

## **DOSSIER TECHNIQUE INDICATIF**

### **AMENAGEMENT DES JARDINS PRIVATIFS**

### **MODALITÉS DÉCIDÉES LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE MARS 2016**

#### **PREAMBULE :**

**Des désordres sont apparus dans l'usage et dans des modifications faites aux jardins communs à usage privatif. Il a été décidé en assemblée de préciser les règles obligatoires en pareille matière.**

Conformément au règlement de copropriété de la résidence du Carré Bourbon, les jardins privatifs n'ont pas vocation à être modifiés par rapport au plan de l'architecte.

Ils font l'objet d'une réglementation particulière, toutefois il pourra être accordé des modifications ou des changements à titre exceptionnel.

#### **GENERALITES :**

Sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires :

- le syndic
- le conseil syndical représentant le syndicat des copropriétaires
- la mairie, au service urbanisme
- les propriétaires voisins directs

Et jusqu'à la justification administrative, qui demande quelques mois, l'aménagement des jardins pourra être réalisé dans le respect :

- des contraintes techniques, **DONT CELLE DE L'ETANCHEITE DE LA DALLE PARKING,**
- de la réglementation en vigueur dans le secteur.

**L'aménagement est autorisé aux frais exclusifs de leur copropriétaire demandeur.**

### **EN PRATIQUE**

**Avant toute réalisation**, il vous faut envoyer un courrier, en recommandé avec accusé de réception, au syndic de la copropriété, qui sera accompagné du dossier de demande travaux.

#### **A - Le dossier doit comprendre :**

- le plan de situation du jardin concerné, plan n°1,
- le plan de l'état actuel mentionnant les arbres, les haies basses, les regards de visite, etc., plan n°2 avec photos,
- le plan de l'état futur mentionnant tous les nouveaux aménagements, plan n°3.

Tous les plans seront cotés et exécutés à l'échelle du 1/10 ou 1/25.

**B - Le descriptif complet des travaux prévus :**

- l'enlèvement de la terre végétale,
- les dimensions des fondations s'il y a un plancher,
- le type de revêtement : plancher ou dallage,
- l'aménagement décoratif : pierres, équipements,
- les plantations : nature, type de végétation, autres,
- la hauteur des nouvelles haies ou plantations devra obligatoirement être la même que celles qui sont élevées.

**C - Les travaux :**

- Ils devront être réalisés dans le respect des consignes de sécurité et de propreté de l'environnement. En cas de débordements, les travaux de remise en état éventuelle des parties communes seront à la charge pleine et entière du propriétaire défaillant.

**IMPORTANT**

Les équipements communs, regards, tuyaux PVC, tuyaux d'eau, situés dans les parties privatives ne pourront être altérés ni détériorés et devront être maintenues aux emplacements et visibles par les prestataires en cas de nécessité.

En cas de projet d'aménagement de lot dont la désignation comporte la jouissance privative de terrasse, tel que par la création et la réalisation de vérandas ou pergolas, le propriétaire concerné est informé qu'il devra faire son affaire personnelle et l'obtention préalable de toutes les autorisations nécessaires (administratives ou autres). Les travaux en résultant devront respecter l'harmonie générale de l'immeuble et être effectués après agrément de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou l'architecte de l'immeuble dont les frais et honoraires seront supportés par le propriétaire intéressé.

L'installation sur ces espaces par les propriétaires concernés, de barbecues fixes ou mobiles, si elle est tolérée ou autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, ne devra en aucune manière porter atteinte aux normes de construction notamment au titre de l'étanchéité et de la végétation en place.

**I) Entretien des terrasses -jardins et balcons**

Les propriétaires des lots dont la désignation comporte la jouissance exclusive de balcons, terrasses ou tout autre espace, auront à leur charge l'entretien complet et les éventuelles réfections du revêtement extérieur desdits ouvrages à l'exception des murs, grilles, grillages, grilles de protection, haies séparatifs ; ils devront également faire effectuer le ramassage des feuilles.

Les copropriétaires bénéficiant de l'usage exclusif de jardins auront l'obligation de maintenir ceux-ci en bon état d'entretien et d'aménagement à leurs frais exclusifs.

Ils effectueront notamment les tontes régulières, le remplacement des végétaux morts et l'arrosage nécessaire.

Il leur est en outre interdit de planter ou d'abattre des arbres à hautes tiges ainsi que d'y installer des abris ou cabanons de jardin, quand bien même ils seraient provisoires ou démontables, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cas où l'entretien d'un de ces jardins ne serait pas assuré à la satisfaction de la majorité des copropriétaires possédant un appartement donnant sur celui-ci, le syndic aura la faculté de faire effectuer l'entretien.