



# L'amélioration de la sécurité dans les parties communes d'un immeuble

Fiche pratique publié le **28/06/2023**, vu **2925 fois**, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

**Face aux délits les plus courants, il existe de nombreuses dispositions visant à renforcer la sécurité des résidents et la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation.**

## Propos introductifs

L'occupation illicite des parties communes, les intrusions, la détérioration des boîtes aux lettres, les dégradations sur les murs, dans les ascenseurs ou les parkings, les vols, les agressions, les menaces, etc. sont autant de délits qui peuvent altérer la jouissance paisible d'un immeuble.

Heureusement, des mesures existent afin d'améliorer la sécurité des résidents dans l'enceinte de l'immeuble et de leur assurer une jouissance paisible des parties communes. Cet article liste quelques solutions envisageables et présente les règles en vigueur au moment de sa rédaction.

### Que sont les parties communes ?

A titre liminaire il convient de définir ce que sont les **parties communes**. Un immeuble collectif comprend obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes [1].

**Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux** [2].

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes notamment le sol, les cours, les parcs, jardins, voies d'accès, locaux des services communs, les passages, les corridors. Par exemple, les **halls d'entrée**, les **escaliers**, les **accès aux caves ou au parking**, le **local à vélos ou à poubelles** sont des parties communes faisant l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement [3].

## 1. Les solutions de sécurité

En préalable, il est recommandé de réaliser un **diagnostic portant sur la sécurité de l'immeuble** (historique des événements, visite des lieux, moyens engagés, type d'infraction, origine de la délinquance, modes opératoires, fréquence, intensité, informations relatives aux victimes,...) puis d'élaborer une **stratégie de sécurisation** en listant les préconisations.

Effectivement, chaque fait constaté donne lieu à des préconisations différentes :

- Les **tags** contribuent à une sensation de **saleté**, dégradent l'immeuble et peuvent générer un sentiment d'insécurité. Il sera préconisé de souscrire un **contrat de prestation de services** (dispositif de veille et de nettoyage) avec un professionnel réactif. A noter que certaines

viles ou communes prennent en charge gratuitement le nettoyage des tags situés en bordure visible ou immédiate du domaine public ou sur des voies privées ouvertes à la circulation publique. Les copropriétaires doivent dans ce cas donner une autorisation permanente d'intervention aux services municipaux avec les moyens humains et matériels adaptés au support à traiter

- Le **sentiment d'insécurité** peut être diminué avec la mise en place de contrôles d'accès à l'immeuble et aux étages, avec l'amélioration de l'éclairage, la réappropriation des espaces, etc.
- Les **rassemblements dans les halls** peuvent donner lieu à une autorisation permanente d'accéder aux parties communes délivrée à la police municipale
- Les **dégradations, détériorations, vols, violences** peuvent donner lieu à la mise en place d'un système de vidéoprotection, d'alarme, de ronde de la police, à la création d'un poste de gardien ou de concierge...

Il convient de lister les objectifs de sécurité et les priorités puis de mettre en place un dispositif de sécurité pertinent répondant aux attentes des résidents en tenant compte des ressources techniques, humaines et budgétaires.

## 1.1. Le contrôle d'accès à l'immeuble

La première mesure de sécurité qui vient naturellement à l'esprit concerne l'accès à l'immeuble. L'idée est de permettre aux résidents ainsi qu'aux personnes autorisées ou habilitées d'entrer facilement dans l'immeuble tout en empêchant l'entrée de tiers étrangers. Afin de se protéger contre toute intrusion dans l'immeuble, les accès peuvent être sécurisés par différents moyens de contrôle. Les copropriétaires peuvent faire installer un **clavier à code** (Digicode...), un **interphone**, un **visiophone**, un système de **badge électronique** (Vigik...), une platine de rue avec plusieurs modules (code, défilement de noms, interphone, caméra...), etc.

Les décisions concernant les **modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles** doivent être adoptées à la **majorité absolue** de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple [4].

