



La vidéoprotection dans un immeuble en copropriété

Fiche pratique publié le 29/06/2023, vu 2168 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

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

Propos introductifs

Les médias mettent régulièrement en avant les délits les plus courants dont sont victimes les résidents (copropriétaires, locataires) des immeubles collectifs. L'occupation illicite des parties communes, les intrusions, la détérioration des boîtes aux lettres, les rayures et gravures dans les ascenseurs, les tags sur les murs, les dégradations des équipements de sécurité, les vols, les agressions, les menaces, etc. nuisent à la jouissance paisible des parties communes.

Heureusement, des mesures existent afin d'améliorer la sécurité des résidents de l'immeuble. Parmi ces mesures figurent la **vidéoprotection**.

De nos jours, de plus en plus d'immeubles collectifs sont équipés de **caméras**. Outils de dissuasion par excellence, elles peuvent s'avérer utiles afin d'**identifier les auteurs** et accélérer le travail des enquêteurs en cas notamment de vol, de destruction, de dégradation, de détérioration, d'agression, d'intrusion, de squat...

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].

Qu'est-ce que la vidéoprotection ?

La vidéoprotection consiste à placer des caméras de surveillance dans un lieu public ou privé afin de prévenir tout acte de malveillance. Elle requiert au moins 1 caméra produisant des images pouvant être exploitées via un moniteur en temps réel ou en différé grâce à leur enregistrement (stockage). **L'objet de la vidéoprotection est d'assurer la sécurité des personnes et des biens.**

Elle s'inscrit dans un plan d'ensemble de sécurité dont elle n'est qu'un des éléments et doit répondre à des conditions strictes d'emploi.

L'installation de la vidéoprotection en copropriété doit **poursuivre un intérêt légitime**. Elle doit être effectuée de manière **adéquate, pertinente, non excessive et strictement nécessaire à l'objectif poursuivi**. L'existence d'infractions aux biens ou aux personnes peut caractériser cet intérêt légitime. Ces infractions doivent être précisées dans la résolution décidant l'installation de la vidéoprotection qui est soumise aux copropriétaires lors de l'assemblée générale.

La décision d'installer un tel système et la manière de l'utiliser ne doivent pas être uniquement fondées sur des conditions de sécurité. La sécurité doit être mise en balance avec les **droits fondamentaux des individus**. Afin de répondre à la nécessité de sécurité tout en respectant la vie privée, il est recommandé de suivre une **approche pragmatique** fondée sur les **principes de sélectivité** et de **proportionnalité**.

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.

Par ailleurs, l'efficacité de la vidéoprotection est sujette à débat. D'un côté elle peut rassurer les résidents, constituer un moyen de dissuasion, offrir un niveau de protection élevée lorsqu'elle est couplée à un service de gardiennage ou d'intervention et faciliter l'administration de la preuve auprès des enquêteurs et des assureurs.

De l'autre, elle peut conduire à des effets pervers comme le déplacement de la délinquance à des lieux ou à des champs non couverts par les caméras ou à la commission d'un délit de nature différente, le délinquant s'adaptant à la présence de la caméra. De même, encore faut-il que l'image enregistrée soit exploitable et exploitée dans le délai imparti avant sa suppression.

Enfin, il est bon de savoir que certains assureurs proposent une réduction sur le montant annuel de la prime d'assurance dès lors que l'immeuble est équipé d'un système de vidéoprotection. Il convient de se renseigner directement auprès d'eux.

1. Le droit au respect de la vie privée & le droit à l'image

L'installation d'un système de vidéoprotection doit respecter la **vie privée des personnes** ainsi que le **droit à l'image** [4]. Toute immixtion arbitraire dans la vie privée d'autrui est illicite.

Ainsi, le fait, au moyen d'un procédé quelconque, volontairement de porter **atteinte à l'intimité de la vie privée d'autrui** en fixant, enregistrant ou transmettant sans le consentement de celle-ci, l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé est puni d'1 an d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende [5].

