Image not found or type unknown

Quelle est la majorité requise pour installer une vidéosurveillance dans une copropriété ?

Jurisprudence publié le **18/04/2024**, vu **3920 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De nombreux copropriétaires souhaitent équiper leur immeuble d'un système de vidéosurveillance afin d'assurer une meilleur sécurité . Cet équipement a un effet dissuasif , surtout , dans les périodes de vol et de dégradations.

Quelle est la majorité requise pour installer une vidéosurveillance dans une copropriété ?

De nombreux copropriétaires souhaitent équiper leur immeuble d'un système de vidéosurveillance afin d'assurer une meilleur sécurité .

Cet équipement a un effet dissuasif , surtout , dans les périodes de vol et de dégradations.

Il convient de distinguer une installation de vidéo surveillance faite par un copropriétaire pour sécurité uniquement son appartement et une installation d'une vidéoprotection par l'ensemble des copropriétaires pour filmer les parties communes.

§ L'installation d'une vidéo surveillance dans les parties communes

L' installation de caméras de vidéosurveillance dans les parties communes d'un immeuble en copropriété doit en principe faire l'objet d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

De tels travaux, avec mise en place d'une installation fixe affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doivent être spécialement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25 b*)).

L'assemblée Générale autorisera cette installation à la condition que le dispositif est nécessaire à la protection des biens et des personnes et que le dispositif ne porte pas atteinte à la vie privée.

Quelle majorité est requise ?

La jurisprudence a tendance à considérer que lorsque l' installation de la caméra ne porte aucune atteinte à la vie privée des copropriétaires , elle donc être valablement décidée à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans la mesure où l' installation d'une vidéosurveillance concerne la préservation physique des occupants et la protection des biens et ne constitue pas une atteinte à la vie privée des copropriétaires, est régulièrement adoptée la décision relative à ladite installation prise à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. CA Aix-en-Provence, 1er et 8e ch. réunies, 18 oct. 2023, n° 21/01166 : JurisData n° 2023-019432

La loi a en outre évolué puisque la loi du 24 mars 2014, s'est de nouveau saisie de cette question pour permettre aux travaux nécessaires *« à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants »*d'être adoptés à la majorité simple de l'article 24 (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24,*

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a introduit un " II " à l' article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 énumérant désormais tout une série de travaux qui ne relève plus seulement du simple entretien :

- *a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1° de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.*

Le législateur a donc soumis l'installation d'un système de vidéosurveillance à la majorité simple de l'article 24 et non plus à la majorité absolue de l'article 25, afin de faciliter le recours à la vidéosurveillance dans les **copropriétés.**

Il convient de préciser que le système de vidéosurveillance ainsi autorisé doit avoir pour unique objectif de filmer les parties communes, à l'exclusion de toute partie privative, tel que les portes des appartements, les fenêtres, les balcons des appartements, car cela constituerait une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives .

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

§ **L’installation d’une vidéo surveillance par un copropriétaire pour protéger ses parties privatives**

En tout état de cause, constitue un trouble manifestement illicite l' installation par un copropriétaire, en dehors de tout consentement donné par les autres copropriétaires, d'un dispositif de vidéosurveillance orienté sur un chemin, partie commune, susceptible d'être emprunté par l'ensemble des copropriétaires et portant dès lors, atteinte au droit au respect de leur vie privée garanti par l'article 9 du Code civil et au libre exercice par les copropriétaires de leurs droits sur les parties communes (*Cass. 3e civ., 11 mai 2011, n° 10-16.967 : JurisData n° 2011-008443*).

§ **L’installation d’une vidéo surveillance par un copropriétaire dans les parties communes**

Il arrive qu’un copropriétaire installe , par lui-même, un dispositif dans les parties communes (hall d’immeuble, cour, palier etc), pour vérifier les allées et venues,

Il va de soi que cette installation est condamnable et que le juge des référés peut contraindre le copropriétaire à déposer , le dispositif .

Il y a une atteinte à la vie privée et les travaux « affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble » nécessitent une autorisation de l’assemblée générale.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés