



CS+Syndic PSA 3 - Etude règlement piscine selon vote résolution n° 10 de l'assemblée générale du 8 août 2012

• Bases et références de départ.

Rappel de la Résolution n°10

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 8 Août 2012,
 - vu les recommandations de l'ARS ([Agence Régionale de Santé](#)) sur l'amélioration du parc des piscines privées
 - après qu'il soit rappelé que les piscines privées collectives sont sanitaires sous la tutelle et le contrôle de l'ARS
 - après avoir constaté un certain nombre d'incivilités dans l'usage et la fréquentation de ladite piscine
 - constate l'absence d'un règlement précis d'utilisation et de fréquentation de la piscine
 - considère que la rénovation du système de filtration est un premier pas positif
 - décide de mandater le conseil syndical et le syndic pour :

Sur la base des documents émanant de l'ARS et du règlement de copropriété, établir un règlement sanitaire et d'utilisation de la piscine et le proposer à l'adoption de l'assemblée des copropriétaires. **(nota1)**

Récapitulatif des votants :

Présents 80 Absents 60 Total 149

Résultat du vote :

Oui 80 Non 0 Abstentions 3 - Tantièmes 53449 - 0 - 1855 - la résolution est ACCEPTEE

Références de l'ARS

Sécurité des piscines

Piscines concernées (Cadre dans lequel rentre en principe la piscine de port Saint Ange. **A confirmer officiellement toutefois**)

Le dispositif de sécurité s'applique aux piscines privées de plein air, dont le bassin est totalement ou partiellement enterré. Il ne concerne pas les piscines des établissements de natation qui font l'objet d'une surveillance par un maître nageur, les piscines non enterrées (gonflables ou démontables) et les piscines closes.

Équipements exigés

Les propriétaires de piscine doivent installer **un des 4 équipements suivants** :

Chacun de ces équipements doit être conforme aux normes édictées par l'association française de normalisation (AFNOR).

Tableau 1 relatif à la fiche F1722

Nature de l'équipement - Consignes de sécurité

Cas de Port Saint Ange: Barrière de protection.

- **Barrière de protection** - Elle doit être réalisée, construite ou installée de façon :

- à empêcher le passage d'un enfant de moins de 5 ans sans l'aide d'un adulte,

- à résister aux actions d'un enfant de moins de 5 ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès au bassin,

- et à ne pas provoquer de blessure.

Conformité:

Attestation de conformité

Les propriétaires de piscine ayant installé un dispositif de sécurité avant le 8 juin 2004 peuvent faire attester la conformité de leur installation aux exigences de sécurité, par : un fabricant,
 un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité,
 ou un contrôleur technique agréé par l'État dont la liste peut être obtenue auprès des Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM). **Pour les Pyrénées Orientales.**

Adresse

2, rue Jean-Richepin

BP 50909

66020 Perpignan Cede - Téléphone :+33 4 68 38 12 34 - Courriel :ddtm [à] pyrenees-orientales.gouv.fr

Les propriétaires de piscine ont également la possibilité, sous leur propre responsabilité, d'attester de la conformité du dispositif de sécurité de leur piscine en reprenant les termes d'un modèle réglementé.

Cette attestation n'est pas obligatoire. **Toutefois, si ce document manque et qu'un accident survient** à un tiers dans la piscine d'un particulier, **la responsabilité du propriétaire de la piscine peut être engagée.**

Commentaire:

Il semble donc que la première démarche à accomplir serait de se faire confirmer le classement et la conformité de la piscine et de ses équipements par un organisme officiel.

- Je vais adresser un Email à la DDTM et/ou à l'ARS pour demander comment procéder.

Nota (1) Le règlement de copropriété ne comporte rien concernant la piscine et son utilisation. La piscine est un "LOT" et non une partie commune.

• Règlement proprement dit

Il s'agit du document devant être remis par le syndic à chaque **copropriétaire** contre signature (si possible à la remise du badge ou à son encodage).

