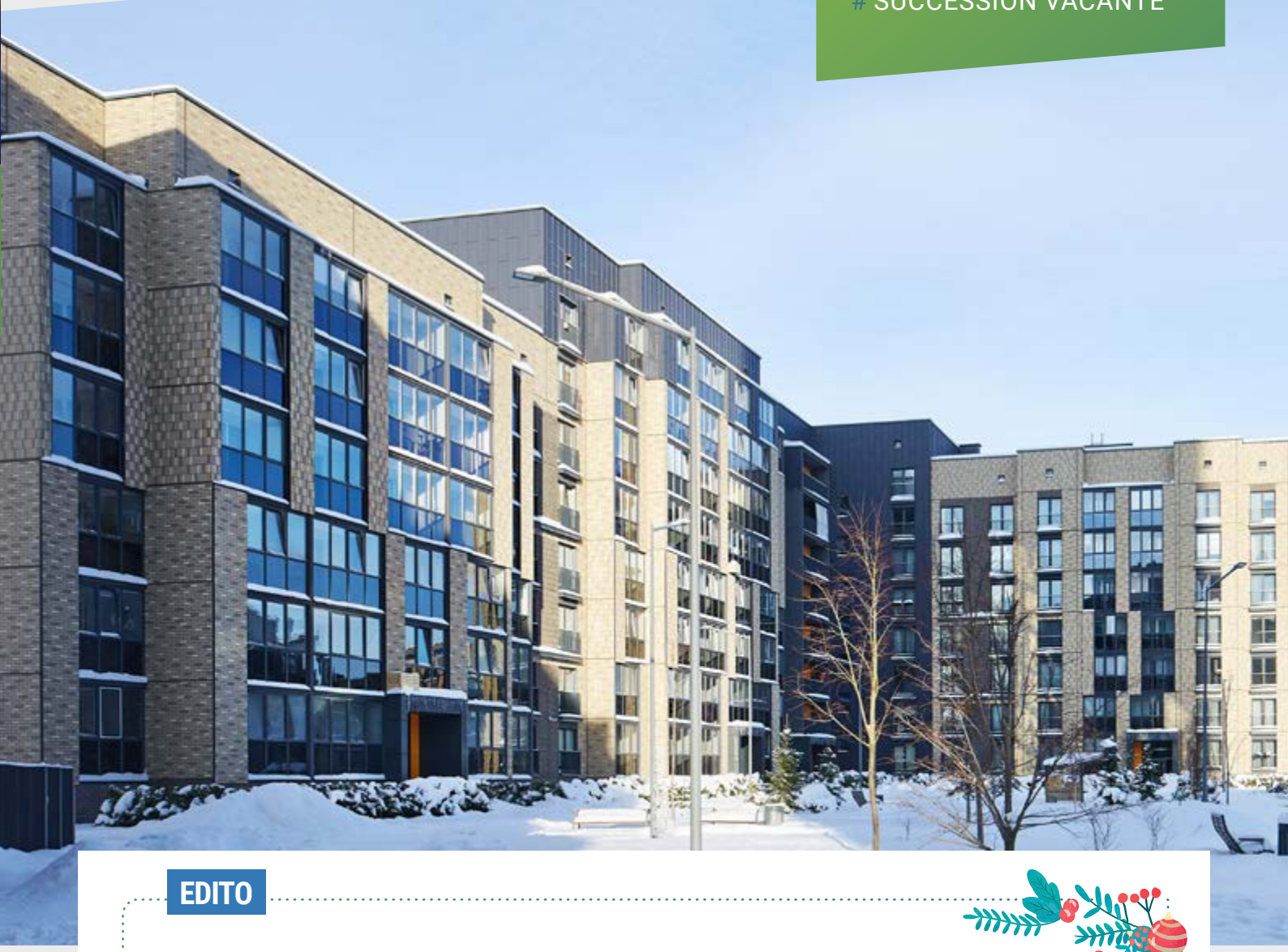
N°27 | DÉCEMBRE 2024

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
LES CAMÉRAS DE VIDÉOSURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ
VIE DE L'USGC
SUCCESSION VACANTE



EDITO

Une nouvelle année touche à sa fin.

Nous profitons de cette occasion pour vous adresser nos vœux les plus chaleureux pour 2025 !

Que 2025 soit l'année où vos ambitions se concrétisent et vos efforts se voient couronnés de succès.
Nous vous souhaitons une année 2025 sous le signe de l'innovation, du dynamisme et du succès.

