

INSTALLATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Ce document se veut un outil d'information et les renseignements qu'il contient sont de portée générale et ne constituent pas des avis juridiques. De nombreux facteurs que nous ne connaissons pas peuvent avoir une incidence sur l'applicabilité de son contenu à la situation particulière de la coopérative et de ses membres et locataires.

L'utilisation de caméras de surveillance dans les coopératives d'habitation est de plus en plus fréquente. Que l'installation d'un tel système soit décidée par la coopérative ou à l'initiative d'un locataire, cela soulève plusieurs enjeux sur le plan légal. Nous vous présentons quelques éléments d'information à ce sujet.

RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES

Le droit à la vie privée

La *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ, c. P-40.1) dispose que « ... toute personne a droit au respect de sa vie privée » ([article 5](#)). La Charte énonce également que la demeure est inviolable ([article 7](#)). Le droit à la vie privée est également protégé par le Code civil du Québec (RLRQ, c. CCQ-1991, [articles 3](#), [article 35](#) et [article 36](#)). Ainsi, l'article 36 du Code spécifie que le fait de capter ou utiliser l'image ou la voix d'une personne qui se trouve dans un lieu privé peut être considéré comme une atteinte à la vie privée.

Le droit à la jouissance paisible des lieux loués

Rappelons également qu'en vertu du Code civil, la coopérative doit procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail ([C.c.Q., art. 1854](#)). Cela signifie que le locataire doit pouvoir utiliser le logement sans être dérangé de façon démesurée. L'obligation du locateur de fournir au locataire la jouissance paisible du logement s'étend aux aires communes telles que les escaliers, la buanderie, le stationnement, les ascenseurs, le hall d'entrée, etc.

Inconvénients normaux du voisinage

La Loi prévoit cependant que des voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage ([C.c.Q., art. 976](#)). Donc, chaque locataire doit faire preuve d'une certaine tolérance, en tenant compte de la nature des lieux et des usages.

INSTALLATION DE CAMÉRAS PAR LA COOPÉRATIVE

En plus des dispositions légales portant sur le droit à la vie privée, une coopérative d'habitation, en tant qu'entreprise, est assujettie à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (LPRPSP – RLRQ, c. P-39.1). La LPRPSP permet à une entreprise de recueillir des renseignements personnels à l'aide d'un système de vidéosurveillance¹, à condition que celle-ci démontre ([article 4](#) et [article 5](#)) :

¹ L'image et la voix d'une personne sont considérées comme étant des renseignements personnels au sens de la LPRPSP. Voir notamment : *Garderie Coeur d'enfant inc.*, CAI 08 02 72, 31 mars 2014.

- **Que la collecte est justifiée par un objectif ou un intérêt sérieux et légitime.** Quel est le but poursuivi par l'installation d'un tel système? Quelle situation ou problème la coopérative souhaite-t-elle régler? Existe-t-il une raison objective valable d'y avoir recours (ex. : des vols ou des actes de vandalisme ont été commis)?
- **Que la collecte est nécessaire pour atteindre cet objectif.** L'objectif poursuivi est-il légitime, important et réel? La vidéosurveillance permet-elle d'atteindre cet objectif? Existe-t-il d'autres moyens d'atteindre cet objectif d'une façon qui porterait moins atteinte à la vie privée? L'utilisation de la vidéosurveillance est-elle nettement plus utile à la coopérative que préjudiciable aux personnes qui seront filmées?

Pratique recommandée

Consulter vos membres et locataires avant de procéder à l'installation de caméras de surveillance. Bien qu'une telle consultation ne soit pas à elle-seule décisive pour justifier la nécessité du projet, elle peut contribuer à établir sa légitimité et son acceptabilité sur le plan social.

Si l'évaluation qui précède vous amène à conclure à la nécessité de recueillir des renseignements personnels au moyen de la vidéosurveillance, alors vous devrez mettre en place des mesures visant à assurer la conformité de cette pratique avec les autres obligations de la Loi. Voici, à titre d'exemples, quelques mesures que la coopérative devrait prendre :

- Adopter une politique afin d'encadrer, notamment :
 - L'installation et l'utilisation d'un système de vidéosurveillance;
 - Les mesures de sécurité applicables aux images collectées et leur durée de conservation;
 - L'accès et l'utilisation des images captées.
- Informer le public et les personnes qui habitent la coopérative de la présence de caméras, par exemple, à l'aide d'une affiche.
- Limiter la portée de la surveillance par caméras (ex. : nombre de caméras, localisation et angles de vue des caméras de manière à éviter de filmer les endroits où les personnes ont des attentes élevées de vie privée et d'intimité (ex. : les logements des locataires ou des voisins). Si possible, déterminer les moments où les caméras seront en fonction, en tenant compte des objectifs poursuivis.

L'installation par le locateur d'une caméra dans un corridor et pointant vers la porte d'entrée d'un logement ou sur une autre partie privative, telle un balcon pourrait être considérée comme une atteinte à la vie privée². Une utilisation ciblée sur un locataire pourrait même, dans certaines circonstances, être considérée comme une forme de harcèlement³.

- Assurer la sécurité des images (ex. : protection de l'accès aux équipements et enregistrements, sensibiliser les personnes ayant accès aux images à l'importance de respecter la vie privée, faire signer un engagement à la confidentialité, etc.).
- Limiter l'accès aux images recueillies et leur utilisation (Qui a accès? À quelles fins les images peuvent être visionnées ou utilisées?).
- Détruire de manière sécuritaire les images lorsqu'elles ne sont plus nécessaires (durée de conservation recommandée = maximum 30 jours).