Par exemple, dans une affaire plusieurs jurés ont porté plainte auprès du Procureur de la république pour atteinte à l'intimité de la vie privée à la suite de l'enregistrement et de la diffusion d'une scène filmée dans une salle de cour d'assises où ils s'étaient retirés pour délibérer. En l'espèce, un journaliste avait filmé à la faveur d'un reflet sur les parois de verre d'un immeuble faisant face, une scène permettant d'identifier notamment deux jurés et cet enregistrement filmé avait été diffusé dans le journal télévisé d'une station régionale. Le journaliste a été cité devant le tribunal correctionnel du chef d'atteinte à la vie privée puis le ministère public et la partie civile ont fait appel du jugement. Les magistrats du fond ont retenu que le journaliste avait profité d'une

opportunité technique pour filmer une scène se déroulant à l'intérieur d'un lieu où quiconque ne peut pénétrer sans l'autorisation de l'occupant et que l'une des jurés ainsi filmée à son insu avait été vue et reconnue par les téléspectateurs. Les juges du droit ont validé l'arrêt considérant que le délit d'atteinte à l'intimité de la vie privée était établi [6].

En conséquence, les caméras peuvent filmer les **espaces communs** (hall d'entrée, parking, local à vélos, local à poubelles, locaux techniques, portes d'ascenseur, cour) mais elles ne doivent pas filmer les parties privatives telles que les portes d'appartements, les fenêtres, les balcons ou les terrasses. Les parties privatives doivent être floutées.

Le responsable du traitement désigné (syndic de copropriété, membre(s) du Conseil syndical, gestionnaire de l'immeuble, gardien) peut visualiser les images en direct ou enregistrées **seulement lorsque survient un incident**. Les caméras de surveillance ne doivent pas servir à surveiller en temps réel les allées et venues des résidents ou des visiteurs, ce fait pouvant constituer une **atteinte disproportionnée au droit à la vie privée et au droit à l'image**.

En cas de litige, le juge réalise un **contrôle de proportionnalité** entre d'un côté la protection des personnes et des biens et de l'autre le droit au respect de la vie privée et du droit à l'image.

Dans une affaire, un propriétaire d'un immeuble grevé d'une servitude de passage permettant l'accès à un immeuble voisin avait fait installer une caméra au-dessus de sa porte d'entrée avec un rayon d'orientation limité et avait placé des panneaux d'avertissement dans les lieux traversés. La voisine se plaignant du fait d'être elle-même, ainsi que les personnes lui rendant visite, filmées et du fait que leur image soit enregistrée, a assigné le propriétaire afin d'obtenir le retrait de la caméra. Il a été jugé que **l'installation d'un dispositif de vidéoprotection dans la cour traversée par la voisine portait atteinte à sa vie privée, celle-ci étant en droit d'exercer librement son droit de passage sans être, elle-même ainsi que toute personne de son choix, systématiquement filmée et son image enregistrée**. Le propriétaire a été condamné sous astreinte à retirer sa caméra dans les 15 jours suivants la signification de l'arrêt [7].

Le dispositif ne doit pas porter atteinte à la vie privée des copropriétaires lesquels sont en droit, bien avant le vote de la résolution et la réalisation des travaux d'installation du dispositif, de connaître :

- L'identité de la personne responsable du traitement et de l'application des droits (accès, rectification, effacement, opposition...)
- Les zones géographiques concernées par l'enregistrement
- La durée de l'enregistrement et ses modes de déclenchement
- Les modalités de conservation des images enregistrées et leur durée qui ne peut pas dépasser **1 mois**
- L'accès aux fichiers concernés par les personnes dont l'image a été enregistrée
- La nature de l'enregistrement (visuel, sonore)
- Les modalités de destruction des images enregistrées

2. L'autorisation de la copropriété

2.1. Les caméras sont installées dans les parties communes

Cas n° 1 : Les caméras filment uniquement les parties communes

Anciennement, l'installation de la vidéoprotection dans un immeuble soumis au régime de la copropriété devait être autorisée par l'assemblée générale à la double majorité [8]. Autrement dit,

la décision devait obtenir à la fois un vote favorable de la majorité des copropriétaires en nombre et un vote représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat des copropriétaires.

Désormais, l'installation de la vidéoprotection dans un immeuble soumis au régime de la copropriété 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. En effet, cette décision fait partie des **travaux nécessaires à la préservation de la sécurité physique des occupants** [9].

