



Commission d'accès à l'information du Québec

Dossier : 1015303-S
Nom de l'entreprise: Akelius Montréal Ltd.
Date : Le 6 juillet 2021
Membre : M^e Lina Desbiens

DÉCISION

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

CONTEXTE

[1] La Commission d'accès à l'information (la Commission) a procédé à une enquête à l'égard de « Akelius Montréal Ltd. » (l'Entreprise) concernant l'utilisation de la vidéosurveillance dans plusieurs immeubles à logements qu'elle possède à Saint-Lambert.

AVIS D'INTENTION ET OBSERVATIONS

[2] Le 28 août 2020, la Commission a transmis un avis d'intention à l'Entreprise.

[3] Cet avis informe l'Entreprise de l'intention de la Commission de rendre les ordonnances suivantes ainsi qu'une recommandation au motif qu'elle ne respecterait pas la Loi sur le privé :

- de cesser de recueillir les images de ses locataires par le biais des caméras de surveillance situées à proximité des différentes portes donnant accès aux immeubles, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans le hall d'entrée conduisant aux ascenseurs, dans les garages, dans les salles de lavages, mais aussi en direction de la piscine extérieure;
- de prendre les mesures nécessaires afin d'informer adéquatement les locataires de la présence de caméras de surveillances à proximité des

¹ RLRQ, c. P-39.1, Loi sur le privé.

portes donnant accès aux immeubles, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans le hall d'entrée conduisant aux ascenseurs, dans les garages, dans les salles de lavages et sur le terrain de la piscine extérieure;

- recommande d'adopter une politique concernant la gestion et la protection des renseignements personnels captés par le biais des caméras de surveillance et de la diffuser auprès des personnes qui ont accès aux images ainsi captées par l'Entreprise.

[4] Conformément à l'article 83 de la Loi sur le privé, la Commission a invité l'Entreprise à fournir ses observations et un délai de 30 jours lui a été accordé pour ce faire. L'Entreprise a été informée qu'à l'expiration du délai, la Commission rendrait une décision selon les informations contenues au dossier, et ce, même si elle n'avait pas reçu d'observations.

[5] Le 24 mars 2021, l'entreprise a transmis ses observations.

ANALYSE

1- L'Entreprise est assujettie à la Loi sur le privé

[6] L'Entreprise est un exploitant immobilier qui a élu domicile au Québec. Elle est soumise à la Loi sur le privé qui prévoit des règles particulières quant aux renseignements personnels qu'une personne qui exploite une entreprise collective, détient, utilise ou communique à des tiers.

[7] En vertu de cette loi, sont des renseignements personnels tous renseignements qui concernent une personne physique et permettent de l'identifier. En l'espèce, les images captées par les caméras de surveillances constituent un renseignement personnel, car elles permettent d'identifier une personne physique, les locataires.

2- La nécessité des renseignements personnels collectés par les caméras de surveillance

[8] La Loi sur le privé prévoit qu'une personne qui exploite une entreprise doit avoir un intérêt sérieux et légitime pour constituer un dossier sur autrui. Elle prévoit également qu'une entreprise ne doit recueillir que les renseignements personnels nécessaires à l'objet du dossier qu'elle constitue sur autrui.

[9] Une entreprise ne peut pas déroger à ces dispositions, même avec le consentement de la personne concernée.

[10] Ainsi, une entreprise qui entend collecter des renseignements personnels par le biais de caméras de surveillance doit justifier la nécessité de cette collecte.

[11] Pour ce faire, l'entreprise doit démontrer le caractère légitime, important et réel de cette collecte et la proportionnalité de l'atteinte à la vie privée qu'elle constitue en lien avec les objectifs qu'elle poursuit.

[12] Dans le cadre de l'enquête, l'Entreprise indique que les caméras de surveillance ont été installées avant qu'elle ne devienne propriétaire des immeubles dont elle a la gestion, mais affirme en avoir changé certaines. Elle indique utiliser ces caméras pour la sécurité de ses locataires, mais aussi pour prévenir le vol et le vandalisme.

[13] Elle précise néanmoins ne pas avoir fait l'objet d'incidents, à l'exception des suivants : colis laissés aux entrées par les livreurs, portes laissées ouvertes, poubelles laissées dans les espaces communs.

[14] La Commission n'est pas convaincue de la nécessité pour l'Entreprise de recourir à un tel système pour protéger ses biens et ses locataires. En effet, les éléments contenus au dossier ne démontrent pas :

- en quoi l'objectif poursuivi par le recours à des caméras de surveillance est légitime, important et réel;
- en quoi le fait de recueillir les images des locataires par le biais des caméras de surveillance permet à l'entreprise de réaliser l'objectif poursuivi.

3- L'information préalable et le consentement des personnes concernées

[15] La Loi sur le privé prévoit qu'avant de recueillir des renseignements personnels, la personne qui exploite une entreprise doit informer les personnes concernées des fins pour lesquelles elle recueille leurs renseignements personnels, de l'utilisation qui en sera faite, des personnes qui y auront accès, de l'endroit où ils seront détenus et de leurs droits.

[16] Cette information préalable contribue au consentement éclairé des personnes concernées. De plus, la Loi sur le privé prévoit que le consentement doit être manifeste, libre, spécifique et limité dans le temps.

[17] Or, ni les réponses de l'Entreprise, ni la brochure d'information remise lors de la visite des lieux, ni cette visite ne démontrent que l'Entreprise informe

adéquatement ses locataires quant à la présence des caméras de surveillance et aux moyens mis à leur disposition pour faire valoir leurs droits. De plus, les éléments contenus au dossier ne permettent pas de démontrer que les locataires ont consenti à l'utilisation d'un tel système de vidéosurveillance.

4- La sécurité et la conservation des renseignements personnels collectés par les caméras de surveillance

[18] La Loi sur le privé prévoit qu'une personne qui exploite une entreprise doit prendre des mesures de sécurité pour protéger les renseignements personnels tout au long de leur cycle de vie, soit de leur collecte à leur destruction.

[19] L'enquête révèle que huit (8) caméras de surveillance sont installées dans chacun des immeubles gérés par l'Entreprise. Ces caméras filment en continu, elles sont fixes et n'enregistrent pas de son. Les images sont accessibles aux personnes autorisées par le gestionnaire, par le biais d'une application créée pour fonctionner sur les téléphones intelligents. Elles sont écrasées au bout de 30 jours.

[20] L'enquête révèle également qu'il n'y a pas de politique quant à la collecte, l'utilisation, la communication, la conservation et la destruction des renseignements personnels recueillis par le biais des caméras de surveillance.

CONCLUSION

[21] Le 24 mars 2021, l'Entreprise avise la Commission de sa décision de désactiver toutes les caméras de surveillance sur les lieux visés.

[22] Elle informe la Commission de son intention de réévaluer la nécessité de recourir à la vidéosurveillance, selon les critères énoncés dans l'avis d'intention. Le cas échéant, une politique concernant la vidéosurveillance sera adoptée et les locataires seront avisés².

[23] La Commission considère que la plainte était fondée. Toutefois, l'Entreprise a désactivé le système de caméras de surveillance à l'origine de la plainte et s'est engagée à respecter les conditions énoncées dans l'avis d'intention de la Commission.

[24] Par conséquent, la Commission ferme le présent dossier.

Original signé

M^e Lina Desbiens
Membre de la section surveillance
de la Commission d'accès à l'information

² Réponse et observations à la suite de l'avis d'intention, B. Linares, gestionnaires des Affaires Juridiques Akelius, 24 mars 2021.