A charge pour chacun des copropriétaires de le faire connaître à chacun de ceux qui utiliseront son badge magnétique d'entrée dans la piscine. (appelés Utilisateurs)

Ce document, outre le rappel des éléments d'affichage de l'entrée de Piscine contiendra un rappel général des **responsabilités des copropriétaires** et les limites de responsabilité du Syndic et du Syndicat. Il pourra être considéré comme faisant partie du règlement de copropriété. (avis du Syndic?)

• Responsabilités des Copropriétaires

Les copropriétaires sont responsables devant le syndicat et les tiers de l'utilisation des badges qui leur sont confiés au titre de leur appartenance au syndicat. Il leur incombe de faire connaître et respecter le règlement aux personnes à qui ils prêteront ces badges (Parents, enfants, amis, locataires ou visiteurs occasionnels) les "sanctions" s'il y a lieu pour les contrevenants au règlement seront à étudier par le Syndic et le Syndicat (selon les possibilités légales....)

• Responsabilités du Syndic et du Syndicat

Le syndicat et le Syndic sont responsables du respect des réglementations relatives aux piscines de la catégorie à laquelle appartient celle de Port Saint Ange 3.

Cependant le Syndicat délègue au Syndic la responsabilité de veiller au respect du règlement de la piscine.

Ce n'est pas aux copropriétaires de "faire la police", c'est le Syndic qui à la charge le cas échéant de désigner un responsable ayant autorité vis à vis des contrevenants. Lequel responsable est habilité à faire appel à la police municipale en cas de nécessité.

De même que c'est au Syndic que revient la responsabilité de veiller au maintien de la sécurité des équipements et de l'état sanitaire de la piscine.

Dans tous les cas c'est au **Syndic que revient le devoir et la responsabilité de faire fermer la piscine en cas de dommages, incidents ou aléas rendant les abords ou la baignade dangereux**. Cette décision de fermeture provisoire est sans appel jusqu'à remise en état sanitaire ou matériel satisfaisant. Un affichage sur la porte d'entrée de la piscine devra être prévu pour informer les copropriétaires de ces fermetures.

Annexes à consulter et joindre aux documents d'accompagnement pour le vote de l'AG:

Arrêté du 14 septembre 2004 portant prescription de mesures techniques et de sécurité dans les piscines privées à usage collectif. (téléchargeable avec lien ci dessous)

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000444630&dateTexte=&categorieLien=id>

Autre texte:

http://www.piscine-collective.com/index.php?option=com_content&task=view&id=14&Itemid=9#caract

Piscine de la copropriété Port Saint Ange 3 – 66420 Le barcares

Règlement applicable aux copropriétaires

1. Les copropriétaires sont responsables de l'application et du respect du règlement intérieur de la piscine de Port saint Ange.
2. Ils sont également responsables du respect de ce même règlement par les personnes à qui ils confient leurs badges d'entrée et à qui ils doivent faire connaître ce règlement et rappeler sa présence et son affichage à l'entrée de la piscine.
3. La piscine est un équipement collectif dont le Syndic gère l'utilisation et les périodes d'ouvertures et de fermetures.
4. Les périodes et horaires d'ouvertures sont fixés par le Syndic et le Syndicat en fonction des contraintes de sécurité des usagers de discipline et de confort des résidents.
5. Ces périodes et heures d'ouvertures (sauf aléas de sécurité ou de discipline) sont soumises au vote de l'assemblée générale sur proposition du Syndic et du Conseil Syndical. ([à propos...voir nota1.](#))
6. En aucun cas les périodes et heures d'ouvertures **ne peuvent être considérées comme contractuelles** vis à vis des locataires de copropriétaires. Les mentions sur les contrats de location ne peuvent donc être qu' indicatives.

Piscine de la copropriété Port Saint Ange 3 – 66420 Le barcares

Règlement applicable aux utilisateurs

L'utilisation de cette piscine privée se fait sous la seule responsabilité des utilisateurs et des copropriétaires dotés du badge codé. **Le gardien ou la personne chargée de la surveillance technique n'est en aucun cas un maître nageur ni un surveillant de baignade.** Les enfants doivent être accompagnés et sont sous la seule responsabilité de leurs parents ou des personnes leur ayant confié le badge d'entrée. L'utilisation frauduleuse du badge peut entraîner sa désactivation.

