

Caméras de vidéosurveillance - conditions d'installation à respecter

Siège
17, rue du
Sergent Bauchat
75012 Paris

Téléphone
01 44 74 68 40

Télécopie
01 44 74 36 89

Rejoignez-nous sur
notre
site Web !
www.la-cnec.org

Directeur de la
publication
Jean-Marc Le Masson
Président de la CNEC

Rédacteur en chef
Catherine Rousselet

Circulaire du 14 septembre 2011 relative au cadre juridique applicable à l'installation de caméras de vidéoprotection sur la voie publique et dans des lieux ou établissements ouverts au public, d'une part, et dans des lieux non ouverts au public, d'autre part JO du 15 septembre 2011 page 15448

Le Premier ministre, à Monsieur le ministre d'Etat, Mesdames et Messieurs les ministres, Mesdames et Messieurs les secrétaires d'Etat, Mesdames et Messieurs les préfets de département, Mesdames et Messieurs les recteurs d'académie,

1. Le visionnage de la voie publique ou de lieux et établissements ouverts au public par des caméras de vidéoprotection

Les systèmes de vidéoprotection mis en œuvre sur la voie publique ou dans des lieux et établissements ouverts au public (1) relèvent du régime juridique fixé par les articles 10 et 10-1 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité. L'installation de tels systèmes de vidéoprotection est soumise à l'obtention d'une autorisation préfectorale prise après avis de la commission départementale de la vidéoprotection, présidée par un magistrat judiciaire.

Par exception, le I de l'article 10 susmentionné prévoit que les systèmes dont les images sont utilisées « dans des traitements automatisés ou contenus dans des fichiers structurés selon des critères permettant d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques » sont soumis à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Comme le précise le Conseil d'Etat dans un avis du 24 mai 2011, les dispositifs de vidéoprotection ne relèvent de cette exception et ne doivent donc être soumis à la Commission nationale de l'informatique et des libertés - CNIL -, préalablement à leur installation, que si les traitements automatisés ou les fichiers dans lesquels les images sont utilisées sont organisés de manière à permettre, par eux-mêmes, l'identification des personnes physiques, du fait des fonctionnalités qu'ils comportent (reconnaissance faciale notamment).

En revanche, le seul fait que les images issues de la vidéoprotection puissent être rapprochées, de manière non automatisée, des données à caractère personnel contenues dans un fichier ou dans un traitement automatisé tiers (par exemple, la comparaison d'images enregistrées et de la photographie d'une personne figurant dans un fichier nominatif tiers) ne justifie pas que la CNIL soit saisie préalablement à l'installation du dispositif de vidéoprotection lui-même.

2. Le visionnage des lieux non ouverts au public par des caméras de vidéoprotection

Les dispositions de la loi du 21 janvier 1995 ne s'appliquent pas aux systèmes de vidéoprotection installés dans des lieux non ouverts au public, comme **les parties communes des immeubles d'habitation**, les locaux professionnels et les établissements affectés à l'enseignement ou à la garde d'enfants.

Les travaux du Parlement et les dispositions réglementaires récentes

Saisi pour avis du cadre juridique applicable aux systèmes de captation et d'enregistrement d'images recueillies pour assurer la sécurité des établissements pénitentiaires, le Conseil d'Etat a relevé, dans son avis du 24 mai 2011 déjà mentionné, qu'un dispositif de surveillance au moyen de caméras peut parfois constituer un traitement automatisé de données à caractère personnel soumis à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. En effet, les dispositifs de vidéoprotection captent des images qui, si elles ne constituent pas par elles-mêmes des données à caractère personnel, livrent des informations sur les personnes qui y apparaissent, notamment leur présence en un endroit et à un moment déterminés. Lorsque ces personnes sont identifiables, les deux éléments constitutifs de la notion de « donnée à caractère personnel » sont réunis.