Cas n° 2 : Les caméras filment les parties communes et privatives

Dans une affaire, l'assemblée générale des copropriétaires avait voté à la double majorité la pose d'une caméra, d'un moniteur et d'un stockeur numérique pour assurer la sécurité de l'immeuble qui « *avait subi la présence de squatters dans les chambres de bonne du 6^{ème} étage et devait faire face à la pénétration de certaines personnes interlopes dans les lieux pour s'adonner dans la cour à des trafics en tous genres, ainsi qu'à la tentative avec effraction de l'appartement de X et une agression physique* ». Il a été jugé que **l'installation d'un système de vidéoprotection impliquant la possibilité d'observer la circulation de toutes personnes se rendant dans les différents appartements de l'immeuble et l'enregistrement des données constitue une indiscutable atteinte à l'intimité des occupants de ces divers appartements**. Dès lors, il est porté une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives, laquelle ne pouvait être acceptée que par **l'unanimité des copropriétaires** [10].

Par conséquent, lorsque l'installation d'un système de vidéoprotection **porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives**, elle doit être votée 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 2nd vote à la majorité simple [11].

Dans une autre affaire où un système de vidéoprotection avait été installé provisoirement pendant des travaux sans vote de l'assemblée générale des copropriétaires (quorum non atteint) et où **il avait été relevé qu'une des caméras avait pu enregistrer des images filmant la porte d'entrée des copropriétaires, et par voie de conséquence les allées et venues de ces derniers et de leurs invités, les juges du fond ont caractérisé une faute du syndicat des copropriétaires à leur égard**. Néanmoins, compte tenu du mode de visionnage des vidéos qui, en l'absence de tout cambriolage, n'ont pas été exploitées pendant les 7 mois de fonctionnement des caméras, les juges du fond ont considéré que l'atteinte portée à l'intimité de la vie privée des copropriétaires ne leur avait causé qu'un préjudice symbolique indemnisé à hauteur de 500 € de dommages-intérêts [12].

2.2. Les caméras sont installées en partie privative et filment les parties communes

Dans une affaire des copropriétaires d'une villa avaient installé sur leur lot, après déclaration à la CNIL, une caméra avec déclenchement automatique, fixés tous deux sur un mât et dirigé sur une portion de chemin constituant une partie commune, en dehors de tout consentement donné par les autres copropriétaires. Les propriétaires du système soutenaient que l'installation répondait à un objectif de sécurité au motif que « *l'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties privatives d'un copropriétaire n'est qu'une riposte à des menaces à l'intégrité physique et à des dégradations de biens par certains copropriétaires voisins* » et qu'elle répondait au principe de proportionnalité du fait que « *le risque d'être filmé par les uns est proportionné aux risques encourus par les autres* ». Il a été jugé que **cette installation compromettrait de manière intolérable les droits détenus par chacun d'eux dans leur libre exercice de leurs droits sur les parties communes et constituait un trouble manifestement illicite**

justifiant que soit ordonnée sa dépose [13].

Dans une autre affaire, des copropriétaires ainsi que des voisins propriétaires ayant un droit de passage sur la copropriété ont assigné en référé des copropriétaires pour les voir condamner à retirer 6 caméras balayant le passage commun et installées à la fois en parties privatives et communes. Le juge des référés, sur le fondement du trouble manifestement illicite [14], a fait droit à la demande et a condamné les copropriétaires à enlever les 6 caméras dans un délai de 24 heures à compter de la signification de l'ordonnance puis sous astreinte de 150 € par jour de retard et à payer le coût du constat d'huissier. Les copropriétaires défendeurs ont interjeté appel. Les juges du fond ont rappelé que **chacun a un droit au respect de sa vie privée. Les juges peuvent, sans préjudice de la réparation du dommage subi, prescrire toutes mesures, telle que séquestre, saisie et autres, propres à empêcher ou faire cesser une atteinte à l'intimité de la vie privée. Ces mesures peuvent s'il y a urgence, être ordonnées en référé.** En l'espèce, il a été relevé que deux caméras se situaient sur une terrasse en parties communes, que le consentement des copropriétaires n'avait pas été sollicité, que les caméras filmaient des endroits soit communs soit privés utilisés par les copropriétaires pour gagner leur domicile. Il a été jugé que les 2 caméras qui enregistrent portent atteinte à la vie privée tout comme les 4 autres caméras qui ne font que lire dans la mesure où **chacun est en droit de pouvoir emprunter un passage lui permettant de rentrer chez lui sans être systématiquement filmé.** Autre précision importante, les juges ont indiqué qu'**il ne faut pas confondre le droit au respect de la vie privée prévu par le Code civil avec le droit à l'image prévu par le Code pénal qui lui exige expressément l'enregistrement ou la fixation de l'image pour que la culpabilité soit établie sur le terrain du défaut de respect de la vie privée** [15].

