

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

DE L'EAU DE PLUIE À L'EAU DE PISCINE !

Avec des étés chauds et une période automnale qui s'adoucit sous l'effet du dérèglement climatique, l'attrait des piscines privées va grandissant.

La France, avec plus de 3 millions d'équipements, est championne d'Europe en nombre de piscines privées. Et ce record ne risque pas de tomber de sitôt : en 2019, on recensait 55 000 nouvelles piscines installées et plus de 70 000 en 2022.

Cet engouement pour un point d'eau de baignade au pied de sa maison a aussi son revers avec la multiplication des noyades. Selon une étude de Santé Publique France publiée en mai 2024, l'année 2023 a été marquée par 361 noyades mortelles en piscine privée soit 15 % du total des noyades enregistrées en France. Les accidents concernent tous les âges : les enfants de moins de 6 ans par chute dans une eau non surveillée ou les adultes souvent victimes d'hydrocution.

Pour prévenir les risques, le législateur a introduit en 2004 toute une série de dispositions dans le Code de la construction et de l'habitation, (décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 modifiant le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003).

Désormais les piscines doivent être équipées d'une barrière de protection, une bâche de sécurité, un abri et une alarme.

La barrière d'une hauteur minimale d'1,22 mètres doit être pourvue d'une porte d'accès avec un dispositif de verrouillage non manipulable par un enfant (norme NF P90-306). Quant à l'alarme, sa désactivation doit être hors de portée des enfants.

Tous ces équipements doivent être homologués et respecter les normes de sécurité en vigueur.

En cas d'infraction, les propriétaires de piscines privées s'exposent à de lourdes amendes pouvant aller jusqu'à 45 000 euros comme le prévoient les dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines. La loi prévoit aussi des sanctions pénales.

D'une manière générale, la construction d'une piscine est soumise à réglementation.

On distingue les piscines hors sol (sans autorisation jusqu'à 10 m²) des piscines enterrées qui entrent dans un cadre plus contraint avec obtention d'une autorisation préalable de travaux. Si le projet dépasse les 100 m², un permis de construire est requis. Pour limiter les nuisances, la loi impose de plus une distance minimale de 3 mètres d'avec les voisins. Il est par ailleurs conseillé de s'adresser au service d'urbanisme de sa commune pour connaître les règles locales applicables en fonction du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Les huissiers vous donnent des clés

Bassin ou piscine ?

Le bassin se différencie de la piscine en ce qu'il a vocation à abriter un écosystème végétal et animal, voir revêtir une fonction seulement décorative. Il peut être naturel ou artificiel, creusé ou hors sol. Pas de baignade donc dans ce bassin d'extérieur appelé aussi bassin d'agrément, mare ou simplement pièce d'eau.

Il peut se décliner autour de multiples formes et tailles.

L'étang est souvent artificiel et barré par une « chaussée », un seuil ou un « bief » qui permet éventuellement de le vider. La mare d'ornement, généralement artificielle, se différencie du bassin de jardin classique par son eau stagnante et son absence de poissons.

S'il n'existe pas de loi spécifique dans le code de l'Urbanisme régissant la construction d'un bassin dans son jardin, il est recommandé de se conformer aux règles applicables aux piscines

Ainsi la construction d'un petit bassin de moins de 10 m² de surface ne nécessitera pas d'autorisation préalable, tandis qu'une déclaration de travaux auprès de votre mairie sera obligatoire pour les bassins de 10 à 100 m². Au-delà un permis de construire est nécessaire.

Tout comme la construction de piscines privées, le jardin d'eau doit être compatible avec le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, selon la commune.

Dans un premier temps, il est conseillé de s'adresser à sa mairie pour connaître les éventuelles règles du plan local d'urbanisme qui pourrait s'appliquer. Pour les plans d'eau de plus de 3 hectares, le dossier se traite directement avec les services préfectoraux et s'inscrit dans le cadre de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Entre les études de faisabilité, et la procédure d'autorisation, il faut compter selon le projet plusieurs milliers d'euros avant le premier coup de pelle !

Si la réglementation sur la sécurité est très encadrée pour les piscines, il n'en va pas de même pour les plans d'eau que l'on rencontre souvent dans des propriétés en zone rurales. Aucune contrainte de sécurité ne s'exerce en effet sur les étangs. Le bon sens invite toutefois les propriétaires à faire preuve de grande vigilance lorsque des enfants évoluent à proximité.

PISCINES ET FISCALITÉ

Seules les piscines hors sol sont exonérées de taxation. La présence d'une piscine enterrée impacte le calcul des impôts locaux car elle augmente la valeur locative cadastrale.

Aidés par les vues satellitaires et des outils d'intelligence artificielle, les services fiscaux identifient désormais les piscines non déclarées. En 2023, 140 000 piscines non déclarées ont ainsi été identifiées.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000173995>

Installation ou construction d'une piscine privative à usage unifamilial



Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36

