



La vidéosurveillance en copropriété

Fiche pratique publié le 13/03/2023, vu 3239 fois, Auteur : [Berthelot Sélim](#)

La vidéosurveillance en copropriété

La vidéosurveillance en copropriété.

La vidéosurveillance est de plus en plus répandue dans les copropriétés pour assurer une protection supplémentaire.

Pour ce faire, il est nécessaire d'obtenir des autorisations spécifiques (I) et d'assurer une certaine gestion (II).

En effet, la mise en place d'un système de vidéosurveillance peut constituer une atteinte à un droit protégé par l'article 9 du code civil concernant la protection générale du droit à la vie privée.

I) Les autorisations spécifiques

a) Autorisations administratives

S'agissant des autorisations administratives, une autorisation préfectorale est obligatoire uniquement lorsque le lieu est accessible à toute personne. (Absence de fermeture par digicode, interphone...).

Dans le cas contraire, aucune autorisation préfectorale n'est obligatoire, toutefois la pose du système devra tout de même respecter les critères posés par l'article 7 de la directive CE 95/46.

Ces critères sont l'intérêt légitime et actuel du traitement, la nécessité du traitement pour la réalisation de cet intérêt légitime et la prévalence de l'intérêt sur les libertés et droits fondamentaux.

b) Autorisations liées à la copropriété

-

En règle générale, les parties filmées sont les parties communes de la copropriété mais il se peut que les parties filmées soit des parties commune à jouissance privatives ou encore des parties privatives.

S'agissant de l'installation d'un dispositif de vidéosurveillance dans les parties communes, cette décision devra faire l'objet d'un vote en assemblée en générale à la majorité requise. En effet, cette installation devra nécessairement être autorisée par le syndicat des copropriétaires.

L'installation d'un système de vidéosurveillance fera l'objet d'un vote à majorité simple.

Concernant les parties communes privatives, il semble préférable d'informer le syndic de l'installation des caméras.

A noter que le syndicat ne pourra imposer à la personne concernée d'installer un dispositif de vidéosurveillance sur une partie commune à usage privative.

Enfin sur les parties privatives, l'installation du système ne devra pas porte atteinte à une partie commune, à l'aspect extérieur de l'immeuble, au règlement de copropriété, à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires.

II) La gestion

Le syndic mettra en œuvre l'installation et la gestion du dispositif de sécurité.

Ensuite, il sera nécessaire de prévenir à l'aide d'une affiche que les parties communes sont sous vidéosurveillance.

Concernant la répartition des charges liés à cet équipement, elles devront être réparties entre tous les copropriétaires bénéficiant du dispositif.

La méthode de répartition devra prendre en considération différents critères pour répartir les

charges de manière cohérente.

A noter également que ces charges ne sont pas récupérables auprès des locataires.

Enfin, il conviendra de limiter la liste des personnes ayant accès aux images.