Très belles fêtes de fin d'année.

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC.

La tribune de l'USGC - 7, square de Tocqueville 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT - GSM 06 09 24 02 72 - contact@usgc-asso.fr, www.usgc-asso.fr
Directrice de la publication : Anne COQUIER - Comité de rédaction : Christian MIGNARD, Guy DU PATY, Michel-Jean HANTUTE, Dominique DURAND, Francis VAILLANT.

Les caméras de vidéosurveillance en copropriété

Afin de protéger les occupants contre les vols ou les dégradations dans l'immeuble, ou de surveiller les accès aux logements privatifs, certains syndicats des copropriétaires mais aussi des occupants de parties privatives sont tentés d'installer des dispositifs de vidéosurveillance dans la copropriété.

Cependant, ces installations emportent un risque d'atteinte aux droits des individus qui se trouvent filmés, et obéissent en conséquence à un régime juridique précis.

Pour limiter les risques de mise en cause de la responsabilité du propriétaire d'une telle caméra, il est important de rappeler les règles applicables à l'installation des systèmes de vidéosurveillance en copropriété.

L'INSTALLATION D'UNE CAMÉRA DE SURVEILLANCE DANS LES PARTIES COMMUNES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Dans les immeubles en copropriété, la caméra de surveillance peut avoir été installée par le syndicat des copropriétaires qui espère assurer ainsi la sécurité de l'accès à l'immeuble et des parties communes.

L'installation doit avoir été autorisée par un vote en assemblée générale. Les conditions de majorité de vote diffèrent en fonction du périmètre de captation de la caméra :

LA CAMÉRA FILME UNIQUEMENT LES PARTIES COMMUNES :

Lorsque la caméra est orientée sur les parties communes, cette installation est votée aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965[1]. C'est l'hypothèse par exemple de la caméra située dans le hall d'entrée d'un immeuble.

LA CAMÉRA FILME LES PARTIES COMMUNES AINSI QUE LES PARTIES PRIVATIVES OU LEURS ACCÈS :

La jurisprudence considère qu'il existe une modification des conditions de jouissance des parties privatives par leurs occupants lorsque ces dernières, ou leurs accès, sont filmés par la caméra. Tel est le cas lorsque la caméra filme les portes des appartements, les fenêtres, les balcons ou les terrasses privatives[2]. En conséquence, et conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, une telle modification doit être approuvée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires[3].

L'INSTALLATION D'UNE CAMÉRA DE SURVEILLANCE PAR UN COPROPRIÉTAIRE

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires[4]. En conséquence, l'installation d'une caméra de surveillance à l'intérieur du logement pourra être effectuée par tous les occupants des parties privatives sans autorisation de l'assemblée générale.

Cependant, une caméra installée sur les parties privatives mais dirigée sur les parties communes sera susceptible de porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et devra donc avoir été autorisée en assemblée générale[5].

L'installation d'une caméra devant l'accès au logement d'un copropriétaire sera soumise à un régime d'autorisation différent selon la nature privative ou commune de la partie sur laquelle est fixée l'installation, et le périmètre de captation du dispositif.

Ainsi :

- L'installation d'une caméra sur une partie commune sera soumise aux conditions de majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965[6], comme tous travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- Mais attention, dans l'hypothèse où cette caméra filme les accès aux parties privatives des autres occupants de l'immeuble, un vote à l'unanimité sera nécessaire[7].

LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Attention : la captation des images par une caméra de vidéosurveillance doit répondre aux exigences fixées par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, qui s'appliquent aux images captées par des caméras de surveillance qui constituent des données à caractère personnel.

S'agissant de la captation d'images en copropriété, la CNIL émet les préconisations suivantes[8] :

- Le visionnage doit être réservé au syndic, aux membres du conseil syndical, au gestionnaire de l'immeuble ou au gardien ;
- Les images ne doivent être consultées qu'en cas d'incident mais ne doivent pas servir à surveiller en temps réel les allées et venues dans la copropriété ;
- La durée de conservation des images ne doit pas excéder un mois.

Par ailleurs, **l'auteur de la captation doit informer les personnes filmées** de l'existence du dispositif en place, de l'identité de l'auteur du traitement et de sa finalité, mais aussi de leurs droits.

Afin de se conformer aux exigences RGPD, l'information doit comprendre les éléments suivants[9] :

- Un pictogramme représentant une caméra qui indique que le lieu est placé sous vidéoprotection ;
- Les finalités du traitement ;
- La durée de conservation des images ;
- Le nom ou la qualité et le numéro de téléphone du responsable délégué à la protection des données ;
- L'existence des droits « Informatique et libertés » ;
- Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL et ses coordonnées.

