

Bulletin Juridique de Droit Civil

Droit Immobilier

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

www.riviereavocats.com

Copropriété et installation de caméras de surveillance dans les parties communes.

Le propriétaire d'un immeuble peut, en principe, librement faire installer une caméra de surveillance, sans autorisation préalable, à condition que les images ne soient pas enregistrées.

Si cette installation est réalisée dans les parties communes d'une copropriété, il appartient au syndic de faire voter, à la majorité absolue, voire à la majorité simple lors d'un second vote, cette décision.

La caméra ne peut alors filmer que les parties communes de la copropriété (couloirs, parking, ascenseur...) à l'exclusion de la voie publique ou des entrées privées des copropriétaires afin de ne pas porter atteinte à leur intimité.

Seuls les copropriétaires peuvent s'opposer à la mise en place d'une caméra en demandant, lors de l'assemblée générale, à ce que le vote se fasse à l'unanimité, et non à la majorité absolue, compte tenu de la gravité des impacts de cette installation. Le locataire ne peut quant à lui s'opposer à ce vote.

Il résulte de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, que la finalité de ces installations doit être la prévention d'atteinte aux personnes et aux biens.

Si un locataire ne peut contester le vote ayant décidé de l'installation d'une caméra de surveillance dans les parties communes de la copropriété, il peut cependant demander au juge de contraindre l'assemblée des copropriétaires ayant procédé à cette installation de la supprimer si celle-ci n'est pas justifiée par des circonstances laissant craindre des atteintes aux personnes et aux biens ou si l'objectif poursuivi n'est pas de prévenir ces atteintes.

En cas d'enregistrement des images, en vertu de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, il est obligatoire de déclarer à la CNIL la finalité du traitement.

La conservation des enregistrements ne peut alors excéder un mois.

Si les parties communes objets de cette surveillance enregistrée sont ouverts au public, il faut, en plus de la déclaration à la CNIL une autorisation préalable, des services de la Préfecture.

Dans un tel cas, toute personne filmée (visiteurs, baby-sitter, etc...) doit au préalable être prévenue par voie d'affichage.

**DEPARTEMENT
DU DROIT CIVIL
DE L'IMMOBILIER**

Jean-François MORLON
Avocat Associé
Droit civil

Lionel RIVIERE
Avocat
Spécialiste de l'immobilier

Eric de LAGUERENNE
Juriste en droit civil de
l'immobilier

Elsa VERBRUGGHE
Juriste en droit de la
propriété intellectuelle

Contact :
edl@riviereavocats.com