² À titre d'exemple : *Desrochers c. 9341-9117 Québec inc.*, 2021 QCTAL 14435.

³ À titre d'exemple : *Martinez c. Wang*, 2020 QCTAL 8298 (voir le paragraphe 177 de la décision du TAL).

Évaluation des facteurs relatifs à la vie privée (EFVP)

Si votre coopérative envisage d'installer un système de vidéosurveillance, elle aurait l'obligation, en vertu de [l'article 3.3](#) de la LPRPSP, de réaliser au préalable une Évaluation des facteurs relatifs à la vie privée (EFVP).

C'est quoi une EFVP ? Il s'agit tout simplement d'une étude d'impacts qui permet d'évaluer la nécessité de recueillir des renseignements personnels par le biais de la vidéosurveillance, à déterminer comment minimiser les conséquences sur la vie privée des individus et à vous assurer de la conformité de votre projet de vidéosurveillance avec les dispositions de la LPRPSP. Bref, l'EFVP permet de répondre aux questions que nous avons soulevées précédemment.

La CQCH propose un modèle de rapport qui facilitera la réalisation de l'EFVP.

Pour en savoir plus sur ces sujets, consulter la fiche d'information publiée par la Commission d'accès à l'information (CAI).

[Télécharger la fiche](#)

INSTALLATION DE CAMÉRAS PAR UN LOCATAIRE

Un locataire a-t-il le droit d'installer et d'utiliser des caméras de surveillance ?

Pour filmer l'intérieur de son logement

L'utilisation de caméras de surveillance par un locataire, captant des images de l'intérieur de son logement, pour ses fins personnelles et sans diffusion publique (sauf avec la permission des personnes concernées) est légale, en autant, par ailleurs, qu'il n'y a pas violation du droit à la vie privée (par exemple, en installant une caméra dans la salle de bain pour capter des images d'invités à leur insu). De plus, la finalité de la captation d'images ne doit pas être illicite et les visiteurs devraient être informés du fait qu'ils peuvent être filmés.

De même, l'utilisation d'une caméra de surveillance par un locataire pourrait être jugée légale si elle ne vise qu'à surveiller la porte-patio ou le balcon permettant d'accéder à son logement et que la caméra n'a pas pour vocation de surveiller les autres locataires dans l'exercice de leurs vies privées⁴.

Pour filmer la voie publique (ex. : une rue, un trottoir ou un chemin accessible au public)

L'utilisation de caméras de surveillance par les locataires, situées à l'intérieur ou à l'extérieur de leur logement et ciblant la voie publique est légale si la captation est justifiée par des impératifs de sécurité et si l'image n'est pas diffusée ni utilisée pour des fins autres que personnelles.

Pour filmer une propriété voisine

Le fait de capter des images de la propriété d'un tiers (ex. : une propriété voisine de la coopérative) est potentiellement illégale car il peut y avoir violation notamment, du droit à la vie privée (article 5 de la *Charte*) et du droit à l'image protégé par l'article 36 du Code civil du Québec. Cependant, s'il s'agit d'un point de vue accessible à tous (passants, autres voisins, etc.) cette captation pourrait ne pas être jugée illégale⁵. Elle sera jugée illégale, notamment, si l'intention de la personne qui capte l'image est de nuire à son voisin ou de publier les images.

Pour filmer les aires communes et les autres logements de la coopérative

Le fait pour un locataire d'utiliser des caméras de surveillance pointées vers des aires communes (extérieures ou intérieures) de la coopérative ou vers le logement (ou autre espace privatif, tel un balcon) d'un voisin peut, selon

⁴ *Deblois c. Tardif*, 2022 QCTAL 15571 (CanLII); *Maisonnette c. Hilaire*, 2024 QCTAL 33375.

⁵ *Woloshen c. Innou*, 2011 QCCQ 8730 (CanLII); *Veilleux c. Compagnie d'assurance-vie PennCorp* (C.A., 2008-02-08), [2008 QCCA 257](#).

les circonstances, constituer une atteinte au droit à la vie privée et au droit des autres locataires de jouir paisiblement des lieux loués⁶.

Recommandations

Si possible, lors d'un éventuel litige, présenter en preuve devant le tribunal les témoignages de locataires voisins qui estiment que l'utilisation des caméras par le locataires visé porte atteinte à leur intimité et à la jouissance paisible des lieux loués.

Afin de renforcer la preuve, la coopérative devrait prendre des photos des caméras elles-mêmes et des lieux filmés (ex. : cour arrière, escalier menant au logement d'un voisin, etc.).

La coopérative peut-elle, dans le règlement d'immeuble, interdire ou restreindre l'installation ou l'utilisation de caméras de surveillance par les locataires ?

Mentionnons d'abord qu'à moins d'y être autorisé par la coopérative, un locataire ne peut installer de caméras sur ou dans une partie commune (ex. : les murs de l'enveloppe extérieure⁷, le terrain de la coopérative, une salle communautaire ou un corridor intérieur)⁸. Le règlement d'immeuble pourrait comporter une disposition en ce sens.

Le règlement d'immeuble pourrait également interdire aux locataires d'installer des caméras afin de capter des images qui donnent sur les aires communes intérieures et extérieures de la coopérative ou sur le logement ou autres espaces privatif (ex. : le balcon) d'un voisin.

⁶ *Action-Réinsertion c. Hamdi-Pacha*, 2021 QCTAL 14247; *Rivest c. Leboeuf*, 2023 QCTAL 28346.

⁷ *Malenfant c. Jacques*, 2022 QCTAL 27183 (CanLII); *Raymond c. Lapierre*, 2022 QCTAL 11873.

⁸ *Pain c. D'Andrea*, 2020 QCTAL 7872.