Dans un autre litige, un propriétaire d'une maison contigue à une parcelle bâtie d'une autre maison d'habitation et séparée par une clôture métallique en poteaux et grillage a été condamné à retirer une caméra fixée sous sa toiture et visible depuis l'autre parcelle. Ce propriétaire a interjeté appel. Les juges du fond ont relevé la présence de 2 caméras sur les parties extérieures du bâti du propriétaire appelant et ont observé qu'il restait taisant sur la seconde caméra objectant simplement que la première caméra était factice et qu'elle ne lui servait que dans un but dissuasif de protection de sa propriété. **Les juges ont relevé l'absence de preuve du caractère factice, le propriétaire ne produisant aucune facture d'achat ni notice d'utilisation, et ont considéré que le fait que ces 2 caméras soient visibles depuis le jardin de la voisine amènent en définitive à créditer les allégations de cette dernière, suivant lesquelles ces 2 caméras sont visiblement bien réelles et sont donc susceptibles d'être attentatoires au respect de son intimité et de sa vie privée.** Le propriétaire appelant a de nouveau été condamné à procéder à l'enlèvement des 2 caméras dans un délai de 2 mois à compter de la signification de la décision et sous astreinte de 30 € par jour de retard à l'expiration de ce délai pendant une période de 3 mois [16].

2.3. Les caméras sont installées en parties communes à jouissance privative

Bien qu'affectées à l'usage exclusif d'un lot, les **parties communes à jouissance privative** demeurent des parties appartenant **indivisément à tous les copropriétaires** et le droit de jouissance exclusive sur ces parties, fût-il affecté d'une quote part de parties communes correspondant aux charges que son titulaire doit supporter, n'est pas assimilable à un droit de propriété et ne peut pas constituer la partie privative d'un lot de copropriété [17].

Dès lors, l'installation de la vidéoprotection doit faire l'objet d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Sont adoptées à la **majorité absolue** des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des **travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble** et conformes à

la destination de celui-ci. Si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple [18].

L'installation d'une caméra fixée à la façade de l'immeuble et dirigée sur une terrasse à jouissance privative a été qualifiée d' « emprise » sur les parties communes [19].

2.4. La sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence

A noter que le syndic de copropriété chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien peut, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci [20]. Néanmoins, il a été jugé dans l'affaire citée précédemment que **le syndic ne peut se prévaloir d'aucune urgence imposant la mise en place d'un système de vidéoprotection dès lors qu'il n'a été relevé qu'un seul cambriolage.**

3. L'installation et l'exploitation

L'entreprise sélectionnée pour l'installation des caméras doit être capable d'établir un **cahier des charges** assurant la protection **des libertés individuelles** car il y a d'un côté l'installation, puis de l'autre l'exploitation laquelle doit répondre aux exigences de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL). Le nombre de caméras doit être justifié par l'importance des parties communes et la nécessité de couvrir les différents lieux communs.

Afin de parfaire l'information des résidents, il est recommandé d'établir un plan des parties communes faisant apparaître l'emplacement des caméras, le rayon de balayage et le floutage des parties privatives. Les zones de balayage doivent être délimitées et les destinataires des images doivent être définis de manière précise afin d'éviter tout détournement de données personnelles.

