Utilisation caméra de chasse sur terrain jouissance exclusive

---
Par Badom37

J'ai acheté une maison en copropriété (en gros il y a ma maison et une dizaine d'autres lots, et on partage le même "jardin"). Mon lot inclut un droit de jouissance exclusive sur une portion du jardin qui jouxte ma maison. Nous nous sommes renseignés avec mon épouse avant d'acheter sur cette notion de jouissance exclusive et on a vu qu'en matière de pots de fleurs et de petites plantations, nous ne devions pas demander le moindre accord et étions (globalement) libres de faire ce que l'on veut.

Certains voisins nous emmerdent et prétendent avoir le droit de savoir ce que l'on compte faire parce que notre jardin en jouissance exclusive fait parti de leur vue.

Nous avons aussi compris que personne n'a le droit de venir sur ce jardin sans notre accord. Nous méfiant de ces voisins, nous avons mis une caméra de chasse (qui se déclenche donc lorsque un animal ou quelqu'un passe dans la proximité immédiate) et pointant 100% sur notre habitation et "notre" jardin. Ca n'a pas loupé, quand nous sommes partis en vacances, les voisins sont venus regarder ce qu'on faisait.

J'ai l'impression après quelques recherches internet que l'utilisation des caméras de chasse sur un espace privé ne peut pas être considéré comme de la vidéo surveillance. Est-ce que nous sommes dans notre droit? Peut-on utiliser les images de la caméra de chasse pour mettre en évidence que des voisins viennent chez nous sans permission?
Bonjour et merci marques de politesse
CG du forum

Par Isadore

Bonjour,

Si cette portion du jardin est clôturée, à mon sens oui, vous pouvez mettre cette caméra.

Mais sinon il faut au minimum clairement délimiter la portion qui vous est réservée, sans quoi il est impossible aux voisins de savoir où s'arrêter, et je ne parle pas des éventuels visiteurs. Je conseille aussi de marquer clairement que cette portion est privée (par exemple avec une affiche).

> on a vu qu'en matière de pots de fleurs et de petites plantations, nous ne devions pas demander le moindre accord et étions (globalement) libres de faire ce que l'on veut.

Dans la limite du règlement de copropriété, et tant que vous ne modifiez pas les parties communes (par exemple faisant des trous dans un mur commun pour fixer votre caméra).

Par Badom37

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre réponse. Effectivement dans les limites du règlement de copropriété qui est très succinct sur ce sujet.

Et la caméra est simplement posée sur un muret dans la partie commune à jouissance exclusive et pointe vers un mur qui borde la copropriété.

Cela signifie selon vous que je peux faire état des vidéos que j'ai pu ainsi "capturer" ?

Et peut-on considérer que le fait que certains voisins soient venus dans notre partie commune à jouissance exclusive sans notre autorisation comme une violation de domicile?

Par Isadore

Bonjour,

Cela signifie selon vous que je peux faire état des vidéos que j'ai pu ainsi "capturer" ?
En "faire état" dans quel but ?

Et peut-on considérer que le fait que certains voisins soient venus dans notre partie commune à jouissance exclusive sans notre autorisation comme une violation de domicile?

Si vous pouvez prouver que telle était leur intention, pourquoi pas ?

Mais il vous appartient de démontrer qu'ils savaient que cette zone était votre domicile et que leur intention était de s'introduire chez vous. Si l'espace n'est pas clairement délimité ou que la personne peut ignorer que c'est une zone privée, difficile d'accuser les voisins d'autre chose que de curiosité.

Par Badom37

Je réponds à la deuxième question en premier pour une meilleure compréhension: ils savaient que c'était la partie à jouissance exclusive vu qu'on voit l'un des voisins sur la vidéo mesurer en pas pour voir où s'arrête la partie à jouissance exclusive.

Et donc la réponse à la première question est de prouver qu'ils étaient en "faute" afin d'éviter que cela se reproduise

---
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce jardin est-il clairement délimité ?
La caméra est-elle signalée par un panneau ?
est-elle approuvée par une décision d'AG ?
est-elle déclarée à la CNIL ?
Si elle filme des personnes à leur insu, ces personnes pourraient porter plainte...

Surtout qu'il s'agit de "parties communes à jouissance privative" et non pas de propriété privée.

