



## Caméra sur partie commune à jouissance exclusive

-----  
Par Badom37

Bonjour!

Propriétaire depuis un an, j'avais déjà posé quelques questions sur les parties communes à jouissance exclusive (PCJE). Cette notion reste pour un non-spécialiste du droit comme moi, une notion assez imprécise.

Pour présenter la situation, nous avons acheté une maison en copropriété avec une cour commune. Le règlement de copropriété ainsi que notre acte de vente sont clairs sur le fait que la zone de partie commune à moins de 4m de notre mur est en jouissance exclusive au bénéfice du propriétaire de notre lot.

Dans le même temps, nous avons constaté une animosité certaine de quelques copropriétaires, parce que nous utilisons cette jouissance exclusive comme la loi nous y autorise. C'est à dire que nous avons fait des plantations (principalement potager) sans leur demander leur accord (un comble)...

Par ailleurs, nous savons que ces mêmes copropriétaires n'ont également pas intégré l'idée que nous sommes les seuls à pouvoir pénétrer sur cet ECJE, et se permettent de venir vérifier ce que nous y faisons quand nous partons en vacances.

J'avais compris d'échanges sur ce forum, que nous n'étions pas autorisés à mettre une caméra. Entre temps je suis tombé sur cette page internet du sénat: <https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200616482.html>

Ma lecture de non-sachant me semble indiquer que je peux mettre une caméra de surveillance, par exemple en la fixant à un meuble de jardin, dès lors qu'elle ne filme que sur la PCJE. Est-ce bien ça? Faut-il en informer le syndic? Le conseil syndical?

Je suis un peu perplexe, et un grand merci d'avance pour toute réponse m'aidant à y voir plus clair!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez mettre une caméra à condition qu'elle ne filme que votre partie privative.

[url=<https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-chez-soi>][url=<https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-chez-soi>]

Le règlement de copropriété doit indiquer ce qui est autorisé ou pas sur les parties communes à jouissance privative. Il est étonnant que les plantations soient permises car la surface est à vous mais pas le sol, ni le sous-sol (= la terre). Et pourquoi n'avez-vous aucune clôture délimitant votre surface privative ?

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Si cet espace est bien une partie commune dont vous avez la jouissance "privative", et non "exclusive", vous avez effectivement le droit de mettre une caméra, même sur votre mur privatif, dont le champs ne devra en aucun cas couvrir la partie commune affectée à tous. Si votre RDC mentionne une jouissance exclusive, c'est un synonyme, mais le terme légal est : privative.

Pour la définition, voir cet article :

Article 6-3 - Créé par la loi 2018-1021 (Elan) du 23/11/2018 art 209 - Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019  
[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313526](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313526)][url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313526](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313526)]

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un

lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Vous n'avez pas le droit d'installer des aménagements fixés au sol. Vos plantations ne devront pas être en terre mais posées à même le sol, sans que des branchages ne dépassent la partie à jouissance privative.

Bien à vous.

-----  
Par Badom37

Merci à tous les deux.

Je me rends compte que nous avons fait une erreur d'interprétation. Nous avons lu sur le site d'un cabinet d'avocat "Certains travaux mineurs sont toutefois autorisés sans l'accord de l'assemblée générale, comme les plantations ou le mobilier de jardin" sans comprendre que par plantation on entendait dans des pots ou des bacs.

Me confirmez-vous que nous pouvons planter dans des grands bacs de plantation même s'ils ne sont pas déplaçables comme celui-ci : <https://www.woodblocx.fr/jardiniere-surelevee-plus-vendue-2-25-x-1-125-x-0-45m> ?

Par ailleurs, nous n'avons pas de clôture parce que 1) le précédent propriétaire n'en avait pas installé et 2) parce que nous pensions que cela nécessitait un accord des copropriétaires en AG. Que devons nous faire pour pouvoir clôturer ?

Merci encore. C'est une notion bien complexe pour un non-juriste.

-----  
Par yapasdequoi

Euh non : tout aménagement doit être démontable ou déplaçable.

-----  
Par Badom37

c'est démontable mais non déplaçable. On peut remettre en situation antérieure.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas du "mobilier" de jardin ...

-----  
Par Badom37

Ca ne rentre pas dans l'appellation "bac à fleurs"? J'avais vu sur Service-public.fr: Certaines petites installations sont possibles sans autorisation des copropriétaires (par exemple, mettre des bacs à fleurs, mobilier de jardin, barbecue si cela est autorisé par le règlement de copropriété).

-----  
Par coprolectos

Bonjour,

Effectivement il faut que la plantation soit déplaçable et démontable comme il vient d'être répondu. Attention aussi à la hauteur des végétaux.

Tout travaux, même mineurs, doivent être autorisés par l'AG, et là aussi, avec des éléments démontables et déplaçables. Pour les barbecues, il faut respecter la réglementation de la commune à défaut de précision du RDC.

La jouissance privative RESTE une partie commune, donc en propriété indivise. Personne n'a cependant le droit d'y pénétrer, ni un proprio ni le syndic ni le CS, sans votre autorisation.

Attention si des services de secours doivent pénétrer dans la cour commune pour intervenir chez l'un ou l'autre.

Bien à vous.

-----  
Par Badom37

Merci pour votre réponse même si elle ne nous arrange pas

Concernant la clôture, comment est-ce que cela se passe?

Merci ;)

-----  
Par yapasdequoi

Pour poser une clôture il vous faut l'autorisation de l'AG et éventuellement de l'urbanisme.

Par contre aligner des pots de fleurs est une solution, à condition qu'ils ne soient pas impossibles à déplacer.

La caméra doit être orientée vers l'intérieur de votre partie privative.