



## Remise en état espaces verts

-----  
Par cassandre

Notre copropriété a des espaces verts et des jardins privés en rez de jardin cloturés par des grillages. Les filets brise vue sont interdits et pourtant tous les jardins en possèdent sauf le mien.

Il a été voté la remise en état du jardin suite aux travaux intervenus dans la copropriété. Le conseil syndical a mandaté un paysagiste. Tous les jardins donnant dans la cour intérieure vont être bordés par une haie d'arbustes manifestement pour cacher les grillages et filets brise vue interdits mais pourtant toujours là.

Aucun copropriétaire n'a été questionné sur le sujet or il s'avère que cette haie va apporter de l'ombre à ces jardins.

Je ne souhaite pas avoir mon jardin bordé par cette haie et en ai fait part au conseil syndical qui m'a indiqué ne pas pouvoir tenir compte de ma demande. La haie a donc été posée cette semaine.

Comment puis je remplacer les arbustes posés par ceux de mon choix qui seront bien moins grands. Ai je le droit ? Qui peut m'en empêcher ? que risquais-je ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Il semble que le syndic ou le conseil syndical ne sont pas très actifs pour faire respecter le règlement de copropriété.

C'est donc la porte ouverte au n'importe quoi et chacun pour soi.

Toutefois les infractions des autres ne vous donnent pas plus de droits à faire n'importe quoi et vous devrez accepter les décisions votées par l'AG.

cf article 9 de la loi 65-557.

"II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. "

La hauteur des haies, même si celles-ci sont privatives (?) doit respecter l'harmonie de l'immeuble et la modification des arbustes et de leur hauteur doit être autorisée par un vote à la majorité de l'article 25.

"b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;"

-----  
Par isernon

bonjour,

vous ne pouvez pas vous opposer à une résolution votée par votre A.G.

Je pense que vos jardins sont des parties communes à jouissance privative, vous n'en êtes pas propriétaire.

si vous enlevez les arbustes plantés suite à une décision de votre A.G., il est probable que le syndic va vous demander de les enlever (ou les faire enlever puisque sur une partie commune) afin de planter les arbustes prévus, bien sur à vos frais.

salutations

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Que contenait exactement la résolution de "remise en état" ? Donnait elle une liberté de décision au CS ?

Le CS ne peut mandater un paysagiste et décider la pose de Haies qui n'étaient pas là avant si cela n'a pas été voté.

Voyez la résolution exacte et ce qu'elle permettait.

-----  
Par cassandre

bonjour,

La résolution votée se présente ainsi :L'Assemblée Générale décide de lancer une phase de test d'embellissement du jardin et délègue le choix du paysagiste au Conseil Syndical dans la limite d'un budget de 9 000.00? TTC.

Mais elle était accompagnée d'un préambule :Le conseil syndical propose de lancer un projet d'embellissement du jardin de la résidence avec un double objectif: Redonner sa pleine magnificence au jardin Avoir un budget d'entretien maîtrisé en optimisant les espèces plantées par rapport au coût d'entretien Pour cela, le conseil syndical propose un plan en plusieurs temps: Vote d'un budget pour réaliser une première tranche d'embellissement Sélection d'un projet auprès d'un des paysagistes consultés Mise en plantation, à la bonne saison, d'une zone du jardin.

A aucun moment il n'est évoqué une haie. Je pourrais présenter une résolution à l'AG demandant un accord pour remplacer les deux arbustes devant mon jardin ? merci de votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Ben yapuka subir... et on ne va pas pouvoir beaucoup vous aider puisque cette résolution donne sans discuter un budget de 9000 euros avec carte blanche au CS.

Oui vous pouvez mettre une résolution pour remplacer vos arbustes. MAis quel est votre argumentaire ? ils sont morts ? ils sont moches ? ils attirent des nuisibles ?

Et que veut dire "devant mon jardin" ? sont-ils privatifs ou pas ?

-----  
Par cassandre

les appartements en rez de jardin bénéficient tous d'un jardin et la haie mise en place longe tous ces jardins notamment le mien. A noter tous les autres jardins ne sont pas entretenus sauf le mien (et je m'apprêtais à faire un jardin japonais). En fait une haie existait avec des arbustes tous les 1.5 m non arrosés donc plutôt chétifs et d'une hauteur de 50 cm ce qui me convenait parfaitement.

Argumentaire :

- il n'a jamais été question de modifier cette haie
- aucune consultation des copropriétaires possédant les rez de jardin
- compte tenu de l'orientation cette haie qui va mesurer à terme plus de 1.5 m va créer une ombre importante dans tous les jardins qui bénéficient déjà d'une humidité notable du fait de l'orientation
- les arbustes choisis correspondent à ceux qui sont mis en place pour tous les sites administratifs : peu chers mais sans caractère

merci de vos conseils

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne précisez pas si ce jardin est une partie commune à jouissance privative , ni si la haie qui le borde est privative ou pas.

Sachez qu'une haie se taille : ce qui permet d'avoir une hauteur uniforme, quels que soient les arbustes qui la composent.

La hauteur de la haie doit être (comme déjà dit) définie soit par le PLU soit par le règlement de copropriété, soit par une décision de l'AG.

Ensuite si les copropriétaires n'entretiennent pas leur jardin, ou ne taillent pas leur haie, ou la laisse crever faute d'arrosage suffisant, et qu'ensuite tout le monde s'en fiche... il n'y a pas grand chose à faire.

Votre argumentaire ne tient pas face à la carte blanche accordée par l'AG au CS de faire ce qui leur plait dans les jardins communs avec leur 9000 euros.

Vérifiez déjà si votre haie est privative ou pas.

-----  
Par Urbicande75

Le souci c'est que vous avez voté cette délégation au CS. Pour des sujets comme ça il aurait valu voter l'étude puis soumettre la proposition à l'AG suivante.

Au delà de 2 mois vous ne pouvez plus contester la decision ; vous n'avez que le trouble et préjudice, peut etre sur la perte de luminosité mais très peu de chances.

-----  
Par isernon

bonjour Cassandre,

votre premier message était incomplet voir trompeur, puisque vous omettiez d'indiquer que la résolution de votre A.G. délègue à votre conseil syndical le choix du paysagiste avec un plafond de 9000 ? pour un embellissement, dans le cadre de ces travaux la haie existante pouvait être modifiée, voir supprimée.

dès l'instant ou l'A.G. a mandaté votre conseil syndical pour cette opération, le C.S. n'avait aucune obligation de vous informer.

salutations