

ARC : DOSSIER DU MOIS D'OCTOBRE 2017

www.arc-copro.fr

JARDINS PARTAGES

Avec l'avènement d'une ère de l'éco-responsabilisation, nombre de conseillers syndicaux s'interrogent sur l'opportunité de dédier une partie des espaces verts de la copropriété à la création d'un jardin partagé.

Il s'agit d'aménager une partie des espaces verts « paysagers » pour réaliser une petite production commune : plantations de fruitiers, d'herbes aromatiques...

Ce dispositif présente beaucoup d'avantages comme la réduction des frais liés au contrat d'entretien des extérieurs, une meilleure maîtrise des produits phytosanitaires, la création d'un lien social, le plaisir d'une petite récolte commune, les arguments sont pléthoriques.

Ceci étant, en parallèle, la création de jardins partagés impose de prendre des mesures de prévention, évitant des déconvenues et de potentiels conflits.

Voyons donc ce qu'il en est tout d'abord sur un plan juridique pour ensuite aborder les aspects pratiques.

I. Un aménagement qui doit impérativement être validé par l'assemblée générale

Les espaces verts de la copropriété sont des parties communes appartenant au syndicat de copropriétaires. Ils sont donc organisés par le règlement de copropriété.

Par conséquent toute modification ou même aménagement de ces espaces partagés doit impérativement faire l'objet d'un accord de l'assemblée générale.

C'est pourquoi la création d'un jardin partagé, qu'il soit réalisé en pleine terre ou dans des bacs doit être validée par l'assemblée générale, pouvant même entraîner une modification du règlement de copropriété

En fonction du projet et de son étendue, la majorité requise en assemblée générale peut varier.

Il faut distinguer deux situations majoritaires :

- L'assemblée générale autorise l'aménagement complet des parties communes déjà consacrées « espaces verts » sans imposer la création d'une nouvelle clé de répartition. La double majorité suffit alors (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- l'assemblée générale souhaite aménager une partie des espaces verts seulement, et donc procéder à la création d'une nouvelle clé de répartition au motif que les frais afférents au jardin partagé ne seront supportés que par les seuls copropriétaires intéressés au projet. L'unanimité des voix est alors requise tant pour le principe que pour la création de la nouvelle clé. Cela nécessite au préalable de consulter un notaire pour validation de la nouvelle clé de répartition qui devra être jointe à l'ordre du jour en vue de son vote.

La création d'un jardin partagé implique des conséquences aussi bien financières que juridiques qui sont souvent minimisées, avec la tentation d'un arrangement « à l'amiable » ce qui peut entraîner par la suite des litiges qui pourtant aurait pu être évitées.

Il est donc essentiel d'identifier les risques afin de les traiter en amont.

II. Les points à contrôler avant de présenter un projet de jardin partagé

Même si le projet de jardin partagé présente nombre d'aspects attrayants, il existe néanmoins des difficultés qu'il est important de ne pas occulter.

Par conséquent, il est important que l'ensemble de ces points soient présentés en assemblée générale afin que l'aménagement d'un jardin partagé ne soit pas, au cours de son existence, remis en question.

Voici donc une liste des principales questions qu'il est indispensable d'anticiper :

- **La surconsommation d'eau :**

La création d'un jardin partagé a pour conséquence directe d'entraîner une surconsommation d'eau liée aux exigences d'arrosage.

Ainsi, lors de l'élaboration du budget prévisionnel, il est nécessaire de revoir le poste d'eau à la hausse afin d'éviter en fin d'exercice une régularisation d'eau trop importante.

Dans le cas où l'assemblée générale a voté la création d'une nouvelle clé de répartition il est alors judicieux d'installer un sous compteur d'eau afin que cette surconsommation ne soit répartie que sur les seuls copropriétaires concernés par cette clé.

- **Portée du contrat d'assurance multirisques de l'immeuble :**

Il faudra vérifier l'étendue des garanties prévues par le contrat d'assurance multirisques immeuble.

En effet, le concept du jardin partagé implique que des « copropriétaires non professionnels » réalisent des menus travaux sur des parties communes de la copropriété, pouvant entraîner des dommages corporels ou/et matériels.

Il est donc important de vérifier si le contrat d'assurance prévoit bien la prise en charge de ce type de sinistres.

Dans l'idéal, le contrat doit explicitement prévoir une police d'assurance spécifique à l'activité « bénévole ».

- **Frais liés au matériel de jardinage :**

La création d'un jardin partagé implique l'achat de matériel et de produits divers nécessaires à l'entretien du jardin, pouvant représenter une nouvelle charge pour la copropriété.

Cela doit donc être pris en considération dans l'estimation du budget prévisionnel. En cas de création d'une clé spécifique, ces frais y seront rattachés.

- **Lieu de stockage du matériel :**

En fonction de l'étendue du projet de jardin partagé, le matériel et les produits nécessaires peuvent être importants nécessitant que l'assemblée générale dédie un lieu de stockage pour les conserver, qui doit être accessible et sécurisé pour les copropriétaires.

- **Partage des tâches et des productions :**

Le concept même du jardin partagé est de dédier une partie commune de la copropriété à des fins qui peuvent concerner un nombre réduit de copropriétaires.

Se posent alors très vite les questions de son exigence d'entretien périodique mais également du partage des productions.

La première réponse apportée par les copropriétaires est qu'ils s'arrangeront entre eux, ne nécessitant pas de mettre en place un règlement spécifique

Cette approche est risquée, car comme indiqué précédemment, il s'agit d'un aménagement des parties communes non prévu à l'origine et qui impose un cadre juridique.

Par conséquent, lors de la même assemblée générale votant la création de ce jardin partagé nous conseillons de prévoir une modification du règlement de copropriété qui doit inclure un chapitre spécifique pour organiser et cadrer de la manière la plus précise l'aménagement comme la gestion de ce nouvel emplacement, allant jusqu'à prévoir les modalités en cas de remise en état d'origine.

Il s'agit là d'une mesure de bon sens qui, évitera un accueil certain.