## 1.2. Le contrôle d'accès à l'ascenseur

Dans la continuité de la précédente mesure, vient celle concernant l'ascenseur que l'on utilise après avoir traversé le hall d'entrée ou après avoir garé sa voiture. L'accès à l'ascenseur peut être verrouillé grâce à un **clavier à code PIN**, une **serrure**, un **lecteur de badge** ou un **QR Code**. Ainsi, seules les personnes disposant du code, de la clé, du badge ou du QR code peuvent utiliser l'ascenseur. Les boutons menant aux étages ne fonctionnent pas tant que l'ascenseur n'est pas déverrouillé ou que l'identification n'est pas validée. Ce contrôle d'accès permet d'augmenter le niveau de sécurité.

Ce type d'installation doit être autorisé par l'assemblée générale à la **majorité simple**, c'est-à-dire, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte. Cette décision fait partie des **travaux nécessaires à la préservation de la sécurité physique des occupants** [5].

## 1.3. L'éclairage

Toujours dans l'idée d'améliorer la sécurité dans l'immeuble, il est possible de faire installer des lumières à **détection de présence**. Dès lors, au moindre mouvement, les lumières s'éclairent. La

détection se fait par le biais d'un capteur infrarouge. Dès la détection du mouvement, une minuterie s'enclenche afin que l'éclairage ne s'éteigne pas rapidement. En étant combiné avec des ampoules LED, ce système automatique permet de faire des **économies d'énergie**. D'autant plus que les détecteurs de présence permettent d'allonger la durée de vie des ampoules. Ce type d'éclairage peut être installé dans tous les lieux de passage (hall d'entrée, couloirs, escaliers, parking, caves...).

Les travaux d'**économies d'énergie** ou les travaux comportant transformation, addition ou amélioration doivent être adoptés à la **majorité absolue** de tous les copropriétaires de l'immeuble, qu'ils soient présents, représentés et absents. Si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple [6].

## 1.4. La vidéoprotection

La vidéoprotection est une des solutions pour améliorer la sécurité des personnes et des biens dans les parties communes de l'immeuble. Sa mise en place doit répondre à des **conditions spécifiques**.

Lorsque les caméras filment uniquement les parties communes, l'installation doit être autorisée par l'assemblée générale à la **majorité simple**, c'est-à-dire, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte. Cette décision fait partie des **travaux nécessaires à la préservation de la sécurité physique des occupants** [7].

**Pour en savoir plus :** [La vidéoprotection dans un immeuble en copropriété](#)

## 2. L'accès aux parties communes par les services de sécurité, d'incendie ou de secours

Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants doivent s'assurer que les services de police, de gendarmerie ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention. Ils peuvent également accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes [8].

Autrement dit, **les forces de l'ordre (police, gendarmerie) et les services d'incendie et de secours n'ont pas besoin d'autorisation pour accéder aux parties communes** de tout immeuble d'habitation collectif. Ils y ont accès de plein droit. Les propriétaires ou exploitants d'immeubles, les administrateurs de bien, les gestionnaires d'immeubles ou les syndicats de copropriété doivent leur assurer l'effectivité de cet accès. Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, il n'y a pas besoin de décision prise en assemblée générale des copropriétaires. Il s'agit d'une autorisation permanente accordée par la loi.

En revanche, **les services de police municipale doivent bénéficier d'une autorisation pour pouvoir accéder aux parties communes de l'immeuble**. Cette autorisation doit être accordée par l'assemblée générale à la **majorité simple**, c'est-à-dire, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte. L'accès aux parties communes pour la police municipale peut faire l'objet d'une autorisation permanente [9].

## 3. Les différentes sanctions pénales

### 3.1. L'occupation illicite des parties communes

L'occupation illicite des parties communes constitue un délit sanctionné pénalement. Ainsi est puni de **2 mois d'emprisonnement** et de **3750 € d'amende**, le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté [10].