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

Par Badom37

J'avais compris qu'il y avait un vide juridique spécifique aux caméras de chasse: en l'état actuel des choses, les caméras de chasse ne sont pas considérées comme des appareils de vidéoprotection. Elles ne peuvent donc pas être soumises au régime juridique qui est appliqué sur la vidéoprotection.

https://www.influences-chasse.com/legislation-cameras-de-chasse

---
Par yapasdequoi

Bof... Les vendeurs de ces dispositifs ont vite fait de vous bercer de belles paroles....
Ce sont des dipositifs qui enregistrent des images soit fixes soit mobiles...
Peu importe l'enregistreur c'est le résultat qui compte...et ce que vous en faites.

Par Badom37

Merci en tous cas pour vos réponses.

Concernant la délimitation, faut-il faire appel à un géomètre? L'espace en jouissance exclusive est présenté dans le réglement de copropriété comme situé jusqu'à 4m des murs de la maison.

Par yapasdequoi

Non, le géomètre ne sera pas compétent.
Et si l'espace privatif n'est pas clairement délimité par un dispositif visible, n'importe qui peut s'y promener de bonne foi.

Plutôt que de filmer les voisins, faites plutôt voter en AG l'autorisation de cloturer.

Par Isadore

Oui, sans clôture il est impossible de prouver la mauvaise foi des voisins. Et il est délicat de mettre un dispositif de surveillance

Une caméra de chasse est soumise au même régime que les autres caméras concernant la protection de la vie privée, peu importe ce que racontent les vendeurs de ces appareils. Ils jouent sur le fait que ce ne sont pas toujours des dispositifs répondant aux critères de vidéosurveillance au sens légal du terme pour faire croire qu'on peut les installer n'importe où.

Quand bien même un appareil de captation d'images n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de la vidéosurveillance, il n'échappe aux lois protégeant la vie privée.

A mon sens on ne peut pas vous interdire formellement d'installer cet appareil s'il ne filme que chez vous. En revanche on ne peut accuser les voisins de violation de domicile si les limites de votre domicile se confondent avec une partie en libre accès.

Je suis d'accord avec Yapasdequoi, demandez en AG la permission de clore votre partie.

Par Badom37

Bonjour. Je reviens sur cette problématique. Suite à ces échanges et conseils, et en ayant bien identifié que la non-délimitation de la jouissance privative crée des incertitudes, nous avons mis à l'ordre du jour une demande de pose de clôture à nos frais, et avons adressé au syndic une petite note pour expliquer, avec visuels, ce que nous comptions faire.

Nous venons de recevoir la convocation et la résolution a bien été intégrée avec des éléments qui nous interrogent:

Après délibération, l'assemblée générale, après avoir pris connaissance du courrier ci-joint, autorise Monsieur et Madame XXXX à installer une clôture autour de la jouissance exclusive, sous les réserves expresses suivantes:
a) à ses frais et sous son entière responsabilité
b) par des entreprises agréées et dans les règles de l'art
c) des autorisations légales éventuellement nécessaires
d) de la souscription de l'assurance nécessaire et obligatoire
e) du respect du droit des autres copropriétaires
f) de la conformité de la destination de l'immeuble

Monsieur et Madame XXXX resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de cette autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Elle autorise par ailleurs le syndic à intenter toute action en justice devant les juridictions compétentes dans l'hypothèse du non-respect de cette résolution.

Une telle rédaction est-elle d'"usage"? Nous sommes en particulier intrigués par les points e) et f). Que pourrions nous faire qui ne respecte pas le droit des autres copropriétaires ou qui ne serait pas conforme à la destination de l'immeuble?

Merci d'avance pour tout éclaircissement,

Et bon weekend à tous,

Par yapasdequoi

Le syndic répète simplement l'article 9 de la loi 65-557 que vous devez de toute façon respecter.

Article 9
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 8
I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.
(...)

Par Isadore

Cette formulation ressemble à la résolution type de notre syndic pour les demandes de modification d'aspect extérieur de l'immeuble ou de travaux touchant les parties communes.

Je pense que le vôtre doit aussi avoir un modèle qu'il recycle.