Le **contrat d'installation et d'exploitation** devra notamment porter sur les éléments suivants :

- L'installation, les caméras, l'enregistreur, l'écran
- Le mode d'enregistrement (visuel et/ou sonore)
- La conservation des images (dispositif, durée au maximum égale à 1 mois, mode de destruction...)
- La transmission des images (Internet, cryptage...)
- Le traitement des données
- Le droit d'accès des tiers
- Le délai d'intervention en cas de dysfonctionnement

3.1 L'installation ne peut avoir lieu si le syndic n'a pas été autorisé par l'assemblée générale

Dans une affaire, il a été jugé qu'il appartenait à la société missionnée pour installer les caméras de vérifier si le syndic était autorisé à souscrire les contrats et que cette société ne pouvait pas valablement opposer sa croyance légitime dans les pouvoirs du syndic ni invoquer la théorie du mandat apparent. En l'espèce, 2 contrats avaient été signés avec un syndic de copropriété qui n'avait pas obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires et lesdits contrats ne relevaient pas de l'administration courante ni n'avaient pour objet des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble [21].

3.2. L'imputabilité des frais d'installation et d'entretien de la vidéoprotection

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. [22].

L'installation d'un système de vidéoprotection constitue une **charge commune générale** due par tous les copropriétaires.

Dans une affaire où deux copropriétaires contestaient la demande du syndicat des copropriétaires concernant l'**entretien des parties communes du système de vidéoprotection** et des interphones au motif qu'ils n'en avaient aucune utilité puisque leurs lots n'étaient pas clos par des vitrines, il a été retenu que **les charges générales sont dues par tous les copropriétaires quelle que soit l'utilité concrète de l'équipement pour le lot considéré et que la participation obligatoire à l'entretien d'un bien commun ne prend pas en compte l'usage effectif fait par chacun de l'équipement offert par la collectivité** [23].

4. Le stockage et la maintenance

Le stockage des images est important . Il convient de déterminer les paramètres suivants :

- Qualité des images enregistrées (taux, format de compression...)
- Nombre d'images par seconde enregistrées
- Durée minimum et maximum d'enregistrement

Afin de faciliter l'exploitation des enregistrements, les images doivent être indexées (date, heure, lieu).

Le local et l'armoire fermées à clé contenant l'appareil d'enregistrement ne doivent être accessibles que par l'exploitant et toute personne en charge de la sécurité de l'immeuble (forces de sécurité, société privée de gardiennage, syndic, technicien de maintenance du système...). L'enregistrement des images et leur cryptage dans un boîtier sécurisé sont recommandés.

Enfin, le système de vidéoprotection peut connaître des pannes pouvant conduire à des interruptions de service. Il est recommandé la souscription d'un **contrat de maintenance**.

5. Les formalités administratives

Si les parties communes sont ouvertes au public (absence de clé, de digicode, d'interphone, de tout contrôle d'accès à l'immeuble) ou si le champ de la caméra porte sur la voie publique, une demande d'autorisation d'un système de vidéoprotection doit être formulée auprès du **Préfet de département**.

Il est possible de télécharger le formulaire de demande d'autorisation et la notice explicative sur le site du service-public.fr ou de réaliser la démarche par télé-procédure.

Lorsque les parties communes ne sont accessibles qu'aux résidents et que les caméras ne filment pas la voie publique, aucune formalité administrative n'est nécessaire.

6. La protection des données personnelles

Des panneaux et autocollants d'information lisibles, fixes et conformes au Règlement général sur la protection des données (RGPD) doivent être apposés sur les murs afin d'informer les résidents de la vidéoprotection : « établissement placé sous vidéoprotection ».

En effet, la captation d'image par un tel dispositif constitue un traitement de données personnelles imposant des obligations à toute personne le mettant en œuvre et ouvrant des droits aux personnes concernées par la captation [24].

Les informations qui doivent être communiquées aux personnes filmées sont les suivantes [25]:

- L'identité et les coordonnées du responsable du traitement/du délégué à la protection des données
- Les finalités du traitement
- La base juridique du traitement
- Les destinataires des données personnelles
- La durée de conservation des images
- L'existence du droit de demander l'accès aux données personnelles, la rectification ou l'effacement de celles-ci ou une limitation du traitement ; du droit de s'opposer au traitement et du droit à la portabilité des données
- Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL et ses coordonnées

7. La transmission des images aux forces de l'ordre en cas d'occupation illicite des parties communes

En cas d'occupation **empêchant l'accès** ou la **libre circulation des personnes** ou le **bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté**, les images peuvent être transmises aux forces de l'ordre

- Sur **décision de la majorité absolue des copropriétaires** lorsque l'immeuble est soumis au régime de la copropriété
- Sur décision du bailleur social lorsqu'il s'agit de logements sociaux

Préalablement à tout transfert, une **convention** entre le gestionnaire de l'immeuble et le **Préfet de département** doit être conclue pour une durée maximale d'1 an renouvelable par reconduction expresse [26].

