

18 JUIN 2020

## **GUIDE D'OUVERTURE DES PISCINES EXTÉRIEURES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS ET COPROPRIÉTÉS**

---

Chers lecteurs,

Depuis maintenant quelques jours, les directives, recommandations et suggestions concernant les accès aux installations récréatives extérieures changent d'heures en heures. Il est devenu difficile de s'y retrouver en tant que juristes et gestionnaires immobiliers, et nous pouvons comprendre le désarroi qui afflige plusieurs d'entre vous.

Les administrations de Syndicats de copropriété et les propriétaires d'immeubles locatifs reçoivent un grand nombre de questions concernant la date d'ouverture de la piscine.

À compter du 22 juin, l'ensemble des activités sportives, de loisir et de plein air individuelles, collectives, intérieures ou extérieures seront autorisées sous réserve de l'application des principes de distanciation physique et de l'ensemble des recommandations des autorités de santé publique.

Par contre, les propriétaires et les gestionnaires des installations récréatives et sportives (municipalités, établissements scolaires, entreprises privées) pourraient décider de ne pas donner accès à leur piscine. Ils peuvent également décider du moment de la réouverture de leurs installations et en gérer l'accès en fonction de leurs ressources, des particularités de l'immeuble et la configuration des lieux, et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur.

Pour les propriétaires d'immeubles locatifs qui possèdent une piscine, la Régie du logement pourrait être saisie de la demande de locataire qui voudrait faire ouvrir la piscine ou obtenir une diminution de loyer si elle demeure fermée. Bien que la situation de la pandémie soit qualifiée d'exceptionnelle et de force majeure, il est tout de même recommandé de tenter de prendre tous les moyens nécessaires afin de pouvoir ouvrir la piscine de façon sécuritaire.

L'ouverture d'une piscine privée pourrait engager la responsabilité de son propriétaire et des administrateurs d'une copropriété. Ceux-ci pourraient être tenus imputables des conséquences qu'une telle ouverture pourrait entraîner. Vous avez donc avantage à tout mettre en œuvre dans le respect des consignes sanitaires émises par les autorités de santé publique.

Il est essentiel, afin de vous protéger légalement en cas de poursuites (par exemple pour des allégations que le virus fut transmis dans l'enceinte de votre piscine), de mettre en place des mesures de gestion sanitaires et administratives afin de démontrer que vous prenez toutes les mesures nécessaires et raisonnables pour ouvrir votre piscine de façon sécuritaire.

Mais, cette ouverture n'est pas une mince tâche, puisque vous devez observer les règles formelles émises non seulement par la Direction de la santé publique du Québec et de votre ville, mais également un ensemble de mesures de gestion sanitaire additionnelles que nous vous recommandons ci-bas :

- Les fournisseurs, les sous-traitants et les participants ont été informés des mesures de prévention mises en œuvre dans l'entreprise ou l'organisation pour diminuer et contrôler les risques associés à la COVID-19 et sensibiliser à l'importance de les respecter.
- Un questionnaire ou un bénévole présent doit poser aux baigneurs qui se présentent sur le site de la piscine des questions concernant l'absence de symptômes liés à la COVID-19 (toux, fièvre, contact avec personne symptomatique, etc.). À cet égard, un registre peut être tenu par un bénévole ou être rempli par chaque personne qui se présente dans l'enceinte de la piscine avec leur nom et la réponse aux questions d'usage;
- Les personnes qui présentent des symptômes de la COVID-19, qui sont en attente d'un résultat ou qui ont reçu un résultat positif doivent respecter les consignes d'isolement. Elles ne doivent pas participer ou même se présenter à la piscine. Il est important d'afficher clairement à l'entrée de la piscine que les personnes en isolement ne doivent pas y accéder.
- L'hygiène des mains est réalisée à l'entrée du site. De l'eau et du savon ou une solution hydroalcoolique approuvée et conforme aux normes canadiennes sont disponibles à plusieurs endroits dans l'enceinte de la piscine pour se laver les mains;
- Pour le moment, en date d'aujourd'hui, un maximum de 10 personnes pourraient se retrouver dans l'enceinte de la piscine. Les visiteurs ne devraient pas être admis. Par contre, il nous apparaît évident que cette norme sera modifiée et il serait plutôt logique de vous assurer de la distanciation physique sécuritaire originale de deux mètres entre les personnes présentes avec repères physiques au sol et/ou aux murs. Vous pourriez également simplement positionner les chaises et tables de façon à respecter cette distanciation en affichant les normes en indiquant que le mobilier ne peut être déplacé.

- De plus, un sens de circulation unique peut être établi pour éviter que les personnes ne se croisent. Une circulation fluide et organisée doit être assurée dans les zones qui créent des goulots d'étranglement comme les entrées et les sorties. Le respect des règles de distanciation de deux mètres doit être respecté;
- Des affiches faisant la promotion de l'hygiène des mains, de l'étiquette respiratoire et de la distanciation physique sont installées aux endroits stratégiques des lieux de pratique, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur;
- L'accès aux vestiaires est limité de manière à favoriser la distanciation physique entre les personnes. L'accès aux douches dans les vestiaires est permis si la distanciation physique peut être respectée et si le nettoyage est effectué régulièrement dans la journée, sinon, il serait préférable que les vestiaires et douches demeurent fermés;
- Les objets non essentiels (revues, journaux, bibelots) sont retirés de l'enceinte de la piscine. Les effets personnels des participants sont limités au strict minimum (bouteille d'eau et serviette);
- Les surfaces fréquemment touchées sont nettoyées et désinfectées régulièrement. De plus, au départ des usagers, la conciergerie, une firme d'entretien ou les usagers eux-mêmes doivent jeter les objets non réutilisables dans la poubelle ou dans des contenants ou des sacs refermables réservés à cet effet, puis désinfecter l'équipement réutilisable (protection oculaire, si réutilisable) avec un produit adapté à celui-ci. Les produits pour désinfecter les équipements et les outils sont facilement accessibles et identifiables dans tous les lieux importants;
- L'entretien adéquat de la piscine est assuré, dont la surveillance continue du niveau de sel ou de chlore dans la piscine;

Ces normes sont en date du 18 juin 2020 et demeurent assujetties aux modifications dictées par l'évolution de la situation sur le terrain ainsi que par les ordonnances ou recommandations des différents paliers gouvernementaux et des Directions de santé publique sur le territoire du Québec et du Canada.

Luc Fortin LLB (ULaval) BA Service Social (UdeM)  
Avocat - Attorney at Law  
Messier Soucy Avocats - Barristers and Solicitors  
Tel: 514-866-5569 Poste 238

4

10720 Boulevard Saint-Laurent, Montréal, Québec, H3L 2P7  
fortin@immoloi.com - l.fortin@ges-mar.net