L'idée c'est que l'on vous autorise à faire vos travaux, et en échange vous vous engagez à respecter les droits de vos voisins, la loi et de manière générale à faire en sorte que la copropriété ne soit pas enquiquinée. C'est honnête.

Et je pense que vous avez déjà croisé des gens (vos voisins fouineurs par exemple) pour qui le respect des règles élémentaires de bon sens et de bon voisinage ne va pas de soi. Il est bon que le syndic les rappelle clairement dans les résolutions.

Par Badom37

Merci à vous deux. Le dernier paragraphe nous interroge par rapport à ces deux réserves. Si l'AG vote notre résolution et que les travaux sont faits en accord avec les visuels inclus dans le document de convocation, peut-on néanmoins nous contraindre par voie juridique à démonter la clôture sous l'argument de modification de la destination de l'immeuble et/ou de non respect du droit des copropriétaires ?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas un "argument".
Il faudrait démontrer précisément en quoi votre cloture n'est pas conforme à ces règles.
Exemples : la cloture empiète au delà de la limite de votre lot, elle n'est pas autorisée par le PLU (matière, hauteur, couleur), elle est dangereuse (barbelés...), etc

---
Par Isadore

Concernant le respect de la destination de l'immeuble : non. La destination de l'immeuble, c'est l'usage affecté à l'immeuble. Respecter la destination de l'immeuble veut dire ne pas utiliser vos locaux à des fins interdites par le règlement de copropriété. Votre clôture ne va pas transformer le jardin en local commercial ou autre chose ce genre.

Concernant le non respect du droit des tiers, ce serait théoriquement possible si votre clôture portait atteinte à un des copropriétaires (par exemple en rendant impossible l'accès à chez lui, ou en attirant des insectes nuisibles). En pratique il ne devrait pas y avoir de problème si vous n'avez pas choisi une clôture de nature à gêner vos voisins (leur boucher une fenêtre ou les empêcher de passer là où ils ont le droit d'aller).

Par Badom37

Merci encore.

Par ailleurs, concernant ladite clôture, notre jouissance privative est définie dans le règlement de copropriété:
- dans la description de notre lot "Une maison d'habitation, une cave au rez-de-chaussée, la jouissance exclusive d'un jardin"
- Dans le plan de masse en annexe, sur lequel est dessinée une bande avec indiqué 4,00m à partir du mur de notre maison.

J'ai compris d'un précédent échange qu'un géomètre n'avait aucun rôle à jouer concernant la détermination de l'endroit où la clôture doit se trouver. J'imagine donc que l'entreprise qui posera la clôture mesurera elle même cette bande de

4m de large. Est-ce bien ça?

Par ailleurs, la clôture doit-elle être entièrement à l'intérieur des 4m? Est-ce la pratique? Est-ce entièrement à définir dans le cadre de l'AG?

Merci encore

Par yapasdequoi

L'AG va voter "pour" ou "contre" votre projet. Il doit être aussi précis que possible.
Vous pouvez en préparation prendre une photo avec des piquets temporaires ou de la peinture au sol pour matérialiser la limite.
La cloture doit se trouver à l'intérieur de votre zone privative, ou au plus sur la limite, mais en aucun cas ne doit dépasser au delà.
C'est aussi à vous de vérifier que l'entreprise ne la pose pas en dehors de la limite imposée.

Par Badom37

Bonjour en ce dimanche pascal et merci encore pour tous ces éclaircissements.

Nous avons déposé une déclaration préalable auprès de la mairie, et avons déjà obtenu un accord des ABF. Le récépissé de la mairie indique de manière standard que, une fois le délai de 1 mois passé, nous pouvons commencer les travaux après avoir:
- affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible sur la voie publique décrivant le projet.

Notre clôture est à l'intérieur de la copropriété et donc n'est pas du tout visible de la rue. Faut-il malgré tout installer le panneau visible sur la voie publique?

Et cet affichage permettant dans un délai de 2 mois de contester la légalité des travaux, doit-on attendre ce délai avant de lancer les travaux?

