une douche séparés des autres locaux et adaptés aux habitants.</p> <p>La surface nette totale de la salle de séjour, de l'espace cuisine et de la chambre à coucher s'élève à minimum 32 m² pour 1 personne et 40 m² pour 2 personnes.</p> <p>Lorsque la chambre à coucher se trouve dans une pièce séparée, sa superficie nette est de minimum 12 m².</p> | <p>Le logement doit être adapté aux habitants en ce qui concerne l'accessibilité, la conformité générale, la sécurité et le confort.</p> <p>Il n'est pas obligatoire d'avoir des logements 100% accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cependant, lorsqu'il s'agit de nouveaux projets, pour le bien-être des usagers, nous vous recommandons d'avoir des logements entièrement accessibles aux PMR.</p> <p>Le titre 4 du règlement Régional d'Urbanisme (RRU) stipule que les espaces de circulation, les entrées et les ascenseurs doivent être accessibles aux PMR pour les bâtiments mis en exploitation après 2006.</p> | Un contrôle est effectué sur place en vérifiant les différentes pièces ainsi que les équipements disponibles. |

| Articles | Interprétations | Contrôle administratif et contrôle sur place |
|---|---|---|
| <p>Art. 59. Les établissements ayant un ou plusieurs étages supérieurs ou inférieurs au niveau d'évacuation normal doivent pour ce qui concerne le nombre d'ascenseurs, répondre à la norme NBN E52-019, à démontrer par une note de calcul conforme à la norme susmentionnée ou par simulation.</p> <p>À défaut de ladite note de calcul, au moins un ascenseur par tranche entamée de 40 habitants est exigé.</p> <p>Un ascenseur au moins doit mesurer au moins 2,1 m sur 1,1 m afin de pouvoir transporter une civière. Cet ascenseur doit desservir tous les étages de l'établissement.</p> | <p>Il faut au moins 1 ascenseur par tranche entamée de 40 aînés. Si ce n'est pas le cas, une simulation ou un calcul, qui démontre que la norme NBN E52-019 est respectée, sera demandé.</p> <p>Pour la simulation ou le calcul, l'entreprise doit respecter les paramètres suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La population de la simulation doit être égale à 2,5 fois le nombre d'habitants. 2. La capacité théorique de transport des ascenseurs doit être ramenée à 80 %. 3. Le temps d'attente moyen de l'ascenseur (batterie) doit être compris entre 30 et 50 secondes. 4. La capacité de transport en 5 minutes doit être comprise entre 10 et 12 % de la population. | <p>Dans le cadre de la vérification du respect de la norme, le service infrastructures de Vivalis peut-être sollicité pour vérifier la conformité de la simulation ou du calcul.</p> |
| <p>Art. 60. Les portes vitrées qui peuvent présenter un danger pour la sécurité des habitants sont signalées par une bande de couleur contrastante à hauteur de vue.</p> | <p>Il s'agit de toutes les portes vitrées de plein pieds et ce, peu importe la pièce.</p> | <p>Durant la visite du bâtiment, le service contrôle vérifie la présence d'une bande de couleur contrastante sur les portes vitrées. La bande ne doit pas obligatoirement être colorée.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Art. 61. § 1er. Les toilettes communes et individuelles sont pourvues d'une bonne aération directe ou d'une bonne ventilation et sont facilement accessibles. Chacune d'elles est munie d'au moins une barre d'appui accessibles, d'un crochet vestiaire et d'un distributeur de papier hygiénique facilement accessible, avec papier, et équipée d'une poubelle sanitaires adaptée.</p> <p>§ 2. Les portes des toilettes communes et individuelles s'ouvrent vers l'extérieur ou sont coulissantes. Chaque toilette dispose d'un système de fermeture déverrouillable de l'extérieur.</p> | <p>Si vous disposez de l'espace nécessaire, pour le bien-être des habitants, nous vous recommandons fortement de placer deux barres.</p> | <p>Durant la visite du bâtiment, le service contrôle examine les toilettes pour vérifier les normes applicables.</p> |
