

Avril 2011

LOGEMENT : Sur une terrasse tout n'est pas permis

VRAI : Je peux installer des jardinières contre la rambarde de mon balcon

Si vous vivez dans un immeuble, votre premier réflexe doit être de vérifier le règlement de la copropriété. Les droits et obligations de chacun, copropriétaires comme locataires, y sont définis. Ce document prévoit souvent une réglementation spécifique en matière de plantations. Ainsi, l'installation de jardinières et autres pots de fleurs sur la rambarde est en principe autorisée, mais uniquement à l'intérieur du garde-corps pour des raisons de sécurité et d'aspect extérieur de l'immeuble. N'oubliez pas que vous êtes responsable des dommages causés par la chute d'objets pouvant blesser des passants ou endommager la façade.

VRAI : Je peux faire de mon balcon un vrai petit jardin

Si rien dans votre règlement de copropriété n'y fait objection, faites-vous plaisir tout en respectant quelques règles de bon sens. Préférez des pots de taille moyenne plutôt que de lourdes jarres ou amphores qui pourraient surcharger dangereusement votre balcon ou votre terrasse. Taillez régulièrement vos plantations, avant qu'elles n'envahissent les voisins ou qu'elles n'atteignent la façade de l'immeuble. Placez des soucoupes sous vos pots et utilisez plutôt un arrosoir qu'un jet d'eau pour ne pas inonder les terrasses ou balcons que vous surplombez.

FAUX : Il est possible d'étendre librement son linge sur le balcon

Le plus souvent, il vous est interdit de le faire pour des raisons d'esthétique et d'hygiène. Cette interdiction peut figurer dans les arrêtés municipaux, les règlements de copropriété et les baux de location. Prenez connaissance des textes applicables et contactez si besoin votre syndic ou la mairie. Parfois la pratique est autorisée quelques heures par jour de 8 heures à 10 heures, par exemple, ou uniquement si le linge ne dépasse pas la hauteur de garde-corps.

FAUX : Je peux clore ma terrasse en posant une véranda, sans demander d'autorisation.

Plusieurs autorisations sont nécessaires. Vérifiez tout d'abord votre règlement de copropriété, certains interdisant purement et simplement la fermeture d'un balcon ou d'une terrasse. Si le règlement est muet sur ce point ou s'il tolère la pose d'une véranda, l'accord des copropriétaires doit être obtenu. Votre projet touchant à l'aspect extérieur de l'immeuble, l'assemblée doit donner son accord à la majorité des voix de tous les copropriétaires, présents, représentés ou absents. Ne prenez pas le risque d'agir sans autorisation, le syndicat des copropriétaires pourrait saisir le tribunal de grande instance qui vous enjoindrait de démontrer votre installation.

Enfin, une fois l'accord en poche, une dernière formalité administrative s'impose : déposer une déclaration préalable de travaux au service d'urbanisme de la mairie.

Si votre véranda est supérieure à 20 m², un permis de construire sera même nécessaire.

VRAI : Je peux installer mon chien sur ma terrasse

Rien ne vous empêche, en copropriété comme en maison individuelle de faire séjourner des animaux domestiques à l'extérieur, à condition de ne pas nuire à la tranquillité des voisins. Ces derniers pourraient engager une action pour trouble de voisinage s'ils étaient gênés par les odeurs (déjections), ou par le bruit (miaulements ou aboiements). Toutefois, le règlement de copropriété ou le bail peut interdire la détention d'un chien dangereux (type pitbull).

VRAI : Rien n'interdit de poser antenne ou une parabole sur le toit de l'immeuble.

L'installation d'une antenne est un droit. Chacun doit pouvoir accéder librement à l'information et donc à la télévision (convention européenne des droits de l'Homme).

S'il n'existe pas d'antenne collective ou de raccordement à un réseau câblé, l'assemblée des copropriétaires ne peut pas s'opposer à l'installation d'une antenne.

Mais elle peut vous demander de poser votre équipement en toiture plutôt qu'en façade.

Adressez un courrier au syndic en faisant part de votre projet, afin que l'assemblée des copropriétaires se prononce.

VRAI et **FAUX** : Il m'est permis d'avoir un barbecue sur ma terrasse.

En copropriété, le règlement peut prévoir l'usage du barbecue sous certaines conditions, ou tout simplement l'interdire. Contactez aussi la mairie pour consulter les règlements municipaux.

Enfin, si vous êtes autorisé à faire des grillades, faites preuve de bon sens ! Si vous avez des voisins à l'étage supérieur, préférez un barbecue électrique pour réduire les fumées et surtout pour éviter tout risque d'incendie. Veillez aussi à ne pas créer de dommage à la propriété voisine ou aux parties communes de l'immeuble (noircissement de la façade causé par la fumée ou la projection de cendres). Enfin, dialoguez avec vos voisins pour vous assurer que les désagréments sont raisonnables.