

RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Caméras de surveillance en copropriété



CONDO

La puissance du savoir



Avant-propos

Plusieurs lieux publics sont munis de caméras de surveillance. Ces appareils sont aussi présents dans des lieux privés tels que les parties communes des établissements d'hébergement, les ascenseurs, ou les tours commerciales. Elles font partie de notre quotidien.

Ces outils de surveillance sont associés à la sécurité et au respect des règlements. Ils ont souvent un effet dissuasif vis-à-vis des gestes et comportements qui vont à l'encontre des règlements (vandalisme et l'utilisation d'un espace de stationnement réservé) et facilitent l'aide aux personnes en détresse (une personne prise dans un ascenseur ou victime d'un vol). Par contre, il est rare qu'un propriétaire décide d'installer des caméras à l'intérieur de sa résidence privée.

Qu'en est-il alors des caméras de surveillance en copropriété et du droit des occupants à la vie privée?

Rôle du syndicat

L'article 1039 du Code civil du Québec (CcQ) définit les objectifs du syndicat.

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Elle prend le nom de syndicat.¹

Le CcQ ne contient aucune disposition spécifique relativement à l'usage de caméras de sécurité en copropriété². Selon le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada, les lois sur la protection des renseignements personnels applicables au secteur privé obligent les organisations privées à concilier leur besoin de surveillance vidéo et le droit des personnes à la vie privée. Les organisations privées devraient envisager tous les moyens qui portent moins

¹Code civil du Québec (1991). C.64, a. 1039.

² Condolégal.com (2021). *Caméras de surveillance en copropriété*.

<https://fr.condolegal.com/gestion/fiches-pratiques/2826-cameras-de-surveillance-en-copropriete>

atteinte à la vie privée pour parvenir aux mêmes fins (répondre à un besoin) avant d'avoir recours à de la vidéosurveillance.³

En copropriété, il peut s'agir de carte à puce pour les portes d'accès, de codes d'accès pour les résidents, d'un agent de sécurité à l'accueil ou qui patrouille les lieux. Il peut aussi s'agir d'une clause pénale ayant un effet dissuasif vis-à-vis les comportements qui contreviennent à la déclaration de copropriété et à la sécurité de l'immeuble.

Note

Quand une copropriété adopte un règlement d'immeuble qui permet l'installation des caméras de surveillance dans les parties communes, il doit faire attention à ne pas capter des images à l'intérieur des parties privatives, à ne pas cibler une personne en particulier et s'assurer que les enregistrements soient conservés en lieu sûr sans que les copropriétaires puissent y avoir accès. Les occupants devront aussi être avisés que les parties communes sont munies d'un système de vidéosurveillance.

Considérations

Tout syndicat de copropriété songeant à l'installation de caméras de surveillances devrait se poser ces questions :

- 1) Pourquoi avoir recours à la vidéosurveillance? Quel est le but poursuivi?
- 2) Cet objectif est-il légitime, important, urgent ou réel?
- 3) Si oui, l'atteinte au droit fondamental à la vie privée que constitue la collecte d'images d'individus est-elle proportionnelle à l'objectif poursuivi?

Plusieurs décisions de la Commission d'accès à l'information (CAI) et des tribunaux de droit commun ont conclu que la nécessité s'interprète ainsi : la collecte d'un renseignement personnel est nécessaire si l'objectif est légitime, important, urgent et réel. De plus, l'atteinte au droit à la vie privée doit être proportionnelle au résultat recherché. Cette proportionnalité sera démontrée si l'utilisation projetée est rationnellement liée à l'objectif, que l'atteinte au droit à la vie privée est minimisée et que la divulgation du renseignement est nettement plus utile à l'organisme ou à l'entreprise que le degré de préjudice causé à la personne

³ Commissariat à la protection de la vie privée du Canada (2008, 6 mars). *Lignes directrices sur la surveillance vidéo au moyen d'appareils non dissimulés dans le secteur privé.*

https://www.priv.gc.ca/fr/sujets-lies-a-la-protection-de-la-vie-privee/surveillance/videosurveillance-par-les-entreprises/gi_vs_080306/

filmée.⁴ Suivant la décision de la CAI dans l'Association des copropriétaires du Lowney II, prévenir les infractions mineures à la déclaration de copropriété n'est pas un motif pour justifier l'ajout de caméra de surveillance dans des lieux communs de rassemblement (par exemple les terrasses). L'objectif principal devrait plutôt être d'augmenter la sécurité et de dissuader la perpétration de crimes.

