



Vidéoprotection en Copropriété

Réglementation, droits et obligations : tout ce que vous devez savoir pour concilier sécurité et respect de la vie privée dans votre immeuble.





Plan de la présentation

Nous aborderons les grandes thématiques réglementaires qui encadrent la vidéoprotection en copropriété, de la prise de décision en assemblée générale jusqu'aux cas particuliers des établissements recevant du public.

01

Le vote en Assemblée Générale

Majorités requises et justification de l'installation

03

Formalités administratives

RGPD, registre des traitements et autorisation préfectorale

05

Caméras individuelles

Sonnettes vidéo, judas numériques : ce qui est permis

02

Zones autorisées et interdites

Le principe de proportionnalité appliqué au champ de vision des caméras

04

Gestion des images

Accès, conservation et droit d'information des résidents

06

Copropriété et statut ERP

Quand votre immeuble bascule dans la catégorie ERP



CHAPITRE 1



La Décision : Le Vote en Assemblée Générale

L'installation de caméras dans les parties communes ne peut en aucun cas être décidée unilatéralement par le syndic ou le conseil syndical. Cette décision relève **exclusivement** de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à la loi du 10 juillet 1965. Elle doit impérativement être justifiée par un **objectif légitime de sécurité** : prévenir les vols, les dégradations ou les agressions au sein de l'immeuble.



Les majorités requises pour voter l'installation

Le mécanisme de vote prévoit deux niveaux de majorité, avec une passerelle facilitant l'adoption du projet lorsque le quorum initial n'est pas atteint.



Majorité Absolue (Art. 25)

Premier vote : majorité des voix de **tous** les copropriétaires — présents, représentés *et* absents. C'est le seuil initial obligatoire.



Passerelle (Art. 25-1)

Si le vote recueille au moins **un tiers** des voix sans atteindre 50 %, un second vote peut être organisé immédiatement.



Majorité Simple (Art. 24)

Ce second vote ne requiert que la majorité des voix des copropriétaires **présents et représentés**, facilitant l'adoption.



Ce que l'on a le droit de filmer — et ce qui est strictement interdit

Le principe fondamental est celui de la **proportionnalité** : les caméras ne doivent capter que ce qui est strictement nécessaire à la sécurité de l'immeuble. Tout dépassement expose la copropriété à des poursuites judiciaires et à des sanctions de la CNIL.

✓ Zones autorisées

- Hall d'entrée de l'immeuble
- Parking souterrain ou extérieur
- Local vélos et poussettes
- Porte de l'ascenseur
- Cour intérieure commune
- Couloirs d'accès aux caves

✗ Zones strictement interdites

- Portes d'entrée des appartements
- Balcons, terrasses ou fenêtres privés
- Voie publique (rue, trottoir)
- Intérieur des logements
- Tout angle captant la vie privée des résidents

Seules les autorités publiques peuvent filmer la voie publique.



Le principe de proportionnalité en pratique

« Les caméras ne doivent filmer que ce qui est strictement nécessaire à l'objectif de sécurité poursuivi. Tout champ de vision excessif constitue une atteinte à la vie privée. »

Concrètement, cela signifie que le positionnement et l'orientation de chaque caméra doivent être soigneusement étudiés. Une caméra installée dans le hall ne doit pas capturer les allées et venues devant les portes des appartements. De même, une caméra de parking ne doit pas permettre de visionner l'intérieur des véhicules. En cas de litige, c'est la copropriété qui devra prouver que le dispositif respecte ce principe de proportionnalité.



Les Formalités Administratives

Depuis l'entrée en vigueur du **RGPD** (Règlement Général sur la Protection des Données), les formalités ont été simplifiées sur certains points mais renforcées sur d'autres. Voici les trois obligations principales à connaître.

1

Déclaration CNIL

Elle n'est **plus nécessaire** depuis le RGPD.
Les anciennes déclarations sont caduques
et n'ont plus besoin d'être renouvelées.

2

Registre des traitements

Le syndic doit inscrire le dispositif de
vidéoprotection dans le **registre des
activités de traitement** de la copropriété,
en détaillant les finalités, les personnes
habilitées et les durées de conservation.

3

Autorisation préfectorale

Nécessaire **uniquement** si les caméras
filment un lieu ouvert au public (hall sans
digicode). Si l'immeuble est sécurisé par
digicode ou interphone, c'est un **lieu privé**
: aucune autorisation requise.



Autorisation préfectorale : quand est-elle obligatoire ?

Immeuble fermé (digicode / interphone)

C'est un **lieu privé**. Pas d'autorisation préfectorale requise. Le registre des traitements et l'information des résidents suffisent.

Immeuble ouvert au public

Si le hall est librement accessible (sans contrôle d'accès), il est considéré comme un **lieu ouvert au public**. Une autorisation préfectorale est alors obligatoire avant toute mise en service.



Conseil pratique : Vérifiez le statut juridique de votre immeuble (privé ou ouvert au public) avant de lancer les démarches d'installation. En cas de doute, consultez votre syndic ou un avocat spécialisé.



La Gestion des Images : les règles du RGPD

La protection des données personnelles est au cœur du dispositif légal. Le RGPD impose des règles strictes sur l'accès aux images, leur durée de conservation et l'information des personnes filmées.



Accès restreint

Seules les personnes habilitées peuvent visionner les images : syndic, gardien ou société de sécurité mandatée.



30 jours maximum

Les images doivent être effacées automatiquement au-delà de 30 jours, sauf extraction pour procédure judiciaire.



Panneaux d'information

Des affichages visibles doivent indiquer l'existence des caméras, le responsable et les droits d'accès.