Toutefois pour ce délit, y compris en cas de récidive, l'action publique peut être éteinte par le versement d'une **amende forfaitaire** d'un montant de 200 €. Le montant de l'amende minorée est de 150 € et le montant de l'amende majorée est de 450 €.

En cas de **circonstances aggravantes** (voies de fait ou menaces, de quelque nature que ce soit), cette infraction est punie de **6 mois d'emprisonnement** et de **7500 € d'amende**. Les personnes coupables encourent également à titre de peine complémentaire une **peine de travail d'intérêt général**.

### 3.2. La violation de domicile

La violation de domicile est sanctionnée pénalement. L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres (ruse, procédé astucieux), menaces, voies de fait (escalade d'un mur, violence...) ou contrainte (intrusion en masse), hors les cas où la loi le permet, est puni d'1 an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende [11]. Ce délit fait partie des **atteintes à la vie privée**.

La notion de **domicile** n'a pas de définition juridique. Elle est appréciée souverainement par les juges du fond qui lui ont donné une acceptation large.

Ainsi, il a été jugé que constitue le **délit de violation de domicile**, le fait par un acquéreur de pénétrer, au moyen d'une fausse clé, dans une chambre meublée à usage d'habitation, louée par une locataire, qui en conteste au prévenu la libre disposition, et d'avoir déménager ses meubles. Les juges ont précisé que le terme de domicile ne signifie pas seulement **le lieu où une personne à son principal établissement, mais encore, comme en l'espèce, le lieu où, qu'elle y habite ou non, elle a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux** [12].

**Le domicile inclut les locaux d'habitation mais aussi leurs dépendances dès lors qu'elles en constituent le prolongement (cave, balcon, terrasse, cour, jardin...).**

Dans une affaire où un propriétaire a escaladé le mur cloturant la terrasse de son locataire et a arraché un panneau de bois fixé sur l'ouverture d'une porte-fenêtre de l'appartement formant clôture du logis, il a été jugé que la protection accordée au domicile s'étend aux dépendances qui constituent le prolongement de celui-ci et notamment à la **terrasse** de l'appartement [13].

Dès lors que tous les accès de l'immeuble sont fermés, les parties communes (hall, cour, couloir...) peuvent entrer dans la définition jurisprudentielle de la notion de domicile [14].

Néanmoins, le délit n'est pas caractérisé :

- En l'absence de procédé illégitime (manoeuvres, menaces, voies de fait...)

- Lorsque l'auteur entre en raison d'un portail resté ouvert ou entrouvert

Dans une autre affaire, il a été jugé qu'une cour d'immeuble ne peut pas être assimilée à un domicile lorsqu'elle n'est pas close [15].

## 4. Les dispositions générales concernant les immeubles collectifs de 100 logements ou plus

### 4.1. Gardiennage & surveillance

Les propriétaires, exploitants ou affectataires d'immeubles à usage d'habitation doivent, lorsque l'importance ou la situation de l'immeuble le justifie, **assurer le gardiennage et la surveillance de celui-ci** et prendre les mesures permettant d'éviter les **risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité** des locaux [16].

L'obligation s'applique à tout bailleur dès lors qu'il gère **100 logements locatifs ou plus** dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé :

Soit dans une **zone urbaine sensible** (ZUS)

Soit dans une commune dont la population dépasse **25 000 habitants** ou qui est comprise dans une **aire urbaine** d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants

A noter que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) exerçant la compétence relative aux **dispositifs locaux de prévention de la délinquance** peuvent contribuer à cette obligation lorsque l'immeuble qui y est assujéti est particulièrement exposé à des risques de délinquance et fait l'objet de disposition de contrats locaux de sécurité.

Les fonctions de gardiennage ou de surveillance doivent être assurées sur l'ensemble de l'année par au moins **1 personne à temps plein ou équivalent temps plein** par tranche de 100. Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de **concierges**, de **gardiens** ou d'**employés d'immeuble** à usage d'habitation logements [17].

