

NEWSLETTER

N° 47/26

03 SEPTEMBRE 2026

VIDÉOSURVEILLANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS : CADRE JURIDIQUE ET PRINCIPALES OBLIGATIONS

L'installation de systèmes de vidéosurveillance dans les copropriétés est de plus en plus courante pour renforcer la sécurité.

Cependant, leur mise en œuvre est soumise à des règles juridiques strictes, tant en matière de droit de copropriété que de protection des données personnelles.

Il est donc essentiel de comprendre les droits, les devoirs et les limites juridiques liés à l'installation et à l'utilisation de ce système.

Business Team



INTRODUCTION

L'installation de systèmes de vidéosurveillance dans les copropriétés est une pratique de plus en plus courante, reflétant la préoccupation croissante pour la sécurité des personnes et des biens.

Au Portugal, l'utilisation de caméras dans les espaces communs est régie par deux textes fondamentaux : d'une part, le Code civil, en ce qui concerne les droits et devoirs des copropriétaires et des administrateurs ; d'autre part, le régime de protection des données à caractère personnel, consacré par le règlement général sur la protection des données (RGPD - règlement (UE) 2016/679) et par la loi n° 58/2019, qui en assure la mise en œuvre dans l'ordre juridique interne.

L'action de la Commission Nationale de Protection des Données (CNPD), en tant qu'autorité de contrôle, complète ce cadre juridique. Il est donc essentiel de comprendre les limites et les obligations liées à l'installation et à l'utilisation de ces systèmes.

ENCADREMENT LÉGAL

En vertu du Code civil, chaque copropriétaire a le droit d'utiliser et de jouir de sa partie privative et des parties communes de l'immeuble. Par conséquent, l'installation de caméras dans les parties communes dépend de la décision de l'assemblée des copropriétaires, et il est recommandé que le règlement de copropriété réglemente expressément l'utilisation du système, notamment en ce qui concerne les zones couvertes, les finalités et les horaires de fonctionnement.

Aux fins du RGPD et de la loi n° 58/2019, la vidéosurveillance constitue un traitement de données à caractère personnel et est soumise à un ensemble de principes fondamentaux :

Transparence

Les copropriétaires et les visiteurs doivent être informés de l'existence du système par des panneaux visibles. Il est obligatoire d'afficher, dans un endroit bien visible, un avis contenant l'identification de l'entité de sécurité privée autorisée à exploiter le système, le responsable du traitement des données et la mention :

« Pour votre protection, ce lieu fait l'objet d'une vidéosurveillance ».

L'avis doit être accompagné des symboles légalement définis par l'arrêté n° 373/2012 de l'administration interne.

Finalité

Les images collectées ne peuvent être utilisées qu'à des fins de sécurité et de gestion de la copropriété.

Minimisation des données

Seules les images strictement nécessaires doivent être capturées. Les caméras ne peuvent pas filmer l'intérieur des logements individuels, les zones réservées, les propriétés voisines ou les voies publiques, sauf dans la mesure strictement nécessaire pour assurer l'accès au bâtiment.

Elles doivent être orientées exclusivement vers les espaces communs, en évitant, dans la mesure du possible, de filmer directement les portes des logements, les ascenseurs, les terrasses ou les balcons à usage exclusif.

L'enregistrement sonore est interdit, sauf autorisation préalable de la CNPD.

Conservation

Les images doivent être conservées pendant une durée maximale de 30 jours, leur suppression étant obligatoire dans les 48 heures suivant cette période. Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il existe une procédure pénale justifiant la conservation des enregistrements.

Sécurité et confidentialité

L'accès aux images est réservé aux personnes autorisées, et des mesures techniques et organisationnelles appropriées doivent être prises. La cession ou la copie abusive des enregistrements est interdite.

Toute personne qui, dans l'exercice de ses fonctions, a accès aux images est soumise à une obligation de confidentialité, sous peine de responsabilité pénale.

Le syndic de copropriété assume une responsabilité particulière dans le respect de ces obligations et doit s'assurer que le système respecte pleinement le régime juridique applicable.

LA RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR ET DES COPROPRIÉTAIRES

Il convient de distinguer entre l'installation de caméras dans des logements individuels et dans des parties communes.

Dans le cadre de sa propriété privée, chaque copropriétaire peut installer des caméras destinées à la protection des personnes et des biens, sans avoir besoin de l'autorisation de la copropriété. Toutefois, ces caméras doivent être limitées à l'intérieur du logement et ne peuvent pas capturer d'images des parties communes, des propriétés voisines ou de tiers. Les images ne peuvent être utilisées qu'à des fins de participation criminelle.

S'il y a des travailleurs dans le logement (par exemple, des employés de maison), le système ne peut pas impliquer une surveillance constante de l'activité professionnelle, et ceux-ci doivent être préalablement informés de son existence.

En revanche, dans les parties communes de l'immeuble, l'installation d'un système de vidéosurveillance nécessite une décision unanime de l'assemblée des copropriétaires, comprenant les propriétaires et les locataires. Le consentement doit être exprimé et consigné par écrit, notamment par inscription au procès-verbal.

Il n'est pas admissible qu'un copropriétaire installe, de sa propre initiative, des caméras dans les espaces communs tels que les garages, les entrées, les couloirs ou autres zones partagées.

Les copropriétaires ont le droit :

- ✓ d'être informés de l'installation et du fonctionnement du système
- ✓ de contester les décisions qu'ils jugent illégales ou abusives
- ✓ d'exiger le respect des normes légales applicables

De leur côté, ils doivent :

- ✓ se conformer aux décisions valablement approuvées
- ✓ ne pas interférer avec, manipuler ou endommager les équipements
- ✓ coopérer pour garantir la légalité du traitement des données

Il appartient à l'administrateur, dans l'exercice de ses fonctions :

- ✓ de s'assurer que le système n'est installé qu'après avoir été valablement approuvé
- ✓ de garantir une information adéquate aux copropriétaires et aux visiteurs
- ✓ de contrôler l'accès aux images
- ✓ représenter la copropriété auprès des autorités
- ✓ assurer la conservation et l'élimination correctes des enregistrements
- ✓ prévenir toute utilisation abusive ou inappropriée

CONCLUSION

La vidéosurveillance est un outil de plus en plus utilisé dans les copropriétés pour renforcer la sécurité. Cependant, sa mise en œuvre exige un équilibre rigoureux entre la protection des personnes et des biens et la sauvegarde des droits fondamentaux à la vie privée et à la protection des données personnelles.

L'adoption de ces systèmes doit respecter les critères de nécessité, de proportionnalité et de légalité, les initiatives individuelles dans les espaces communs n'étant pas admissibles.

L'administrateur joue un rôle central dans la garantie de la conformité du système, tandis que les copropriétaires doivent respecter les limites légales applicables.

En résumé, la vidéosurveillance peut être un outil légitime et efficace, à condition qu'elle soit utilisée de manière responsable, transparente et strictement nécessaire.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves

Romy Alfredo Bouery
Luís Costa Nogueira
Anaïs Rodrigues Espin
Judicael Camenen [stage courte-durée]
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.