

IMMOBILIER

LE PARTENAIRE DES PROPRIÉTAIRES

BAIL COMMERCIAL
FACE AUX IMPAYÉS,
RÉAGISSEZ !



LOCATION L'encadrement
des loyers gagne du terrain

Sous les pavés, un jardin...

Et si la cour sans charme ou le toit-terrasse bétonné de votre immeuble se paraient de vert ? Cultiver son jardin en copropriété, ce n'est pas si compliqué !

PAR **LUDOVIC CLERIMA**

Les citadins sont nombreux à rêver de chlorophylle et de verdure. Mais plutôt que de tout quitter pour aller vivre à la campagne, pourquoi ne pas aménager en espace vert la cour de l'immeuble ou le toit-terrasse ? L'investissement financier n'est pas forcément important, et l'entretien peut être simplifié pour ne pas alourdir les charges. Néanmoins, c'est un projet collectif, qu'il faut bien préparer pour emporter l'adhésion. Vous êtes tenté ? Suivez le guide.

RESPECTEZ LES RÈGLES

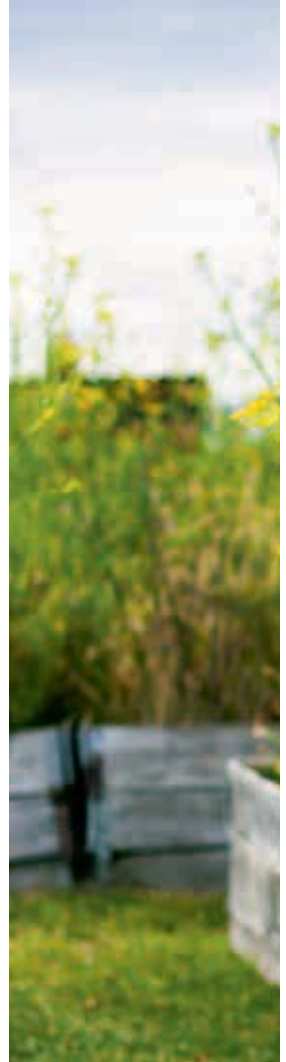
L'erreur à ne pas commettre est d'installer plantes et pots sans en avoir d'abord obtenu l'autorisation en bonne et due forme. C'est-à-dire devant l'assemblée générale (AG) des copropriétaires. La



À SAVOIR
Un paysagiste n'a pas l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage, qui couvre les désordres durant 10 ans, contrairement aux bureaux d'études et aux entreprises spécialisées dans l'étanchéité.

cour et la toiture constituent le plus souvent des parties communes de l'immeuble. Attention, elles sont parfois grevées d'un droit de jouissance exclusive accordé aux occupants du rez-de-chaussée ou du dernier étage, qui sont alors les seuls autorisés à les occuper et à les aménager, dans le respect de la destination de l'immeuble et du règlement de copropriété.

Si ce n'est pas le cas, ces espaces communs sont la propriété de tous, et toute transformation les affectant doit être approuvée à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Les installations projetées devront être pensées de manière à ne pas encombrer les





lieux de passage. Il faut que tous les copropriétaires puissent circuler facilement, sortir leurs poubelles, déménager, utiliser une poussette ou un fauteuil roulant... Les plantations ne doivent pas gêner l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre, ni faire de l'ombre ou obstruer la vue du voisinage.

Pour obtenir gain de cause, ralliez d'abord le conseil syndical, devis à l'appui, sans être trop rigide sur les détails. Plus votre proposition sera réaliste et économique, plus elle aura de

ISTOCKPHOTO

chances de convaincre les autres copropriétaires. Bénéfices, coûts, nuisances, vous devrez avoir réponse à tout.