Cette convention porte notamment sur :

- L'indication du service chargé du maintien de l'ordre, destinataire des images
- La nature des événements faisant redouter l'imminence d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes et pouvant justifier la transmission des images
- Les modalités de transmission et de conservation des images et les mesures de sécurité afférentes
- Les modalités d'affichage et d'informations du public concernant la possibilité de transmission des images à un service chargé du maintien de l'ordre ainsi que les modalités d'accès aux images pour les personnes ayant fait l'objet d'un enregistrement
- La durée de transmission et de conservation des images dans la limite d'1 mois à compter de leur transmission sans préjudice des nécessités de leur conservation pour les besoins de

la procédure pénale

- Les modalités de financement du transfert des images

Lorsque la convention a pour objet de permettre la transmission des images aux services de police municipale, elle doit être signée par le Maire.

Cette convention doit être transmise à la **commission départementale de vidéoprotection** qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au Préfet de département [27].

L'existence du système vidéoprotection et la possibilité de transmettre les images aux forces de l'ordre doivent faire l'objet d'un **affichage informatif**.

Les images susceptibles d'être transmises ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique. Cette transmission s'effectue en temps réel, dès que les circonstances l'exigent et pour une **durée strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention** des services de la police ou de la gendarmerie nationales ou, le cas échéant, des agents de la police municipale.

Enfin en cas d'urgence, la transmission des images peut être décidée par la police nationale, la gendarmerie ou la police municipale, à la suite d'une alerte déclenchée par le gestionnaire de l'immeuble [28].

Notes de l'article :

[1] Article 1^{er} 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] Article 9 du Code civil ; Article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

[5] Article 226-1 du Code pénal

[6] Cass. Civ. Crim., 16/02/2010, n° 09-81492, Bull. criminel 2010, n° 25

[7] Cass. Civ. 1^{ère}, 01/07/2010, n° 09-15065

[8] Cass. Civ., 3^{ème}, 24/05/2005, n° 04-13566

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

[10] Cour d'appel de PARIS, 23^e ch., sect. B, 04/11/2009, n° 08/03950

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

[12] Tribunal judiciaire de PARIS, 1^{ère} chambre section urgences, 15/09/2014, n° RG 14/02676

[13] Cass. Civ., 3^{ème}, 11/05/2011, n° 10-16967, Bull. 2011, III, n° 72 ; Cour d'appel de BASTIA, chambre civile B, 24/02/2010, n° RG : 09/00124

[14] Article 873 du Code de procédure civile

[15] Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, 1ère chambre C, 20/09/2018, n° 17/13248

[16] Cour d'appel de RIOM, 1ère chambre civile, 29/03/2022, n° RG 20/01315

[17] Cass. Civ., 3^{ème}, 27/03/2008, n° 07-11801, Bull. 2008, III, n° 59

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

[19] Tribunal judiciaire de CRETEIL, juge des référés, 14/10/2014, n° 14/01038

[20] Article 18 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[21] Cass. Civ., 3^{ème}, 30/05/2012, n° 11-11993

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

[23] Cass. Civ., 3^{ème}, 21/11/2000, n° 99-14125

[24] Article 4 du Règlement UE 2016/679 du 27/04/2016

[25] Article 13 du Règlement UE 2016/679 du 27/04/2016 ; Article 104 de la loi n° 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

[26] Article R. 272-2 du Code de la sécurité intérieure

[27] Articles R. 251-7 et suivants du Code de la sécurité intérieure

[28] Article L. 272-2 du Code de la sécurité intérieure

Pour en savoir plus :

[L'amélioration de la sécurité dans les parties communes d'un immeuble](#)