Ce que les copropriétaires ne peuvent *pas* faire

L'un des points les plus mal compris concerne l'accès aux images par les copropriétaires eux-mêmes. Contrairement à une idée reçue, les résidents **n'ont pas le droit** d'avoir un accès libre et permanent au flux vidéo.

- Pas de canal TV interne diffusant les images en continu
- Pas d'application mobile permettant de « surveiller » les allées et venues
- Pas de partage des enregistrements sur un groupe WhatsApp ou autre

Un copropriétaire peut toutefois exercer son **droit d'accès** aux images le concernant, dans les conditions prévues par le RGPD, en adressant une demande écrite au syndic.





Les mentions obligatoires sur les panneaux d'information

Le RGPD et le Code de la sécurité intérieure imposent l'affichage de panneaux dans toutes les zones filmées. Ces panneaux doivent être **visibles** et contenir les informations suivantes :



Existence du dispositif

Mention claire que la zone est placée sous vidéoprotection, avec un pictogramme de caméra normalisé.



Responsable du traitement

Nom et coordonnées du syndic de copropriété en tant que responsable du dispositif.



Durée de conservation

Indication de la durée maximale de conservation des images (30 jours au plus).



Procédure de droit d'accès

Modalités pour exercer son droit d'accès aux images (adresse, formulaire, délai de réponse).



Cas particulier : la caméra individuelle

Les sonnettes vidéo (type Ring, Nest) et les judas numériques se sont démocratisés. Un copropriétaire peut-il en installer une sur sa propre porte d'entrée ?

✓ Autorisé sous condition stricte

La caméra ne doit filmer que **l'intérieur de l'appartement** ou le cadre très strict de la porte (paillason, seuil immédiat). C'est un usage purement domestique couvert par l'exemption ménagère du RGPD.

✗ Interdit si le champ dépasse la porte

Si la caméra capte le **couloir commun**, la porte du voisin d'en face ou toute autre partie commune, c'est une **atteinte à la vie privée**. Le copropriétaire s'expose à des poursuites et à une obligation de retrait.



Copropriété et Établissement Recevant du Public (ERP)

En principe, une copropriété d'habitation est un **lieu privé** et n'est pas un ERP. Les règles strictes de sécurité incendie et d'accessibilité des ERP ne s'y appliquent donc pas globalement. Cependant, la copropriété peut basculer partiellement ou totalement dans la catégorie ERP dans **trois situations précises**.



Chacune de ces situations entraîne des obligations spécifiques en matière d'accessibilité, de sécurité incendie et de réglementation. Examinons-les en détail.



Locaux professionnels ou commerciaux : le cas le plus fréquent

Si votre immeuble abrite un cabinet médical, un notaire, une crèche ou un commerce au rez-de-chaussée, la copropriété devient un **ERP « mixte »**. C'est la situation la plus courante.

Périmètre concerné

Seuls les locaux du professionnel **et le cheminement pour y accéder** sont considérés comme ERP (généralement de 5^e catégorie). Le reste de l'immeuble reste soumis au code de l'habitation.

Obligations d'accessibilité

La copropriété doit garantir l'accessibilité PMR sur le trajet allant de la rue jusqu'à la porte du professionnel : rampe d'accès, largeur des portes, interphone accessible, ascenseur conforme.

Impact pour la copropriété

Les travaux de mise en conformité sont votés en AG et financés par l'ensemble des copropriétaires, sauf disposition contraire du règlement de copropriété.



Parkings ouverts au public et résidences services

Parking ouvert au public

Point de vigilance récent : un parking de copropriété peut être classé ERP s'il comporte **plus de 10 places louées à une clientèle extérieure** (non-résidents) de manière rotative, comme un parking public payant.

En revanche, si les places sont **exclusivement louées à des résidents fixes**, le parking reste un lieu privé d'habitation, sans obligation ERP.

Résidences services

Lorsque la copropriété est gérée avec des **services collectifs importants**, elle peut être classée ERP dans son ensemble. C'est le cas pour :

- Les résidences seniors
- Les résidences étudiantes avec services communs
- Les résidences de tourisme

Note : Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH, +50 m) ont leur propre réglementation, encore plus stricte que les ERP classiques.



Les points clés à retenir

Pour sécuriser votre copropriété tout en respectant le cadre légal, gardez ces principes fondamentaux à l'esprit :

1 Vote obligatoire en AG

Majorité absolue (art. 25) avec passerelle possible vers la majorité simple (art. 24). Aucune installation sans décision collective.

2 Proportionnalité du dispositif

Ne filmez que les parties communes. Jamais les portes d'appartements, les balcons ou la voie publique.

3 Conformité RGPD

Registre des traitements, accès restreint, conservation de 30 jours maximum, panneaux d'information visibles.

4 Caméras individuelles encadrées

Les sonnettes vidéo sont autorisées uniquement si elles ne filment pas les parties communes ou les voisins.

5 Statut ERP à vérifier

Locaux professionnels, parkings ouverts ou résidences services peuvent entraîner des obligations supplémentaires.



Concilier sécurité et vie privée : un équilibre essentiel

La vidéoprotection en copropriété est un outil puissant pour prévenir les incidents et rassurer les résidents. Mais son efficacité repose autant sur la **qualité technique du dispositif** que sur le **strict respect du cadre légal**.

Avant toute installation, prenez le temps de consulter votre syndic, d'informer les copropriétaires et de vous assurer que chaque caméra respecte le principe de proportionnalité. Un dispositif conforme protège la copropriété — un dispositif illégal l'expose.

Sources : Code de la sécurité intérieure · RGPD (Règlement UE 2016/679) · Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 · CNIL — Fiches pratiques vidéoprotection