LE CHOIX DU HORS-SOL

La solution la plus simple consiste à créer un jardin hors-sol, idéal pour cultiver, dans un petit espace, des fleurs comme des légumes – les deux faisant d'ailleurs souvent bon ménage. Le coût est modique : il suffit d'acheter un ou plusieurs carrés de jardinage, chacun constitué d'un cadre de bois d'environ 1,20 m sur 1,20 m. Vous en trouverez dans les grandes surfaces de bricolage ou de jardinage, pour un prix allant de 70 à 250 €, selon la taille et le type de bois. Il faudra y ajouter un film géotextile pour retenir la terre et des billes de drainage. Veillez à avoir une profondeur de terre suffisante, de l'ordre de 20 à 30 cm. Il n'en faut pas plus pour faire pousser tomates, salades, courgettes, haricots verts, fraises, ciboulette et autres plantes aromatiques. Vous devrez en revanche éviter les légumes à racines longues, comme les carottes.

Les bacs peuvent se doubler d'arbres ou d'arbustes en pot. Si l'ensoleillement le permet, oliviers ou palmiers apporteront une touche méditerranéenne à votre cour. Soyez vigilants avec les végétaux allergènes – bouleau, thuya, troène, mais aussi graminées – et les plantes toxiques (if, muguet). Et pensez à l'évacuation des eaux pluviales sous et autour des bacs et des pots : elles ne doivent pas salir la cour, ni boucher les canalisations.

EN PLEINE TERRE

Plus complexe, l'implantation d'un jardin en pleine terre est cependant possible. S'il existait déjà une pelouse ou un bout de terre laissé en friche, son réaménagement ne pose guère de problème. Attention cependant, dans certains immeubles, la suppression ●●●

OCCUPER / SOUS LES PAVÉS, UN JARDIN...

••• d'une pelouse peut être considérée comme contraire à la destination de l'immeuble, et refusée de ce fait par les copropriétaires. Si la cour à aménager est revêtue d'une dalle de béton ou de pavés, il faudra une autorisation de l'AG pour la percer ou les enlever, et pour planter. Ce type d'opération est d'une autre envergure que la simple installation de bacs. Il faut faire appel à un bureau d'études pour s'assurer que la cour ne se trouve pas au-dessus d'un parking, d'une cave ou d'un réseau quelconque et que le poids d'un jardin ne représente pas un risque potentiel pour ces infrastructures.

Si la profondeur de l'affouillement n'excède pas les 2 m de profondeur pour une superficie égale ou inférieure à 100 m², une déclaration préalable de travaux en mairie suffit pour être en règle (*art. R.421-23 du code de l'urbanisme*). Pour que le projet soit accepté, vous pouvez y adjoindre une copie de la résolu-

90%

des copropriétés qui végétalisent une toiture ou réaménagent un jardin sur dalle le font à l'occasion de travaux d'étanchéité.

tion de l'AG approuvant les travaux, ainsi qu'une étude de faisabilité réalisée par le bureau d'études mandaté. Attention, la destruction d'une dalle de béton est une opération particulièrement coûteuse : comptez entre 25 et 30 €/m², auxquels il faut ajouter de 30 à 50 €/m³ pour l'évacuation des gravats.

PENSEZ À L'ENTRETIEN

Les modalités d'entretien du jardin doivent être décidées en AG, cette fois à la majorité simple de l'article 24. En présence d'une pelouse, de grands arbres ou de haies arbustives, mieux vaut recourir à un professionnel, qui interviendra pour tondre et tailler à un rythme à définir avec la copropriété dans le cadre un contrat annuel. Une entreprise agréée spécialisée dans le paysage peut aussi être sollicitée si nécessaire. Les tarifs de ces dernières sont généralement compris entre 30 et 50 €/heure, incluant

COUP DE FRAIS SUR UNE COUR OMBRÉE

L'espace à aménager dans la cour intérieure de cette copropriété du X^e arrondissement de Paris, confié à l'atelier Cairo, occupait une large bande de 8,36 m de long sur 30 cm de profondeur, située à l'aplomb d'une rangée de soupiraux. Bien que spacieuse, la cour est peu ensoleillée, en raison de la grande hauteur de l'immeuble 1900. Un bac occupait la quasi-totalité du pied de la façade exposée au nord, bien visible des occupants. L'objectif était d'aménager un jardin dans ce bac afin d'animer esthétiquement la cour et de mettre en valeur la façade, en toute saison, avec une contrainte d'économie sur les postes entretien, taille et arrosage.