- ◆ Cette piscine est réservée aux copropriétaires de Port Saint Ange et invités ou locataires de ces derniers munis du badge codé qui vaut responsabilité du propriétaire à qui il a été alloué.
- ◆ Le badge magnétique codé d'ouverture de porte ne doit être utilisé que pour faire rentrer une seule personne à la fois.
- ◆ Les horaires d'ouverture et de fermeture doivent être strictement respectés même en l'absence de gardien.
- ◆ Avant de pénétrer dans les bassins, les baigneurs doivent passer sous la douche et par le pédiluve.
- ◆ Il est interdit de pénétrer chaussé sur les plages.
- ◆ Les baigneurs ne doivent pas utiliser les pédiluves à d'autres fins que celles pour lesquelles ils sont conçus.
- ◆ Il est interdit de fumer ou de mâcher du chewing-gum sauf sur les aires de détente et de repos en plein air.
- ◆ Il est interdit de cracher.
- ◆ Il ne doit pas être introduit d'animaux dans l'enceinte de l'établissement.
- ◆ Il est interdit d'abandonner des reliefs d'aliments.
- ◆ Il est interdit de courir sur les plages et de plonger en dehors des zones réservées à cet effet.
- ◆ L'accès aux zones réservées aux baigneurs est interdit aux porteurs de lésions cutanées suspectes, non munis d'un certificat de non-contagion.
- ◆ **Il est interdit d'amener avec soi des bouées et autres jeux de plages sales ou pollués de sable.**
- ◆ **Les enfants ne sont admis que sous la responsabilité expresse de leurs parents et du copropriétaire ayant confié le badge d'entrée.**
- ◆ **.....à compléter!**

01/01/13- 18:15:02

Annexe

A propos des horaires d'ouverture de la piscine (nota1)

Les horaires de présence du "gardien" ont été réduits en 2012 (mais pas l'horaire de fermeture le soir).

Ce changement qui n'a pas fait l'objet de communication officielle ni de résolution à l'assemblée générale s'explique simplement du fait qu'il s'agissait de se mettre en conformité avec la loi sur la durée hebdomadaire de temps de travail. Le maximum légal est de 44h par semaine. L'horaire pratiqué était de 54 heures par semaine, soit 10 h de trop. Indépendamment du simple fait que la loi est valable pour tous une telle situation aurait pu avoir de très graves conséquences pour le Syndic et surtout pour le Syndicat en cas d'accident de trajet "domicile – travail" du gardien pendant cette période.

Le maintien de l'ouverture de la piscine le soir en l'absence du gardien reste conditionné au respect des impératifs de discipline et d'hygiène. Un système d'alerte de fermeture est à l'étude pour permettre aux usagers d'avoir le temps de rassembler leurs affaires et de quitter les lieux avant le verrouillage automatique des portes. En cas de non respect recurrent de cette discipline plusieurs solutions pourront être envisagées:

- 1) Faire appel à un personnel supplémentaire (rémunéré pour surveiller l'application du règlement) ce qui peut s'avérer très coûteux pour un poste pesant déjà lourd dans les charges de copropriété.
- 2) Procéder simplement à la fermeture de la piscine à 18 heures tous les jours.

Modification accès piscine et douche

Une étude est en cours pour améliorer le confort et l'hygiène des usagers de la piscine.

- **Suppression de la douche automatique dans le sas d'entrée.**
 - Force est de constater que malgré les précédentes modifications, un grand nombre de personnes évitent la douche à l'entrée. Ceci peut se comprendre dans la mesure où on cherche à préserver secs les vêtements et serviettes. (Bien qu'il soit possible de les faire passer au travers des barreaux).....Bref, pour tenir compte de cette réalité les modifications suivantes sont envisagées:
- **Implantation d'une douche après le sas d'entrée dans l'enceinte de la piscine.**
 - Il serait donc laissé à **chacun la responsabilité** de se soumettre à ces mesures **d'hygiène et de politesse élémentaires** vis à vis des autres baigneurs. Comme il ne peut être question de surveiller le respect de cette pratique et de faire la police à ce sujet, un contrôle plus fréquent de la qualité de l'eau sera envisagé avec fermeture immédiate de la piscine en cas de dépassement des normes de pollution. (??)