



Commission d'accès à l'information du Québec

Dossier : 1017998-S
Nom de l'entreprise : Gestion immobilière PST inc.
Date : 9 octobre 2020
Membre : M^e Lina Desbiens

DÉCISION

ENQUÊTE en vertu de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*¹.

[1] La Commission d'accès à l'information (la Commission) a procédé à une enquête à l'égard de Gestion immobilière PST inc. (l'Entreprise) à la suite d'une plainte portant sur l'installation de caméras de vidéosurveillance dans les aires communes de l'immeuble où demeure la plaignante, sans son consentement ni avis préalable.

[2] L'Entreprise est une compagnie de gestion immobilière² qui possède plusieurs immeubles qui sont tous munis d'un système de vidéosurveillance. L'enquête a porté principalement sur l'immeuble situé sur

[3] Au terme de l'enquête et à la lumière des informations dont elle dispose, la Commission conclut que la plainte n'est pas fondée pour les motifs suivants.

CONTEXTE

[4] L'immeuble faisant l'objet de la plainte comporte huit appartements pouvant accueillir une vingtaine de locataires et est situé dans un quartier résidentiel.

[5] L'immeuble a deux entrées, une à l'avant et une à l'arrière, ainsi qu'un stationnement à l'usage des locataires et des visiteurs seulement. Seule la porte

¹ RLRQ, c. P-39.1, Loi sur le privé.

² REQ, la compagnie est dirigée par ses deux actionnaires.

de l'entrée arrière est verrouillée, l'entrée avant donnant accès aux boîtes à lettres et aux sonnettes des appartements.

[6] En 2017, l'Entreprise a mandaté CP Sécurité afin d'installer un système de vidéosurveillance. Trois caméras ont été installées :

- une à l'extérieur orientée vers le stationnement;
- une seconde dans la cage d'escalier arrière orientée vers la porte d'accès et;
- une troisième dans la cage d'escalier avant orientée vers l'autre porte d'accès.

[7] L'objectif recherché par l'installation du système de vidéosurveillance est la sécurité des locataires. À titre d'incidents, l'Entreprise explique qu'une locataire s'est plainte de jeunes se promenant à vélo qui auraient accroché sa voiture et qu'à une occasion une voiture volée s'est retrouvée stationnée à la place d'un locataire. De plus, un des actionnaires explique que la caméra dans le stationnement lui permet de voir si le service de déneigement est passé.

[8] L'Entreprise ne verrouille pas la porte avant pour permettre l'entrée aux visiteurs et la livraison de la poste et des circulaires. L'immeuble n'a pas le câblage requis pour accueillir un système permettant de répondre et débarrer la porte aux visiteurs.

LES OBLIGATIONS DE L'ENTREPRISE

[9] L'Entreprise est inscrite au Registraire des Entreprises et est assujettie à la Loi sur le privé.

[10] Cette loi établit les règles particulières pour une Entreprise qui recueille, détient, utilise ou communique des renseignements personnels à l'occasion de son exploitation.

[11] Ces règles sont établies pour protéger le droit à la vie privée, conformément à ce qui est prévu au *Code civil du Québec*³ et à la *Charte des droits et libertés de la personne*⁴.

³ RLRQ, c. C-1991, articles 35, 36 et 37 CcQ, en annexe.

⁴ RLRQ, c. C-12, article 5, en annexe.

Renseignements personnels

[12] La Loi sur le privé s'applique aux renseignements qui concernent une personne physique et permettent de l'identifier, et ce, quelle que soit la nature de leur support et la forme sous laquelle ils sont accessibles. À ce titre, les images captées par les caméras de surveillance situées dans les espaces communs et accessibles sur les serveurs de l'immeuble qui permettent d'identifier les résidents et leurs invités, constituent un renseignement personnel.

Nécessité de la collecte de renseignements personnels

[13] La Loi sur le privé prévoit qu'une Entreprise peut recueillir uniquement les renseignements personnels nécessaires à l'objet du dossier qu'elle constitue au sujet d'une personne, et ce, pour minimiser l'atteinte à la vie privée⁵.

[14] Ainsi, une Entreprise qui entend recourir à la vidéosurveillance pour collecter les images des résidents et de leurs invités qui se trouvent dans les espaces communs doit justifier la nécessité de cette collecte. Pour ce faire, elle doit démontrer le caractère légitime, important et réel de cette collecte et la proportionnalité de l'atteinte à la vie privée qu'elle constitue quant aux objectifs qu'elle poursuit⁶.

