

Les jardins privatifs

Les plantations

Quelques extraits du règlement de copropriété :

Les jardins qui sont réservés à l'usage d'un copropriétaire sont des parties communes à jouissance exclusive de ces seuls copropriétaires.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du syndic et sous réserve du cahier des charges suivant.

✓ *Le long des façades*

Sont interdits:

- toutes plantations- grimpantes sur treillages.

✓ *Les espaces en pleine terre à proximité des façades*

- A moins de 1 m des façades d'immeubles

Sont interdits ..

- Les arbres, arbustes et plantes grimpantes sur treillages.

Sont autorisés :

- Les arbustes, dans les jardinières,
- Les plantes basses et les fleurs;

- De 1 m à 2,50 m des façades d'immeubles

Sont interdits:

- les arbres,

Sont autorisés :

- les arbustes ; ex : lauriers, conifères, thuyas ou cupressus, ifs, photinia ;
- les plantes basses et les fleurs.

- o De 2,50 m à 4,00 m des façades d'immeubles

Sont interdits :

- Les arbres de plus de 8m de hauteur à taille adulte,
- Les arbres à racines traçantes et chevelues ;

Sont autorisés :

- Les arbustes dans les jardinières,
- Les plantes basses et les fleurs,
- Les arbres (autres que ceux interdits) de moins de 8m de hauteur à taille adulte. Exemples: arbres fruitiers.

*

Entretien et remplacement des haies des jardins privatifs

Cahier des charges

(Décision n°21 AGO du 14/02/2022)

1. Rappels du règlement de copropriété (RC).

Les jardins qui sont réservés à l'usage d'un copropriétaire sont des parties communes à jouissance exclusive de ces seuls copropriétaires.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations que sous réserve du respect du règlement de copropriété, lequel a défini les règles de plantation dans la résidence en fonction de leur situation au regard

- De l'esthétique de la résidence
- De la proximité des immeubles
- Des appartements en étage
- De la hauteur de terre et des ouvrages enterrés » (cf. Règlement art 7 – I-6° jardins)

En conséquence, le copropriétaire ne peut de sa seule initiative planter n'importe quel arbre, ou édifier quelque immeuble que ce soit (terrasse, abri de jardin, pergola, clôture..) sur ce terrain.

Plus d'informations : <http://harmonie-ouest.fr/reglement-de-copropriete>

2. Entretien des haies des jardins privatifs

Les haies qui entourent les jardins privatifs sont la propriété du syndicat des copropriétaires qui en assure au besoin le renouvellement.

L'entretien des haies entourant les jardins privatifs est à la charge de la copropriété pour la face extérieure et le plateau, à la charge du copropriétaire pour la face intérieure et le plateau des haies mitoyennes. Afin d'assurer une bonne tenue de la haie, la taille doit être au minimum annuelle.

Les haies qui bordent les jardins privatifs constituées de thuyas ou cyprès doivent être taillées régulièrement. Afin d'assurer une bonne tenue de la haie, la taille doit être au minimum annuelle. En

effet elles ne sont vertes qu'en surface, et si on les laisse prendre trop d'ampleur, on ne peut plus les réduire fortement en largeur et hauteur, faute de quoi on n'obtient qu'une façade de bois mort.

Le plateau d'une haie trop large ne peut non plus être taillé de l'extérieur. Aussi convient-il de tailler les faces des haies à environ 30 ou 40 cm du tronc (ce qui porte la largeur totale de la haie à 80cm)

Tous les arbustes ont besoin d'air et de lumière pour vivre. Il est donc important de ne pas placer d'autres plantes trop près ou dans les haies (rosiers, clématites, et autres plantes grimpantes...). Les rejets ou pousses naturelles d'arbres doivent être éliminés.

De même il est particulièrement inopportun de placer contre les haies des obstacles destinés à obstruer la vue tels que palissades, en bois, en plastiques de toutes formes et couleurs, toiles, etc.... qui altèrent fortement l'aspect général des jardins, et la vie des plantes.

3. Rénovation des haies des jardins privatifs

3-1 Avant le remplacement des haies.

La décision de remplacement des haies appartient au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété. Il en informe les copropriétaires des jardins concernés.

La pose de grillages ou de brise-vue n'est pas autorisée par le règlement de copropriété. Il arrive cependant que certains propriétaires (ou leurs prédecesseurs) s'en soient affranchis et l'on constate parfois que ces obstacles se trouvent inextricablement entremêlés avec les branches et racines des haies.

Il appartient au propriétaire du jardin concerné, préalablement informé du remplacement de sa haie par le syndic, de dégager tout ce qui pourrait gêner le travail des jardiniers mandatés par la copropriété (grillages, palissades, abris de jardin, brise-vue...etc..).

A défaut, si l'arrachage de la haie ne peut se faire sans l'enlèvement concomitant des obstacles, le copropriétaire ne pourrait prétendre à une quelconque indemnisation, ni au remplacement de ceux-ci. Tout surcout lié à la dépose et à l'enlèvement de ces objets serait mis à sa charge.

Il appartient au copropriétaire d'un jardin, en cas de cession de son bien, de prévenir son acquéreur des non conformités.

3-2 Après le remplacement des haies

Comme il a déjà été souligné, la clôture d'un jardin privatif, par quelque moyen que ce soit (grillage, cannisses, palissade, toile...) n'est pas autorisée par le règlement de copropriété.

Par exception à ce principe, trois cas sont tolérés :

➤ Pose d'un brise-vue

Les Cyprès plantés sont déjà grands (175 à 200 cm) ce qui permet d'avoir rapidement une haie opaque. Néanmoins, si lors du remplacement des haies vous tenez absolument à

occulter votre jardin, ceci ne peut être fait qu'à titre **PROVISOIRE**, et devra être démonté dès que la haie sera suffisamment fournie et au plus tard au 3ème anniversaire de la plantation.

Les écrans trop près du tronc font mourir les branches, qui, chez les conifères, ne repoussent pas, voire la plante dont le remplacement serait alors à la charge du copropriétaire.

Le brise-vue devra donc être placé à une distance suffisante des troncs pour permettre la pousse des branches et le passage d'un homme pour tailler la face intérieure, soit à une distance minimale de 80 cm des troncs.

La pose de tout écran, même provisoire, devra être autorisée par le syndic. A cet effet un devis détaillé permettant de juger de la nature et de l'esthétique des travaux envisagés lui sera adressé. La couleur du brise vue devra impérativement être vert foncé pour se confondre avec celle des cyprès. (Voir sur le site de la résidence des exemples de brise-vues possibles).

➤ **Pose d'une bordure de jardin**

Pour éviter la divagation des animaux de compagnie, la pose d'une bordure de jardin de couleur verte, similaire à celle existant lors de la construction de la 2ème tranche de la copropriété sera tolérée, **dans les mêmes conditions d'autorisation préalable**. Sa hauteur maximale sera de 50 cm. La pose devra être faite à 40 cm minimum du tronc de la haie dont la face intérieure devra être soigneusement taillée pour éviter que les branches ne s'y prennent.

➤ **Portail**

La pose d'un portail est autorisée. Sa hauteur maximale sera de 1m70, sa couleur vert foncé.