Le bailleur peut à titre de complément recourir à des **agents de prévention et de médiation** ou à des correspondants de nuit. Il peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un **prestataire de services**.

A noter que le **conseil de concertation locative** (CCL) doit être consulté par le bailleur sur le dispositif de gardiennage ou de surveillance qu'il envisage de mettre en œuvre ainsi que sur ses modifications. Bon à savoir, le CCL est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires. Il se réunit au moins 1 fois par an et doit être consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants [18].

En cas de non-respect de l'obligation de surveillance et de gardiennage, le bailleur encourt une contravention de 5<sup>ème</sup> classe, soit 1500 € pour une personne physique et 7500 € pour une personne morale. Il peut être sanctionné d'autant d'amendes qu'il manque de gardiens par tranche de 100 logements locatifs dont il a la gestion [19].

## 4.2. Eclairage & contrôle des accès

Afin d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, le bailleur doit :

- **Installer et entretenir un éclairage assurant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes**, notamment des parcs de stationnement, quand ils sont situés à l'intérieur des locaux
- **Installer et entretenir les systèmes permettant de limiter l'accès aux parties communes des immeubles, aux caves et parcs de stationnement intérieurs** aux résidents et aux personnes autorisées par les résidents ou habilitées [20].

Le **conseil de concertation locative** (CCL) doit être consulté par le bailleur concernant les mesures envisagées pour éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les services de police et de gendarmerie peuvent être associées dans le cadre des contrats locaux de sécurité à la définition des modalités d'application des mesures ou être invités par le bailleur à émettre un avis sur toute mesure complémentaire [21].

Le fait pour le bailleur de se soustraire à ces obligations est passible d'une contravention de 5<sup>ème</sup> classe, soit 1500 €. Il encourt autant d'amendes qu'il y a d'immeubles pour lesquels il n'a pas pris les mesures prescrites [22].

## 4.3. Rétablissement de la jouissance paisible des parties communes

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, peuvent faire appel à la police nationale, à la gendarmerie ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes [23] :

- Qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires
- Ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté
- Ou nuisent à la tranquillité des lieux

Enfin, l'intervention des forces de l'ordre est conditionnée par l'obligation préalable du bailleur de faire assurer le gardiennage ou la surveillance de l'immeuble et de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

## Notes de l'article :

[1] Article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[2] Article 3 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[3] Article 4 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[4] Articles 25 g) et 25-1 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[5] Article 24 a) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965 ; Article 59 de la loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

[6] Articles 25 f) ou n) et 25-1 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[7] Article 24 a) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[8] Article 20 de la loi n° 2021-1520 du 25/11/2021 ; Article L. 272-1 du Code de la sécurité intérieure

[9] Article 24 h) de la loi n° 65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

[10] Article L. 272-4 du Code de la sécurité intérieure

[11] Article 226-4 du Code pénal

[12] Cass. Crim., 26/02/1963, n° 62-90653, Bull. criminel, 1963, n° 92

[13] Cass. Crim., 04/05/1965, n° 64-92168, Bull. n° 128 ; Cass. Crim., 08/02/1994, n° 92-83151

[14] Question n° 5233 Assemblée nationale du 06/02/2018

[15] Cass. Crim., 26/09/1990, Bull. criminel 1990, n° 321, p. 806

[16] Article L. 271-1 du Code de la sécurité intérieure

[17] Article R. 271-2 du Code de la sécurité intérieure

[18] Article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ; Article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986

[19] Article R. 271-7 du Code de la sécurité intérieure ; Articles 131-13 et 131-41 du Code pénal

[20] Article R. 271-4 du Code de la sécurité intérieure

[21] Article R. 271-5 du Code de la sécurité intérieure

[22] Article R. 271-8 du Code de la sécurité intérieure

[23] Article L. 272-3 du Code de la sécurité intérieure