Donc, l'utilisation de systèmes de vidéo surveillance est en principe permis en contexte de copropriété. Par contre, les occupants de l'immeuble doivent être avisés qu'il y a des caméras de surveillance sur les lieux. Les caméras doivent être visibles et elles ne peuvent cibler ni une fraction (ou des fractions spécifiques) ni un occupant (ou un groupe d'occupant) spécifique. Les caméras du syndicat sont donc installées dans les parties communes (ascenseur, porte d'entrée, stationnement, etc.). Si une caméra est installée sur une terrasse, elle doit préserver l'intimité des occupants de manière à ne pas capter leur image en continu.⁵

Le site Condolégal précise que dans les copropriétés ayant déjà subi des dommages ou méfaits dans les parties communes, le conseil d'administration peut décider à lui seul d'installer des caméras de surveillance. La Cour supérieure a en effet déjà décidé que « L'ajout de caméras de sécurité telles que celles installées ne s'apparentent pas à des travaux de transformation ou d'agrandissement de l'immeuble ni à des travaux d'amélioration de l'immeuble »⁶. Ceci s'explique par le fait que la mission du syndicat est d'assurer la conservation de l'immeuble. Par contre, dans une copropriété n'ayant pas subi de dommages ou de méfaits, l'installation des caméras de surveillance pourrait être considérée des travaux d'amélioration des parties communes. Dès lors, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires serait requise.⁷

⁴ Commission d'accès à l'information du Québec (2019, janvier). *La vidéosurveillance : Conseils pratiques à l'intention des organismes publics et des entreprises*. https://www.cai.gouv.qc.ca/documents/CAI_G_regles_videosurveillance.pdf

⁵ Bombardier, P-A. et Madigan, A. (2021, 14 juillet). *La vidéosurveillance en copropriété divise et le respect de la vie privée vus par la Commission d'accès à l'information du Québec : décision Lowney II*. <https://www.editionsyvonblais.com/blog/pierre-alexis-bombardier-et-annie-madigan/la-videosurveillance-en-copropriete-divise-et-le-respect-de-la-vie-privee-vus-par-la-commission-dacces-a-linformation-du-quebec-decision-emlowney-iiem-677/>

⁶ Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin, 2018 QCCS 1259, par. 147

⁷ Condolégal.com (2021).

Note

Un copropriétaire ne peut pas décider d'installer des caméras de surveillance dans les parties communes (par exemple, installer une caméra qui filme le couloir devant sa porte). Pour qu'il y ait l'installation d'une caméra de surveillance, il faut soit une décision du conseil d'administration, soit une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Durée et mode de conservation des enregistrements

Toute copropriété munie d'un système de surveillance vidéo devra adopter un règlement de l'immeuble qui encadre les procédures d'enregistrement (type d'équipement, l'endroit où la caméra sera installée, la plateforme sur laquelle l'enregistrement se retrouvera), la liste du nombre limité de personnes ayant accès aux enregistrements⁸, la conservation des enregistrements (durée et lieu d'entreposage) ainsi que la procédure de destruction des enregistrements.

Voici quelques éléments à considérer dans votre règlement⁹ :

- L'objectif et la justification du système de surveillance.
- L'emplacement et le champ de vision.
- Les moments de la journée où les caméras seront actives.
- Une mention à l'effet que les enregistrements ne peuvent être consignés au registre de copropriété.
- Une mention à l'effet que les copropriétaires ne peuvent avoir accès aux enregistrements¹⁰.
- Un nombre très restreint de personnes mandatées par le conseil d'administration aura accès aux enregistrements.
- Les responsables de l'entretien du système de surveillance (compagnie ou mandataire).
- Exiger des mandataires et responsables de l'entretien du système de surveillance une signature d'engagement à la confidentialité.

⁸ Prenez note que les enregistrements sont aux fins de la sécurité des résidents et pour la conservation de l'immeuble. Donc, un copropriétaire ne peut avoir accès aux enregistrements de la copropriété. Seules les autorités policières (pour des fins de sécurité) ou les membres du syndicat préalablement autorisé ont accès aux enregistrements.

⁹ CondoLégal.com (2021), Commissariat à la protection de la vie privée du Canada (2008, 6 mars) et Commission d'accès à l'information du Québec (2019, janvier).