La Cour d'appel de Nîmes a rappelé en 2019, s'agissant de caméras de vidéosurveillance sur les parties communes, que « *l'obligation (…) d'informer les personnes susceptibles d'être filmées par l'affichage d'un panneau suffisamment visible les informant de leur droit d'accès aux images les concernant » pèse sur « la copropriété* »[10].

Si les parties communes de la copropriété sont accessibles au public (par exemple lorsque le hall d'entrée est accessible sans digicode ni interphone), une demande d'autorisation du dispositif doit être adressée au préfet du département[11].

LES SANCTIONS EN CAS DE VIOLATION DU RÉGIME EN VIGUEUR

Il est utile de rappeler que la fixation ou l'enregistrement, même sans utilisation, de l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé sans son consentement est une infraction pénale punie d'une peine pouvant s'élever à un an d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende. Néanmoins, le consentement est présumé lorsque ces actes sont accomplis « *au vu et au su des intéressés sans qu'ils s'y soient opposés, alors qu'ils étaient en mesure de le faire* »[12].

L'article 9 du code civil prévoit que :

« *Les juges peuvent, sans préjudice de la réparation du dommage subi, **prescrire toutes mesures**, telles que séquestre,*



*saisie et autres, **propres à empêcher ou faire cesser une atteinte à l'intimité de la vie privée : ces mesures peuvent, s'il y a urgence, être ordonnées en référé**.* »

S'il est constaté que l'orientation de la caméra est dirigée vers la propriété privée d'un copropriétaire, ce dernier pourrait mettre en demeure le syndicat des copropriétaires de retirer le dispositif litigieux. A défaut d'exécution, il pourra solliciter le retrait sous astreinte de l'installation litigieuse devant le juge judiciaire.

La Minute droit de Maître RAISON
https://raison-avocats.fr/

---

[1] CA Aix-en-Provence, ch. 1 8, 18 oct. 2023, n° 21/01166.
[2] TJ Versailles, 3e ch., 23 mai 2024, n° 22/04804.
[3] CA Paris, 4 nov. 2009, n° 08/03950.
[4] Article 9 de la loi du 10 juillet 1965.
[5] TJ Versailles, 3e ch., 23 mai 2024, n° 22/04804.
[6] CA Paris, 12 février 2021, n°20/01428.
[7] TJ Versailles, 3e ch., 23 mai 2024, n° 22/04804.
[8] « La vidéosurveillance – vidéoprotection dans les immeubles d'habitation », préconisation de la CNIL en date du 23 juillet 2018.
[9] « La vidéosurveillance – vidéoprotection dans les immeubles d'habitation », préconisation de la CNIL en date du 23 juillet 2018.
[10] CA Nîmes 28 mars 2019, n°17/03959.
[11] « La vidéosurveillance – vidéoprotection dans les immeubles d'habitation », préconisation de la CNIL en date du 23 juillet 2018.
[12] 226-1 code pénal.



VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 14 janvier
- Mardi 11 février
- Mardi 18 mars
- Mardi 29 avril
- Mardi 20 mai
- Mardi 17 juin

Succession vacante

L'intervention d'un généalogiste successoral, une solution méconnue mais efficace.

La gestion d'une succession vacante dans une copropriété peut rapidement devenir un véritable casse-tête. Que faire lorsqu'un copropriétaire décède sans héritier connu ? Comment éviter l'accumulation des charges impayées ? Comment éviter la dégradation du bien ?

Faire appel à un généalogiste successoral permet non seulement de retrouver d'éventuels héritiers, mais aussi d'accélérer le processus de règlement de la succession.

LES RISQUES D'UNE SUCCESSION VACANTE POUR UNE COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'une personne décède sans héritier connu et que personne ne se manifeste pendant plusieurs mois, cela peut susciter des inquiétudes au sein d'une copropriété. Les charges de copropriété continuent de courir et cette situation devient rapidement problématique. Les impayés s'accumulent et finissent par impacter le budget de la copropriété. Cela peut potentiellement entraver la réalisation de futurs travaux.

Un logement laissé vacant à la suite d'un décès peut également représenter un danger pour la copropriété. Lorsque vous vous retrouvez avec un bien inoccupé, exposé aux risques de squats et de dégradation, sans aucune visibilité sur son évolution à long terme, la situation devient critique.