Aux termes de cet avis, **un système de vidéoprotection utilisé dans des locaux non ouverts au public constitue ainsi un traitement automatisé de données à caractère personnel soumis aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978, dès lors que deux conditions cumulatives sont remplies:**

- d'une part, **les images font l'objet d'un enregistrement et d'une conservation, et non d'un simple visionnage.** Le seul fait de capter les images au moyen d'une caméra et de les visionner en temps réel sans procéder à un enregistrement (2) ne constitue pas un traitement et ne relève pas des dispositions de la loi « informatique et libertés » mais des seules règles relatives à la protection de la vie privée (articles 9 du code civil et 226-1 du code pénal) et, le cas échéant, des dispositions du code du travail si les caméras sont installées dans des locaux professionnels ;

- d'autre part, **le responsable du traitement ou les agents ayant accès aux enregistrements ou ayant vocation à y accéder sont en mesure, par les moyens dont ils disposent normalement, d'identifier les personnes filmées.** L'identification des personnes est considérée comme possible dès lors que le système est mis en œuvre dans des lieux habituellement fréquentés par des personnes dont une partie significative est connue du responsable du système de vidéoprotection ou des personnes ayant vocation à visionner les images enregistrées.

Sur ce dernier point, il y a lieu de considérer que les systèmes comportant des caméras d'enregistrement filmant des lieux non ouverts au public relèvent de la loi du 6 janvier 1978, et ainsi de la compétence de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, **lorsqu'un nombre significatif des personnes filmées sont connues de celles qui ont accès aux images.** Tel sera le cas des systèmes de vidéoprotection installés dans des lieux pour lesquels le responsable du système dispose par ailleurs d'un moyen d'identification tel qu'un trombinoscope (locaux professionnels, établissements pénitentiaires...) ou dans des lieux où sont appelées à se trouver habituellement des personnes dont une partie significative est connue par les personnes ayant accès aux images (établissements scolaires, établissements hospitaliers...).

Dès lors que les deux conditions rappelées ci-dessus sont remplies, il y a lieu de procéder aux formalités préalables auprès de la CNIL.

Vous vous assurerez de la déclaration ou de la demande d'autorisation à la Commission nationale de l'informatique et des libertés des systèmes de vidéoprotection installés dans des lieux non ouverts au publics et répondant aux conditions mentionnées au point 2. Je vous rappelle qu'en application des articles 22 à 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés **la finalité poursuivie par le système de vidéoprotection constitue le critère déterminant les formalités préalables à la mise en œuvre du traitement.**

Ainsi, l'acte réglementaire créant un système de vidéoprotection mis en œuvre par une autorité publique dans un lieu non ouvert au public sera soumis à la procédure d'autorisation prévue à l'article 26 de la loi du 6 janvier 1978 s'il participe à la protection de la sûreté de l'Etat, de la défense ou de la sécurité publique ou s'il vise la prévention ou la poursuite d'infractions pénales. En revanche, les systèmes usuels de vidéoprotection installés dans des locaux professionnels relèvent en général d'une simple déclaration auprès de la CNIL sur le fondement de l'article 23 de la loi « informatique et libertés ».

J'appelle enfin votre attention sur les systèmes de vidéoprotection pouvant être qualifiés de « mixtes » parce qu'ils traitent à la fois des images prises dans des lieux non accessibles au pu-

Les travaux du
Parlement
et les dispositions
réglementaires
récentes

Dans ce cas, il y aura lieu de faire application à la fois de la loi du 21 janvier 1995 et de la loi du 6 janvier 1978. Vous veillerez donc à saisir le préfet territorialement compétent pour obtenir une autorisation préalable à l'installation d'un système et à procéder auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés à la formalité préalable applicable.

Le dossier transmis au préfet sera composé conformément aux prescriptions de l'article 1^{er} du décret n° 96-926 du 17 octobre 1996, pris pour l'application des articles 10 et 10-1 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995. La demande de saisine de la CNIL devra quant à elle comporter les indications prévues à l'article 30 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le préfet et la CNIL examineront les demandes chacun pour ce qui le concerne et au regard des seules règles qu'il ou elle a compétence pour appliquer.