[15] Les éléments suivants doivent être considérés par la Commission lors de l'évaluation de la nécessité de la collecte de renseignements personnels par une entreprise :

- Quels sont les objectifs visés, les finalités poursuivies par la collecte des renseignements personnels?
- En quoi la collecte des renseignements personnels permet-elle de répondre efficacement à ce besoin, d'atteindre ces objectifs?
- L'entreprise a-t-elle envisagé d'autres moyens portant moins atteinte à la vie privée des personnes concernées pour atteindre ces objectifs? Si oui, pourquoi ces autres mesures ne permettent-elles pas d'atteindre ces objectifs?
- L'entreprise a-t-elle mis en place des mesures visant à minimiser l'atteinte au droit à la vie privée des individus visés par cette collecte?

Caractère légitime, important et réel

⁵ Art. 5 Loi sur le privé.

⁶ Laval (Société de transport de la Ville de) c. X., [2003] C.A.I. 667 (C.Q.), affaire Laval; Grenier c. Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke, [2010] QCCQ 93.

[16] Selon l'enquête, les objectifs ou finalités recherchés par la collecte de ces renseignements personnels sont d'assurer la sécurité des résidents et de leurs biens.

[17] En effet, la décision d'installer un système de caméra de surveillance fait suite à des incidents survenus dans les immeubles propriétés de l'Entreprise. Par exemple, des jeunes se promenant à vélo auraient accroché la voiture d'une locataire, une voiture volée s'est retrouvée stationnée à la place d'un locataire.

[18] Quant à la surveillance de l'entretien du stationnement l'hiver, il s'agit d'un élément qui s'inscrit dans l'objectif de sécurité des résidents puisque le déneigement adéquat permet l'accès au stationnement et la circulation des résidents de manière sécuritaire. Il ne s'agit pas d'une simple utilité, cela s'inscrit dans la finalité recherchée.

[19] La Commission conclut donc qu'il s'agit d'un objectif important et réel et ce, même si peu d'incidents se sont produits.

Proportionnalité de l'atteinte à la vie privée

[20] Le fait de capter l'image des résidents et des invités constitue une atteinte à la vie privée. Cette atteinte à la vie privée des résidents, pour être justifiée, doit être minimisée afin qu'elle ne soit pas disproportionnée par rapport aux objectifs recherchés. Rappelons que l'expectative de vie privée dans des lieux publics est généralement moindre. Cependant, ce droit bénéficie tout de même d'une certaine protection⁷.

[21] En l'espèce, il y a trois caméras, une à l'entrée avant, une à l'entrée arrière et une dernière dans le stationnement. Il ressort de l'enquête que les caméras sont fixes, situées dans les espaces communs et n'enregistrent que s'il y a du mouvement. De plus, l'angle de la caméra ne permet pas de voir à l'intérieur des appartements des résidents.

[22] Cette façon de faire permet d'atteindre l'objectif tout en minimisant l'atteinte à la vie privée en ne captant que les mouvements dans certains espaces communs, plus spécifiquement dans les entrées avant et arrière ainsi qu'au stationnement.

⁷ *Aubry c. Éditions Vice-Versa inc.*, [1998] 1 R.C.S. 591; *Syndicat des travailleurs(euses) de Bridgestone/Firestone de Joliette (CSN) c. Me Gilles Trudeau et Bridgestone/Firestone Canada inc.*, [1999] R.J.Q. 2229 (C.A.).

[23] Finalement, l'Entreprise ne peut atteindre cet objectif en adoptant d'autres mesures, notamment en tenant verrouillée la porte avant. En effet, cette porte n'est pas verrouillée afin de permettre l'entrée aux visiteurs et la livraison de la poste et des circulaires. De plus, l'immeuble n'a pas le câblage requis pour accueillir un système permettant de répondre et débarrer la porte aux visiteurs.

Obligation d'information

[24] La Loi sur le privé prévoit qu'une entreprise qui recueille des renseignements personnels auprès de la personne concernée doit l'informer, entre autres, de l'objet du dossier, de l'utilisation qui sera faite des renseignements personnels, des personnes qui y auront accès au sein de l'entreprise, de l'endroit où sera détenu le dossier ou encore de la possibilité d'exercer un droit d'accès ou de rectification⁸. Cette obligation s'applique quelle que soit la méthode par laquelle l'entreprise recueille les renseignements personnels. Cette obligation s'applique donc à la présence de caméras et à la collecte de renseignements personnels qui en découle⁹.

[25] L'entreprise a donc l'obligation d'informer les personnes qui accèderont à l'immeuble ou au stationnement qu'elles peuvent être filmées.

[26] En l'espèce, les personnes qui accèdent à l'immeuble sont informées de la présence de caméras par la présence d'une affiche sur les portes avant et arrière indiquant la présence de caméras de surveillance et fournissant le nom de l'entreprise ayant été mandatée pour l'installation du système, son numéro de téléphone et l'adresse de son site web.

[27] La Commission tient à rappeler qu'en ce qui concerne l'affichage dans les lieux, il est important de faire en sorte que les affiches soient visibles aux personnes circulant dans les lieux. Cette obligation prend toute son importance dans le fait que, sans être tout à fait à son insu, la collecte se fait sans le consentement explicite de la personne concernée.

