

Vidéoprotection et copropriété

Cadre réglementaire, obligations du syndicat et limites à ne pas franchir

Fondements : loi du 10 juillet 1965, RGPD, article 9 du Code civil, article L. 126-1-1 du Code de la construction et de l'habitation

Un régime juridique propre, distinct du domicile et de la voie publique

1

Ni installation domestique, ni lieu ouvert au public

Sauf exception des halls totalement ouverts sans contrôle d'accès, la copropriété obéit à un régime spécifique.

2

Un empilement strict de règles

RGPD, loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, et Code civil (protection de la vie privée) s'appliquent cumulativement.

3

Une décision collective, jamais unilatérale

Le syndic ou le conseil syndical ne peut décider seul : le projet relève exclusivement de l'Assemblée Générale.

Les conditions préalables et le vote en Assemblée Générale

LE DOSSIER SOUMIS À L'AG

Le projet doit obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour. Le dossier présenté aux copropriétaires doit détailler :

- La finalité précise du dispositif
- Le plan d'implantation exact des caméras
- Le type de matériel utilisé
- Le coût global (installation et maintenance)
- Les modalités d'accès aux images

MAJORITÉ REQUISE

Article 25

Majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10 juillet 1965) — travaux d'amélioration affectant les parties communes.

SECONDE LECTURE POSSIBLE

Article 24

Si le projet recueille au moins le tiers des voix, une seconde lecture immédiate à la majorité des votes exprimés peut être organisée.

Ce qui est autorisé, ce qui est formellement interdit



Zones autorisées

Uniquement les parties communes non privatives : halls d'entrée, cages d'escalier, locaux à vélos/poussettes, parkings souterrains, couloirs de circulation.



Zones et usages interdits

Portes d'entrée des appartements, balcons, terrasses, fenêtres.
Aucune captation audio (conversations) : atteinte grave aux libertés individuelles.



Pas de surveillance en temps réel permanente : la finalité est une sécurité ex-post. Un visionnage continu des allées et venues des résidents s'apparenterait à du « flicage ».

Les obligations opérationnelles du syndicat

1

Une conservation limitée à un mois

Sauf procédure judiciaire en cours avec extractions déjà réalisées, les enregistrements doivent s'effacer automatiquement passé ce délai.

2

Un accès strictement restreint

Seules les personnes habilitées (gestionnaire du syndic, membres du conseil syndical mandatés par vote) peuvent consulter les images. Remettre les clés d'accès à un copropriétaire lambda est une négligence fautive.

3

Une information lisible et permanente

Panneaux à l'entrée des zones filmées : pictogramme caméra, finalité du traitement, durée de conservation, modalités d'exercice du droit d'accès.

La transmission des images aux forces de l'ordre

Lorsqu'un délit est commis (cambriolage, dégradation de véhicules au parking), la copropriété souhaite souvent transmettre les images à la police ou à la gendarmerie.



Art. L. 126-1-1 du Code de la construction et de l'habitation

En copropriété d'habitation privée classique, la transmission spontanée ou généralisée des flux n'est pas libre.

Elle n'est autorisée que dans deux cas précis :

- Circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes, sur décision préalable prise à la majorité de l'article 25 ;
- Réquisition judiciaire dans le cadre d'une enquête en cours.

Le conseil de l'expert

Une installation mal ficelée expose le syndicat des copropriétaires à un double risque :

**Cadrage trop large
(zones interdites filmées)**

**Absence de registre
des traitements RGPD**

**Vote irrégulier
en Assemblée Générale**



Expose à des recours en justice de la part de résidents lésés, ainsi qu'à des sanctions pécuniaires de la part de la CNIL.

Un audit préalable par un cabinet spécialisé garantit la parfaite étanchéité juridique du projet.

Garantir la parfaite étanchéité juridique de votre projet de vidéoprotection.

ALTHENA · 09 72 14 54 19 / 06 98 08 36 36 · contact@althena.fr · www.althena.fr

Ce document a une vocation informationnelle et ne constitue pas une consultation juridique personnalisée.