



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Parties communes à jouissance privative

Question écrite n° 34788

Texte de la question

M. Philippe Gosselin appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la question n° 30267 qui a reçu une réponse le 6 octobre 2020. Il rappelle que les parties communes à jouissance privative sont protégées par le droit à la vie privée et par le principe constitutionnel d'inviolabilité du domicile. Aucun tiers n'a le droit d'y pénétrer sans autorisation, pas même le syndic. Il souhaite donc avoir la confirmation que l'installation de caméras de vidéosurveillance sur des parties communes à jouissance privative est possible sans autorisation de l'assemblée générale dès lors, d'une part, que cette installation répond aux critères jurisprudentiels des « menus travaux » dispensés d'autorisation, d'autre part, que les zones filmées se trouvent bien à l'intérieur des parties communes à jouissance privative et qu'aucun tiers n'est donc filmé. Aussi, il lui demande de bien vouloir confirmer cette analyse et de préciser quelles modalités d'information doivent être prévues par le titulaire du droit de jouissance.

Texte de la réponse

Comme indiqué en réponse à la question écrite n° 30267 le 6 octobre 2020, l'installation d'un équipement de vidéosurveillance en partie commune à jouissance privative qui n'impliquerait que de menus travaux ne modifiant pas la substance et la destination de la partie commune à jouissance privative concernée, qui n'affecterait que des éléments mineurs de celle-ci ou serait d'un aspect discret par ses formes et dimensions et fixé par un ancrage léger et superficiel, serait susceptible d'être dispensée d'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond saisis d'un tel litige. Il conviendrait par ailleurs d'assurer que les zones filmées se trouvent exclusivement à l'intérieur de la partie commune à jouissance privative où l'équipement est installé, voire à l'intérieur de la partie privative du copropriétaire à l'origine de l'installation. Il conviendrait enfin de s'assurer que l'installation de l'équipement de vidéosurveillance en partie commune à jouissance privative n'est pas non plus de nature à affecter l'aspect extérieur de l'immeuble au sens du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui serait de nature à rétablir la nécessité d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Dans ces conditions, l'équipement léger et sans impact sur l'harmonie de l'immeuble, n'ayant vocation à filmer aucun copropriétaire ni aucune partie commune générale ou partie privative autre que celle du propriétaire de l'installation, semble être un usage ne portant « atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble », conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Dès lors, et sous réserve de l'appréciation des juridictions saisies, aucune information spécifique ne paraîtrait due au syndicat des copropriétaires. Il y a toutefois lieu de signaler qu'il appartient au syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, de vérifier le correct entretien des parties communes, y compris celles qui sont à jouissance privative. Pour s'assurer de leur bon entretien, le syndic peut exercer un « droit de regard » impliquant une visite des lieux. Ce droit de visite est opposable au copropriétaire concerné : le syndic peut ainsi être autorisé par le juge à pénétrer dans une partie commune à jouissance privative à cet effet (Cons. const., 18 janvier 1995, n° 94-352 DC, cons. 3). Dans une telle hypothèse, il conviendra que le copropriétaire à l'origine de l'installation d'un tel équipement de vidéosurveillance dans une partie commune à jouissance privative alerte le syndic, en amont de

sa visite, de la présence de l'équipement, de la finalité poursuivie par le dispositif de vidéosurveillance (ex : sécurisation du domicile notamment pour lutter contre les cambriolages) et de la possibilité que son image soit captée, conformément à la législation en vigueur (article 226-1 du code pénal, article 9 du code civil) et par respect de la vie privée des personnes filmées et de leur droit à l'image (ex : voisins, visiteurs). Par ailleurs, il conviendra également de s'assurer que le dispositif de vidéosurveillance mis en place par le copropriétaire se limite à une partie commune à jouissance privative. Le dispositif ne doit en effet pas servir à « surveiller » en temps réel les allées et venues des résidents ou des visiteurs. Enfin, si le dispositif filme des espaces communs publics (ex : parking, local vélos ou poussettes, hall d'entrée, portes d'ascenseur, cour), l'information des personnes devra se faire conformément aux articles 13 du Règlement Général sur la Protection des Données du 27 avril 2016 et 104 de la loi informatique libertés. Ainsi, les personnes filmées devront être informées de l'existence du dispositif au moyen de panneaux affichés en permanence, de façon visible dans les lieux concernés. Ces panneaux devront a minima indiquer les finalités du traitement installé, la durée de conservation des images, le nom ou la qualité et le numéro de téléphone du responsable/du délégué à la protection des données (DPO), l'existence des droits « Informatique et libertés » et le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), en précisant ses coordonnées.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Gosselin](#)

Circonscription : Manche (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34788

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 décembre 2020](#), page 8892

Réponse publiée au JO le : [13 avril 2021](#), page 3310