Je vous remercie d'assurer la plus large diffusion de la présente circulaire.

**Pour le Premier ministre et par délégation :
Le secrétaire général du Gouvernement, Serge Lasvignes**

(1) Constituent des lieux ouverts au public les lieux dont l'accès est libre (plages, jardins publics, promenades publiques, commerces...) ainsi que les lieux dont l'accès est possible, même sous condition, dans la mesure où toute personne qui le souhaite peut remplir cette condition (paiement d'un droit d'entrée, par exemple au cinéma).

(2) L'enregistrement seul d'images, sans conservation, ne saurait justifier l'application des dispositions de la loi « informatique et libertés ». Les systèmes permettant un visionnage des images avec un différé de quelques minutes n'ont donc pas à être soumis pour avis ou pour autorisation à la CNIL.

La jurisprudence

Syndic - travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble - urgence - exécution de sa propre initiative - information des copropriétaires et convocation immédiate d'une assemblée générale - non respect de cette double obligation - rétablissement des lieux en leur état antérieur

Cass. 3^{ème} civ. 20 septembre 2011 pourvoi n° 10-30794

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 13 avril 2010) que la société Uffi Immobilier, aux droits de laquelle se trouve la société Occimmo, exerçant sous l'enseigne Urbania Montpellier, syndic, a fait procéder aux travaux de dévoiement des descentes des eaux pluviales en provenance des toitures de l'immeuble afin de les canaliser dans un réseau séparé par le remplacement du tuyau qui descendait verticalement depuis le plafond jusqu'au sol sur la terrasse du lot des époux X..., copropriétaires, par un tuyau horizontal suspendu et circulant le long du linteau de la chambre de celle-ci pour aller rejoindre un autre tuyau horizontal préexistant ; qu'une assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2006 a, dans une résolution 19, approuvé les travaux ; que les époux X... ont fait assigner le syndicat des copropriétaires du domaine du Golf (le syndicat des copropriétaires) ainsi que la société Uffi Immobilier en rétablissement des lieux en leur état antérieur, en annulation de la résolution 19 de l'assemblée générale du 25 novembre 2006 et en réparation de leur trouble de jouissance ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 37 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que, lorsqu'en cas d'urgence **le syndic** fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il **en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale** ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande, l'arrêt retient que le syndic a fait statuer sur les travaux par une assemblée générale qui a voté de manière régulière les travaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les travaux avaient été exécutés entre le 17 et le 21 janvier 2005 et que l'assemblée générale ayant ratifié les travaux s'était tenue le 25 novembre 2006, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Syndicat des copropriétaires - responsabilité - dégâts des eaux répétés - défaut d'entretien des parties communes - réparation - contrat d'assurance - critère précis d'exclusion - défaut de - garantie de l'assureur de la copropriété due

Cass. 2^{ème} civ. 6 octobre 2011 pourvoi n°10-10001

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 25 mai 2009), que M. X..., copropriétaire d'un appartement situé au 2^e étage de la "résidence Espace 2000" à Pointe-à-Pitre (Guadeloupe), a été victime de dégâts des eaux répétés provenant des parties communes de l'immeuble ; qu'après expertise, il a assigné en réparation de ses préjudices le syndicat des copropriétaires et l'assureur de la copropriété, la société Axa Caraïbes assurances (l'assureur) qui a dénié sa garantie ;

Attendu que l'assureur fait grief à l'arrêt de le condamner à verser une certaine somme à M. X... au titre des frais de remise en état de son appartement avec intérêts au taux légal à compter du rapport d'expertise, alors, selon le moyen : 1°/ que seul un événement incertain constitue un risque susceptible d'être couvert par un contrat d'assurance ; que le dégât des eaux intervenu dans le lot privatif d'un copropriétaire résultant de l'absence de tout entretien durant de nombreuses années sur des canalisations fuyardes ou des façades dégradées de parties communes ne présente aucun caractère aléatoire et comme tel n'est pas susceptible d'être couvert par un contrat d'assurance ; que la cour d'appel, pour condamner l'assureur du syndicat des copropriétaires à garantir le dommage subi par M. X..., s'est bornée à affirmer que la clause relative au défaut d'entretien de l'immeuble n'aurait été ni formelle ni limitée sans rechercher, comme elle y était invitée, si le dommage subi par M. X... et résultant du défaut d'entretien des parties communes présentait le caractère d'un "risque aléatoire", a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1964 et 1134 du code civil ;