Merci encore

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'autorisation d'urbanisme est un bon début. Vous devez afficher le panneau, qu'il soit visible de la voie publique et éventuellement faire certifier la date par un huissier. Ceci fait démarrer le délai de contestation de 2 mois. Si pas d'affichage, le délai est de 1 an.
(cf article R424-15 du Code de l'urbanisme)

Mais ceci ne suffit pas (comme déjà dit).
Il vous faut aussi une autorisation votée par l'AG de copropriété à la majorité de l'article 25.

Par Badom37

Merci. C'est bien planifié pour l'AG dans quelques semaines. Mais je comprends qu'il faut
- passer le délai de 1 mois à partir de la date de récépissé
- obtenir le vote positif à l'AG
- le lendemain de l'AG mettre le panneau sur la voie publique
- faire certifier par huissier la date de paiement de pose du panneau
- si pas de notification de contestation, nous pouvons lancer les travaux deux mois après la pose du panneau

Est-ce bien correct ?

Merci encore

Par yapasdequoi

Attendre aussi 2 mois après la notification du PV de l'AG.

Par CHARLESLEM

Bonsoir - pour être tranquille faites poser votre cloture à 10 cms à l'intérieur de la limite de propriété et faites borner - très important !!! Vous devez savoir que vous avez surement des obligations esthétiques couleur - matière et de hauteur ..

Par yapasdequoi

En copropriété il n'y a pas de bornage !
C'est une seule parcelle pour toute la copropriété.

Par Badom37

Bonjour et bon 1er Mai à tous,

L'AG approche. Des copropriétaires ont mis en résolution la pose d'un escalier pour atteindre une petite parcelle (maximum 20 m2 dans un jardin commun de 500m2) qui n'est accessible que par notre jouissance privative.

Nous avons confirmé au syndic et au président du conseil syndical que nous autorisions si besoin d'y accéder le passage du prestataire de jardinage et certains membres du conseil syndical et le syndic, sous réserve
1) de convenir ensemble de la date et l'heure
2) de pouvoir s'opposer à la venue de certains membres du conseil syndical.

Nous espérons que cette démarche permettra de clore le sujet mais l'ambiance conflictuelle générale me fait craindre que la résolution ait une chance d'être votée. Je souhaite donc poser quelques questions préalablement au vote:
- Pourquoi vouloir y accéder?
  . Si c'est pour l'entretien une ou deux fois par an, je pourrai mentionner l'accord avec les deux réserves présentées ci-dessus
  . Si c'est pour y faire du jardinage, me confirmez vous qu'aucun copropriétaire ne peut planter, couper des végétaux existants,..., sans autorisation de l'AG?
- Nous sommes dans une zone remarquable. A ce titre nous avons dû solliciter l'accord des ABF et faire une demande d'autorisation préalable auprès du service urbanisme de la Mairie pour pouvoir poser la clôture. Me confirmez-vous que la pose d'un escalier dans les parties communes nécessite les mêmes démarches?

Merci encore. Vos réponses m'aident à mieux comprendre le contexte et relativiser le climat anxiogène de l'AG...

Par yapasdequoi

Cet escalier serait une emprise sur votre partie privative ? ou bien il sera situé sur une partie commune ?

Vos exigences sur le droit de passage risquent d'être rejetées si cet escalier est une partie commune.
Vous ne pouvez au mieux qu'espérer une indemnisation selon l'article 9.
II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

et aussi
III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Les copropriétaires n'ont en effet pas le droit de modifier les parties communes (y compris les végétaux) sans autorisation de l'AG.

Par Badom37

J'avoue que je n'étais pas totalement clair. Un espace des parties communes se trouve en hauteur et par conséquent

uniquement accessible par l'escalier qui est sur notre jouissance privative. Des copropriétaires veulent pouvoir y accéder et à ce titre présentent la résolution pour des travaux sur les parties communes (donc article 24). Cette résolution s'intitule 'construction d'un escalier pour accéder à la partie commune uniquement accessible par la jouissance exclusive du lot xx'.

Nous ne comprenons (et encore) l'intérêt d'un escalier que s'il s'agit de pouvoir réaliser des travaux d'entretien par le prestataire de la copropriété. Nous avons donc rapidement clarifié que nous acceptons que l'on passe sur notre jouissance privative dans cette optique uniquement et sous réserve des deux conditions précédemment mentionnées. Ceci devrait, à notre sens, permettre d'obtenir un rejet de la résolution mais par définition c'est un vote donc tout résultat est possible.