THOMAS PADOIN

12 passages au minimum dans l'année, soit un montant total qui oscille entre 1 800 et 3 000 € par an pour un jardinier présent 5 heures par mois. Ce prix indicatif varie selon la superficie du jardin et la teneur des travaux à effectuer. Le contrat doit systématiquement décrire l'ensemble des travaux d'entretien et les techniques employées, sans oublier le type de traitement phytosanitaire utilisé. Mieux vaut prévoir des sanctions en cas de manquements contractuels et inscrire la possibilité pour la copropriété de le résilier de manière unilatérale, sans pénalité. Pour éviter des frais de désherbage trop importants, vous pouvez recouvrir le sol d'une couche de paille, de fougères, d'écorces de pins... Ces végétaux vont le nourrir en minéraux et réduire le développement des mauvaises herbes, tout en diminuant l'apport nécessaire en eau. Installer un récupérateur d'eau de pluie permet d'économiser sur les frais d'arrosage.

Le recours à un professionnel n'est pas obligatoire. « *L'entretien peut être confié à une association de résidents créée en ce sens, à laquelle est ou non alloué un budget annuel. La copropriété peut également décider de la distribution alimentaire si des espèces potagères sont plantées* », précise Bertrand Esposito, président de l'entreprise de services immobiliers Loiselet et Daigremont.

UN JARDIN SUR LE TOIT

En l'absence de cour commune aménageable, la toiture offre parfois une alternative. Il faut entre 20 et 80 cm de terre pour créer une oasis de verdure cultivable, et au minimum 1 m de terre pour y planter des arbres. Il est préférable de coupler ce projet à des travaux d'étanchéité ou à une réfection complète de la toiture. La copropriété devra se tourner vers un bureau d'études afin de procéder

RÉPONSE D'EXPERT



BERTRAND ESPOSITO, directeur du réseau Loiselet et Daigremont

Peut-on végétaliser soi-même la façade d'un immeuble avec une plante grimpante ?

Non, un vote de l'assemblée générale est nécessaire. Si la décision est votée, mieux vaut se tourner vers des plantes grimpantes comme la clématite persistante plutôt que de planter du lierre ou de la vigne vierge, qui dégradent la façade. Les plantes grimpantes poussent en moyenne de 4 m en hauteur par an et peuvent s'infiltrer dans les gouttières, ce qui nécessite l'intervention, au moins 2 fois par an, d'un professionnel pour les tailler.

à une étude de faisabilité. Car, sur le toit, c'est avant tout le poids que peut supporter l'immeuble qui décide du type d'installation à mettre en place. « *Avec une simple végétalisation dite extensive, et 8 à 10 cm de substrat, on augmente le poids de la toiture d'au moins 100 kg par m²* », explique Philippe Beaumont, gérant d'Agamède, entreprise de maîtrise d'œuvre spécialisée en étanchéité. Un jardin sur le toit fera peser sur la structure porteuse le poids des plantes et de leur contenant, ainsi que celui des personnes qui fréquenteront les lieux.

Une autorisation d'urbanisme doit être demandée en mairie (il faut un permis de construire en cas de modification de la façade de l'immeuble), ainsi qu'une demande d'occupation de la voirie si un échafaudage est nécessaire. Dans certaines villes comme Paris, le code du patrimoine et les architectes des bâtiments de France peuvent s'opposer à ces travaux. Renseignez-vous. Quant au coût, comptez jusqu'à 300 €/m², hors étude de structure et mobilier, pour une toiture aménagée et végétalisée.

QUI PAIE LES CHARGES ?

Lorsque le jardin est une partie commune de l'immeuble, les charges concernant son entretien sont réparties entre les copropriétaires en fonction des tantièmes détenus par chacun. Aucun copropriétaire ne peut s'y soustraire, qu'il profite ou non du jardin. À moins que cet espace vert ne devienne une partie commune spéciale, ce qui suppose un vote unanime de l'AG et une modification du règlement de copropriété. Dans ce cas, seuls ceux qui en bénéficient paieront les charges afférentes. Mais c'est une solution complexe et coûteuse. Mieux vaut anticiper pour que ce nouveau jardin pèse aussi peu que possible sur le budget des copropriétaires ! ■