2°/ qu'à supposer même que le défaut d'entretien de l'immeuble soit un risque susceptible d'être couvert par le contrat d'assurance, la police souscrite par le syndicat des copropriétaires prévoyait que n'entrait "ni dans l'objet ni dans la nature du contrat l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui" ; que cette clause d'exclusion était claire et précise, comme portant seulement sur les dommages résultant d'un manque d'entretien manifeste ou d'une réparation incombant à l'assuré et permettait à l'assuré de connaître l'étendue exacte de sa garantie ; que pour avoir affirmé le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances ;

Mais attendu que l'arrêt retient que **les dommages subis par M. X... ont pour origine un défaut d'entretien des parties communes engageant la responsabilité du syndicat des copropriétaires** ; que la clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisé et connu de l'assuré ne se réfère pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées et qu'elle ne peut ainsi recevoir application en raison de son imprécision ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations dont il résulte que **l'exclusion de garantie n'était pas formelle et limitée** au sens de l'article L. 113-1 du code des assurances, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée concernant le caractère aléatoire du risque assuré, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...

L'actualité

PLAN BATIMENT GRENELLE GROUPE DE TRAVAIL « INNOVATION » LEVIERS A L'INNOVATION DANS LE SECTEUR DU BATIMENT Rapport final – septembre 2011 (extraits)

GROUPE DE TRAVAIL « INNOVATION » DU PLAN BATIMENT GRENELLE PILOTES DU GROUPE DE TRAVAIL

Inès Reinmann – Acxior Corporate Finance
Yves Farge – Académie des Technologies

RAPPORTEUR DU GROUPE DE TRAVAIL

Florian Rollin – Plan Bâtiment Grenelle

À QUI S'ADRESSENT LES PROPOSITIONS DE CE RAPPORT ?

Notre groupe de travail a pour souhait d'apporter sa modeste contribution à l'ensemble des acteurs concernés par le Plan Bâtiment Grenelle, vis-à-vis des problématiques nouvelles qui se présentent à eux.

Le discours qui est tenu dans ce rapport est avant tout axé sur l'innovation.

Certaines recommandations sont indépendantes des enjeux sociaux liés à la baisse des consommations et mondiaux s'agissant des émissions de gaz à effet de serre (GES). Toutefois elles restent des leviers essentiels pour atteindre les objectifs fixés.

Certaines propositions visent à favoriser l'innovation et d'autres sont davantage des suggestions d'innovations à introduire dans la législation française ; celles-ci s'adressent alors en priorité aux pouvoirs publics. De manière générale, le fruit des réflexions du groupe de travail présenté ici peut faire écho à l'ensemble des acteurs économiques du secteur du bâtiment. Ils en sont ainsi les premiers destinataires.

C'est un travail inachevé qui est présenté ici. Non seulement l'évolution du secteur est permanente mais elle s'accélère pour entamer une véritable métamorphose. Pour répondre aux réactions ou critiques que peuvent susciter ce rapport et pour prolonger cette réflexion d'autre part, les membres du groupe de travail restent ouverts à toute sollicitation d'échange autour des propositions formulées.

...

FINANCEMENT DES COPROPRIETES

Parmi l'ensemble des parcs de bâtiments, celui des copropriétés est parmi les plus complexes à rénover. Alors que les solutions techniques progressent, peu de copropriétés engagent des travaux. Deux points bloquent particulièrement cette démarche : la prise de décision, nécessitant une entente des copropriétaires, et le financement des travaux, traitant de situations très hétérogènes.