Avez vous une idée pour les ABF et la Mairie ? Merci ;)

Par yapasdequoi

Aucune idée. Il faut demander à la mairie ou attendre un autre intervenant plus calé.

Concernant l'escalier, les copropriétaires ont le droit de décider de mettre un escalier commun plutôt que de passer par chez vous. Ils ont le droit de s'y rendre pour se promener ou poser un transat (temporaire), l'accès ne se limite pas à l'entretien.

Par Urbicande75

Bonsoir,

Attention, la notion de "travaux d'intérêt collectif" est particulière et liée à des travaux d'économie d'énergie.

Une emprise sur votre parcelle à jouissance exclusive me semble requérir nécessairement votre accord.

La réalisation d'un escalier n'entre clairementpas dans ce genre de travaux.

Si le jardin n'est accessible QUE par "votre" parcelle, vous devez déjà un droit de passage pour l'entretien, mais pas pour que les résidents s'y rendent.

Vérifiez les conditions de votre jouissance exclusive dans le règlement, il y en a peut etre.

Par yapasdequoi

Non l'article 9 ne se limite pas aux économies d'énergie. C'est pour tout type de travaux votés par l'AG.

Et il n'est pas possible sans votre accord de vous soustraire une partie de votre surface privative.

Donc précisez nous si ce projet d'escalier se situe sur les parties communes et donc en alternative avec le droit de passage par chez vous, ou bien empièterait sur votre partie privative.

Par Badom37

C'est bien la première proposition : en alternative au passage sur notre jouissance privative. Donc il est bien clair que si l'AG vote la résolution nous n'avons pas de recours. Nous essayons donc de jouer sur le rationnel : pourquoi payer pour un escalier alors que la zone est déjà accessible sous condition de notre accord sur une date pour passer ? Et si certains comptent y jardiner, rappeler que c'est uniquement sur la base d'une hypothétique résolution à l'AG

Par Urbicande75

Le 9-II parle littéralement de "travaux d'intérêt collectif" qui est une notion limitative de la loi de juillet 2010 :

La liste de ces « travaux d'intérêt collectif » est fixée par le décret du 3 décembre 2012 :

« a) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;

b) Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

c) Equilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;

d) Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées. »

Après j'ai peut etre loupé un élargissement de la notion à tout travaux...

Bon comme le projet d'escalier est bien sur une partie commune, le point n'est plus d'intérêt :-) (mais ça m'intéresserait de savoir :-))

Par yapasdequoi

Pour Urbicande
[url=https://www.legavox.fr/blog/cabinet-d-avocat-sagand/obligation-copropriete-subir-travaux-collectifs-28379.htm]https://www.legavox.fr/blog/cabinet-d-avocat-sagand/obligation-copropriete-subir-travaux-collectifs-28379.htm[/url]

Pour Badom
Les copropriétaires ont le droit de se payer un escalier.
Justement pour éviter de passer par votre lot et donc "subir" vos exigences.
Toutefois si la résolution est adoptée malgré vos arguments (lesquels?), vous pourrez demander au tribunal de l'annuler, via l'article 42, préparez des arguments "sérieux" avec un avocat obligatoire.

Par Urbicande75

@yapasdequoi : merci mais non. Ce post dit juste que l'interdiction de refuser a été élargie des travaux de sécurité nécessaire aux dits travaux d'intérêt collectif.

Le post ne les définit pas et ils sont limités : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000026725241 (abrogé, mais il a bien du être remplacé par quelque chose définissant la notion)

@Badom : si l'escalier est sur une partie commune sans jouissance exclusive, ils peuvent décider cet aménagement.

Par yapasdequoi

On ne va pas polémiquer puisque c'est sans intérêt pour le sujet.
Mais je reste sur ma position.

Par Urbicande75

J'entends bien, j'aurais aimé l'articulation légale :-) parce qu'à la lecture ce n'est pas clair...

trouvé : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000039295482

Très alambiqué, on garde la notion spécifique mais on supprime la liste ... donc c'est censé l'élargir. Avec une ordonnance non ratifiée mais déposée dans les temps donc en vigueur ... purée, ça mériterait de la clarté de nos législateurs.

Bonne soirée.