LES AVANTAGES À FAIRE INTERVENIR UN GÉNÉALOGISTE SUCCESSORAL

Le généalogiste successoral est un professionnel du droit missionné spécifiquement pour retrouver les héritiers dans le cadre d'une succession. Son intervention permet de protéger les intérêts de la copropriété tout

en respectant les procédures légales.

Les notaires font appel aux services du généalogiste successoral après un décès où la descendance est incomplète ou inconnue, pour établir la dévolution successorale. La mission est alors d'identifier les héritiers ou leurs ayants droit.

Les syndics de copropriété ou leurs avocats peuvent également mandater un généalogiste successoral.

Le généalogiste successoral offre aux syndics une solution complète pour gérer les successions vacantes. En effet, son intervention permet de retrouver les héritiers légitimes, et ainsi de procéder à la vente du bien, d'accélérer le recouvrement des charges et de faciliter le paiement des créanciers.

Ce qui distingue cette approche, c'est qu'elle ne génère aucun frais pour la copropriété.

Le généalogiste successoral propose une alternative efficace et économique à la nomination de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) pour les successions sans héritiers connus. Dans 80% des cas traités, Andriveau parvient à retrouver des héritiers dans un délai de 3 à 6 mois, contre plusieurs années pour une procédure avec l'administration des domaines.

En conclusion, la gestion d'une succession vacante dans une copropriété est un défi majeur pour le syndic et le conseil syndical. Faire appel à un généalogiste successoral permet d'offrir une solution efficace et rapide pour retrouver les héritiers et protéger les intérêts de la copropriété. Cette approche, bien que méconnue, mérite d'être considérée pour éviter les complications juridiques et financières liées à ces situations délicates.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENT :

Jacky MEGUEDDEM

jacky.megueddem@andriveau.fr

Tél. : 06 58 39 33 20

Quelles sont étapes de la gestion d'une succession vacante dans une copropriété ?

Réponse de Jacky MEGUEDDEM de l'Etude généalogique Andriveau

Dès qu'un décès est constaté et qu'aucun héritier ne se manifeste, il est important d'agir rapidement.

Notre équipe de généalogistes va mener une enquête approfondie pour retrouver d'éventuels héritiers. Elle utilise des méthodes variées, allant de la consultation des registres d'état civil à l'analyse des réseaux sociaux, en passant par des enquêtes de terrain. Chaque cas est unique et nécessite une approche sur mesure.

Pendant la durée de ces recherches, il est conseillé de mettre en place des mesures de protection du bien afin d'éviter l'installation de squatteurs.

En parallèle, nous proposons des avances de trésorerie pour couvrir les charges impayées, limitant ainsi l'impact financier sur la copropriété. Ces avances sont remboursées sur l'actif de la succession une fois celle-ci réglée. Cette solution permet d'alléger la dette en attendant la résolution de la succession.

Lorsque des héritiers sont retrouvés, nos équipes les contactent et les informent de leurs droits.

Notre équipe de juristes prendra ensuite le relais pour gérer avec un notaire le règlement de la succession.



PARTENAIRES DE L'USGC

123 SYNDIC · ENTREPRISE FRANÇAISE AccesBTP · acorus Quand la vie se rénove · ANCOTEC · audiofils · ANDRIVEAU · ANKC

BARKENE · BJA CABINET D'AVOCATS · blue select Vos travaux en toute confiance · CABINET BESSÉ · Cabinet Devorsine · COMANDEX

COURTAGE DE FRANCE · dalkia GROUPE EDF · DRIEUX-COMBALUZIER · econhomes · EFFICAP énergie · ENEDIS

ENERGIE & SERVICE Etude - Conseil - AMO - Maîtrise d'œuvre · ENGIE Solutions · ÉTANDEX · GENERATION PAYSAGES

HARMONIE · ista · kwarto. · LA RATIONNELLE · Fenêtres LORENOVE

Maille'Imma · monimmeuble · MULTIMAT COMPTAGE · net immeuble · OCEA Smart Building

OPERA énergie · QUALISR SYNDIC PRÉVENTION REDRESSEMENT · RAEDIAN · SAINT-GOBAIN · Salon de la Copropriété et de l'Habitat · Congrès Professionnel des Copropriétés · SBA SMART BUILDINGS ALLIANCE FOR SMART CITIES

SPEBI · TELEREP · THURÉOS · videoconsult.fr · WINDOTECH FENÊTRES & VOLETS LE GROUPE COULON