De plus la durée de détention d'un bien, sept ans en moyenne, limite grandement le retour sur investissement escompté par une rénovation. Il convient pourtant de changer de paradigme concernant le rapport des ménages à la propriété. L'effort consenti pour l'achat d'un bien n'est pas le seul à fournir. Provisionner en vue du financement de travaux d'entretien et de rénovation est nécessaire. Il s'agit aussi bien de préserver son bien que d'assurer ses qualités en terme de sécurité, de santé ou de consommation énergétique.

De manière générale, l'idée selon laquelle un bien se dévalorise s'il n'est pas correctement entretenu s'est répandue. La « valeur verte » est également présente à l'esprit des ménages, depuis l'affichage obligatoire de l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Énergétique dans les annonces immobilières notamment. Cet argument n'est toutefois pas suffisant pour déclencher des travaux de rénovation énergétique.

Les copropriétés doivent avoir une vision à moyen et à long terme des travaux à engager sur leur immeuble et provisionner l'argent nécessaire à leur réalisation. Il s'agit d'établir des plans pluriannuels de travaux, notamment énergétique, visant l'atteinte du facteur 2 en consommations énergétiques, et du facteur 4 en émissions de GES à terme. Les audits demandés aux copropriétés de plus de 50 lots disposant d'une installation de chauffage collective doivent aboutir à un plan pluriannuel de travaux ou à un Contrat de Performance Énergétique présenté en assemblée générale. Malheureusement, seuls 25% du patrimoine sont concernés par cette obligation (*). De plus le champ du plan indiqué par la loi se restreint aux seuls travaux énergétiques, alors qu'une vision globale (entretien, sécurité, accessibilité, énergie) est nécessaire aux copropriétaires pour qu'ils puissent prendre leur décision.

D'un point de vue économique, des modes de financements complémentaires et innovants restent à mettre en place, en commençant par copier les expériences étrangères les plus pertinentes. En Suisse par exemple, la surélévation d'un étage des copropriétés permet leur rénovation énergétique complète.

Enfin, les copropriétés doivent pouvoir trouver l'accompagnement nécessaire à l'élaboration et au suivi d'un plan de travaux. Il s'agit de confier une mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage, indépendante de la mission de gestion financière des syndicats et porteuse de la garantie de résultat.

(*) En comptant les copropriétés de moins de 50 lots disposant d'une installation de chauffage collectif qui ont une obligation de diagnostic énergétique.

...

Proposition 9 : Créer les outils de financement de la rénovation énergétique des copropriétés

- Étendre le système des audits et diagnostics à toutes les copropriétés, indépendamment du système de chauffage et élargir le champ des plans pluriannuels de travaux à l'entretien, la sécurité, l'accessibilité, etc. ;
- Favoriser la mise en place d'un fonds de réserve dans les copropriétés existantes, en vue de faciliter les démarches de travaux futures ; rendre obligatoire ce fonds de réserve pour les nouvelles copropriétés en construction ;
- Développer les assistants à maîtrise d'ouvrage en copropriété ; ils seraient des conseillers indépendants des syndicats de copropriété, des entreprises et des industriels, chargés de la définition d'un programme adapté de travaux, de la mise en œuvre de ce programme et responsables du contrôle du résultat.

Le fonds de réserve obligatoire au Pays-Bas

Le gouvernement hollandais a mis en place une obligation de provisionner un fonds de réserve pour les copropriétés. Les fonds peuvent ensuite servir aux travaux de maintenance et de rénovation énergétique.

Ce dispositif reste principalement incitatif, puisque aucun minimum n'a été fixé en terme de montant à épargner. De plus, le gouvernement accompagne les assemblées de copropriétaires en leur mettant à disposition un outil Internet permettant de déterminer un montant conseillé, de 15 à 20 % des charges annuelles.