[28] Ajoutons que l'Entreprise informe les locataires éventuels de la présence des caméras.

[29] Dans ce contexte, l'entreprise a respecté ses obligations prévues à la Loi sur le privé.

⁸ Article 8 de la Loi sur le privé.

⁹ Apple Canada inc. (Apple Store du Carrefour Laval), CAI 1008819, 29 novembre 2016.

Mesures de sécurité, conservation et destruction

[30] La Loi sur le privé prévoit qu'une Entreprise doit prendre les mesures de sécurité propres à assurer la protection des renseignements personnels qu'elle recueille¹⁰.

[31] Il ressort de l'enquête que le système de vidéosurveillance enregistre les images en fonction du mouvement. L'Entreprise ne peut dire combien de temps les images sont conservées. Elles s'écrasent et s'effacent automatiquement lorsque la capacité de la mémoire est atteinte. Donc, s'il y a beaucoup de mouvements, les images s'effacent plus rapidement. Les enregistrements sont conservés sur le disque dur du système. Aucune copie des images n'est faite ou n'est transmise à des tiers.

[32] Le système de vidéosurveillance est installé dans la chambre électrique à l'intérieur de l'immeuble. Les actionnaires et l'Entreprise de gestion ont accès à cette pièce qui est verrouillée à clé. D'ailleurs, il n'y a pas de moniteur permettant le visionnement des images. Seuls les deux actionnaires de l'Entreprise peuvent avoir accès aux images, par une connexion internet sécurisée (COOPTEL) protégée par un mot de passe à huit caractères.

[33] Dans le cas d'espèce, la Commission considère qu'il s'agit de mesures de sécurité adéquates. En effet, l'accès au système est sécurisé, le nombre de personnes pouvant y avoir accès est minimisé et finalement les enregistrements ne sont conservés que durant une période limitée soit jusqu'à ce qu'ils soient écrasés.

[34] La Commission considère que les exigences de la loi sont satisfaites.

[35] Considérant ce qui précède, la Commission conclut que l'Entreprise respecte les dispositions de la Loi sur le privé.

¹⁰ Article 10 de la Loi sur le privé.

POUR CES MOTIFS, LA COMMISSION :

DÉCLARE la plainte non fondée.

« *Original signé* »

M^e Lina Desbiens
Membre de la Commission, section de surveillance

p.j. Dispositions législatives pertinentes au présent dossier

Dispositions législatives pertinentes

Code civil du Québec

35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants:

1° Pénétrer chez elle ou y prendre quoi que ce soit;

2° Intercepter ou utiliser volontairement une communication privée;

3° Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;

4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;

5° Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;

6° Utiliser sa correspondance, ses manuscrits ou ses autres documents personnels.

37. Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation.

Charte des droits et libertés de la personne

5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé

1. La présente loi a pour objet d'établir, pour l'exercice des droits conférés par les articles 35 à 40 du Code civil en matière de protection des renseignements personnels, des règles particulières à l'égard des renseignements personnels sur autrui qu'une personne recueille, détient, utilise ou communique à des tiers à l'occasion de l'exploitation d'une entreprise au sens de l'article 1525 du Code civil.

Elle s'applique à ces renseignements quelle que soit la nature de leur support et quelle que soit la forme sous laquelle ils sont accessibles: écrite, graphique, sonore, visuelle, informatisée ou autre.

[...]

2. Est un renseignement personnel, tout renseignement qui concerne une personne physique et permet de l'identifier.

4. Toute personne qui exploite une entreprise et qui, en raison d'un intérêt sérieux et légitime, peut constituer un dossier sur autrui doit, lorsqu'elle constitue le dossier, inscrire son objet.

Cette inscription fait partie du dossier.

5. La personne qui recueille des renseignements personnels afin de constituer un dossier sur autrui ou d'y consigner de tels renseignements ne doit recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet du dossier.

Ces renseignements doivent être recueillis par des moyens licites.

8. La personne qui recueille des renseignements personnels auprès de la personne concernée doit, lorsqu'elle constitue un dossier sur cette dernière, l'informer:

1° de l'objet du dossier;

2° de l'utilisation qui sera faite des renseignements ainsi que des catégories de personnes qui y auront accès au sein de l'entreprise;

3° de l'endroit où sera détenu son dossier ainsi que des droits d'accès ou de rectification.

10. Toute personne qui exploite une entreprise doit prendre les mesures de sécurité propres à assurer la protection des renseignements personnels collectés, utilisés, communiqués, conservés ou détruits et qui sont raisonnables compte tenu, notamment, de leur sensibilité, de la finalité de leur utilisation, de leur quantité, de leur répartition et de leur support.