| <p>Art. 62. La baignoire ou la douche est adaptée aux habitants. Ces installations sont pourvues de dispositifs antidérapants et de barres d'appui.</p> <p>Le jet de la douche est orientable.</p> | <p>La baignoire ou la douche est adaptée aux besoins des habitants. Cela signifie qu'ils doivent pouvoir être utilisés en toute sécurité et être dotés de l'équipement nécessaire. Contrairement aux toilettes, la baignoire ou la douche doit être équipée de deux barres d'appui soutien. Cette disposition s'applique aux baignoires et aux douches individuelles et communes.</p> | <p>Au cours de l'inspection, les salles de bains individuelles et communes sont visitées afin de vérifier les normes applicables.</p> |
| <p>Art. 63. Le directeur doit être joignable pendant les heures de bureau et être disponible sur rendez-vous, quatre heures par semaine au moins, réparties sur deux jours minimum, dont au moins une heure après dix-huit heures.</p> | <p>Cette information doit être affichée.</p> | <p>Pour vérifier si le directeur est suffisamment disponible, l'affichage dans l'établissement et les horaires sont vérifiés. Il est aussi possible d'interroger les habitants et/ou le personnel sur la disponibilité du directeur.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Art. 64. Sans préjudice de l'article 205, § 1er, le directeur peut être directeur d'un autre établissement pour aînés au sens de l'article 2, 4°, de l'ordonnance, pour autant que les établissements se trouvent sur le même site et qu'ils soient gérés par le même gestionnaire.</p> | <p>On entend par même "site" : être capable de se rendre d'un site à l'autre en moins de 15 minutes à pied.</p> | <p>Lors du contrôle, il est demandé au directeur s'il est également directeur d'un autre établissement. Cette information est comparée avec les données dont dispose Iriscare.</p> |
| <p>Art. 65. Le directeur doit au minimum être titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur non universitaire et avoir suivi une formation de minimum 100 heures.</p> <p>Il est répondu aux conditions visées à l'alinéa précédent, s'il ressort d'une comparaison des diplômes, attestations, brevets, autres titres et expériences pertinentes dont dispose le candidat avec le diplôme et la formation exigés, que le candidat remplit les conditions requises.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1er et pour une durée maximale de deux ans, le gestionnaire peut engager comme directeur une personne qui suit la formation de directeur.</p> | | <ul style="list-style-type: none"> - Vérification des diplômes : cet aspect est vérifié lors de l'entrée en fonction d'un nouveau directeur ou lors de l'agrément d'un nouvel établissement; - Le cas échéant, vérification des équivalences des diplômes et expériences ; - Si le directeur est en période de formation, Iriscare s'assure qu'une inscription à une formation en cours est effective. |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Art. 66. La réussite des formations visées à l'article 65 dont le contenu est agréé par le fonctionnaire dirigeant d'Iriscare ou son délégué, est sanctionnée par une attestation, après l'évaluation du candidat tant sur le plan de son assiduité que de ses connaissances et de ses aptitudes.</p> | <p>Être en mesure de présenter l'attestation obtenue, conformément aux conditions imposées et après évaluation du candidat directeur.</p> | <p>Attestations de réussite des formations du directeur. Sauf changement, cette norme est vérifiée une seule fois.</p> |
| <p>Art. 67. § 1er. Le directeur est tenu de participer à une formation continuée d'au moins 24 heures par an. Ces formations doivent être agréées par le fonctionnaire dirigeant d'Iriscare ou son délégué, au plus tard un mois avant leur organisation.</p> <p>§ 2. Les Ministres peuvent fixer des thèmes obligatoires de la formation continuée visée au § 1er.</p> | | <p>Vérification du plan de formation qui reprend les formations planifiées et des attestations de participation à une formation continuée d'au moins 3 jours par an (24h).</p> |