Source :

Actes du colloque de Planète Copropriété « La copropriété et le développement durable en Europe », juillet 2010

Les réponses ministérielles

Assemblées générales - règles de majorité - copropriétaire majoritaire - réduction des voix

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le principe de réduction des voix du copropriétaire majoritaire. Dans une assemblée générale de copropriété, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Ce principe est posé par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Cet article prévoit par ailleurs que lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. En pratique, certains copropriétaires majoritaires cherchent parfois à éluder l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, afin de conserver le contrôle de l'assemblée générale. Ceux-ci transfèrent la propriété d'une partie de leurs lots à un prête-nom (une société civile immobilière ou une personne physique de confiance, souvent liée par un lien familial), généralement sous la forme d'une donation. Ces situations apparaissent souvent dans un contexte de mésentente entre le copropriétaire majoritaire et les autres copropriétaires, en particulier lorsque les minoritaires font savoir qu'ils envisagent de demander au syndic l'application du principe de réduction des voix. C'est pourquoi les copropriétaires minoritaires souhaiteraient que soit précisé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, et en particulier que le principe de la réduction des voix puisse également s'appliquer lorsque le copropriétaire majoritaire fait donation de la nue-propriété à une ou plusieurs personnes, ou encore lorsque différents lots dont le total des voix est supérieur ou égal à la moitié des voix de la copropriété sont gérés ou administrés par une seule et même autorité. Les copropriétaires minoritaires souhaiteraient en outre que lorsqu'une décision à prendre ne concerne que le copropriétaire majoritaire, le total de ses voix soit réduit au tiers de l'ensemble des voix de la copropriété. Il le remercie de lui faire part de son sentiment sur cette question.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 27 septembre 2011 page 10398)

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. » Néanmoins, pour tourner le principe de réduction des voix du copropriétaire majoritaire, certains copropriétaires peuvent être tentés de céder à une personne physique ou morale, à titre onéreux ou gratuit, un ou plusieurs de leurs lots, ou d'en démembrer la propriété notamment par la constitution d'un usufruit. Dans un tel cas, **les juges du fond apprécient souverainement l'existence d'une manoeuvre frauduleuse tendant à tourner la règle de limitation des voix du copropriétaire majoritaire posée par l'article 22 de la loi de 1965 précitée, et appliquent des sanctions.** Une telle fraude, si elle est démontrée par le demandeur à l'action, est régulièrement sanctionnée, comme le montre la jurisprudence. Ainsi, la donation d'une cave en vue de constituer une majorité fictive (TGI Paris, 14 février 1996), comme la vente d'un lot accessoire poursuivant le même objectif (Cass. Civ. 3^e, 6 juillet 1982 ; CA Paris, 16 juin 1998), est annulée par le juge. De plus, le juge annule les décisions d'assemblée générale prises lorsqu'est établi le caractère frauduleux d'une donation (Cass. Civ. 3^e, 21 février 1995), d'une vente (Cass. Civ. 3^e, 9 décembre 1986) ou de la constitution d'une société civile immobilière entre époux (Cass. Civ. 3^e, 20 janvier 1993). Enfin, il peut déclarer la vente frauduleuse inopposable aux copropriétaires minoritaires, et annuler en conséquence les décisions prises par l'assemblée générale (TGI Paris, 24 mai 1984). Dès lors, **il résulte des éléments ci-dessus que les intérêts des copropriétaires minoritaires sont suffisamment protégés.** Il n'est donc pas envisagé de modifier la loi de 1965 précitée pour prévoir de manière générale que la limitation des voix s'applique en cas de constitution d'usufruit sur un lot ou de gestion de plusieurs lots par des copropriétaires liés entre eux, étant rappelé que **la fraude ne se présume pas**, et qu'elle ne peut résulter de la seule existence de liens personnels ou juridiques entre plusieurs copropriétaires.

Notre calendrier...

40^{ème} anniversaire de la CNEC
Colloque à Paris - jeudi 8 décembre 2011
Salon du Cercle de l'Union Interalliée

**Adaptation du statut de la copropriété
aux enjeux environnementaux
(conséquences du Grenelle 2)**