¹⁰ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 121

- En cas de démission d'un mandataire, le conseil doit immédiatement procéder à son remplacement et modifier le mot de passe.
- Une procédure sécurisée pour accéder aux enregistrements (mot de passe du système et lieu d'accès verrouillé et sécurisé).
- La consultation des enregistrements doit se faire dans un but précis (exemple : un incident de vandalisme)¹¹.
- Tout accès aux enregistrements devrait être consigné dans un registre (date, heure, emplacement de la caméra, raison de la consultation et le nom de la personne qui a consulté l'enregistrement)
- Les conditions pour lesquelles les enregistrements peuvent être transmis aux autorités policières : vandalisme, vol, menaces, coups portés à une personne et autres méfaits.
- Le plan d'action (directives) en cas d'incident de sécurité impliquant les enregistrements.¹²
- La durée maximum de conservation des enregistrements (30 jours¹³).
- La procédure de destruction sécuritaire des enregistrements.¹⁴
- Révisions de manière périodique des besoins en matière de sécurité et de la présence d'un système d'enregistrement vidéo.

Conclusion

Avant d'implémenter un système de caméra de surveillance, le syndicat doit s'assurer de mettre en place les autres méthodes de contrôle possible (par exemple, mettre en place un système de cartes d'accès ou des codes d'accès). Les enregistrements vidéo sont considérés comme de la collecte de renseignement sur la vie privée. Donc, le syndicat devra s'assurer d'avoir un règlement de l'immeuble qui encadre les objectifs, l'équipement, l'accès aux enregistrements, la procédure de conservation ainsi que la destruction des enregistrements. Avant de mettre en place un système de surveillance, le conseil doit être en mesure de prouver le besoin en matière de sécurité des résidents et d'entretien de l'immeuble. Si aucun incident récent ne démontre le besoin d'un système d'enregistrement par vidéo surveillance, le syndicat de copropriétaire

¹¹ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 126

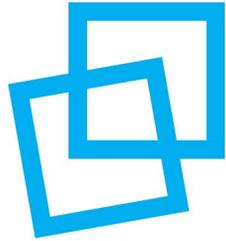
¹² Vous pouvez consulter l'aide-mémoire *Quoi faire en cas de perte ou de vol de renseignements personnels?* sur le site www.cai.gouv.qc.ca.

¹³ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 125

¹⁴ Vous pouvez consulter la fiche d'information *La destruction des documents contenant des renseignements personnels* sur le site www.cai.gouv.qc.ca

devrait d'abord obtenir l'autorisation de l'assemblée de la copropriété avant de procéder à la transformation des parties communes.

Pour toutes questions en matière de droit à la vie privée ou en lien avec le droit des copropriétés en matière de sécurité, nous vous invitons à consulter un cabinet juridique spécialisée en droit immobilier.



RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Surveillance cameras in co-ownerships



CONDO

La puissance du savoir



Foreword

A variety of public places are now equipped with surveillance cameras. These devices are also found in private establishments whether it be a co-ownership's or accommodation's shared areas, elevators, or commercial towers. They are part of our daily lives.

These monitoring devices are associated with safety and compliance with the regulations. They often have a deterrent effect on actions and behaviours that contravene regulations, such as vandalism, or the use of reserved parking spaces. They also facilitate assistance to people in distress (e.g., a person caught in an elevator or a victim of theft). However, a person rarely decides to install cameras within their own home.

Knowing this, how can we explain the presence of surveillance cameras in co-ownerships with respect to an individual's privacy rights?

The syndicate's role

Article 1039 of the Civil Code of Québec (CcQ) defines the syndicate's objectives.

1039. Upon the publication of the declaration of co-ownership, the co-owners as a body constitute a legal person, the objects of which are the preservation of the immovable, the maintenance and administration of the common portions, the protection of the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership, as well as all business in the common interest. The legal person must, in particular, see to it that the work necessary for the preservation and maintenance of the immovable is carried out.

The legal person is called a syndicate.¹

However, the CcQ does not mention any provisions regarding the use of security cameras in co-ownerships. According to the *Office of the Privacy Commissioner of Canada*, private sector privacy laws require private organizations to balance their need for video surveillance with an individual's right to privacy. Before resorting to video surveillance, private organizations should consider all means

¹Code civil du Québec (1991). C.64, a. 1039.

that are deemed less invasive that could achieve the same goal and thus meet a specific need.²

In co-ownerships, it can be through the form of access cards, access codes, a security guard posted at the reception or one who patrols the premises. It can also be a penalty clause that has a deterrent effect vis-à-vis behaviors that contravene the declaration and the security of the building and its residents.

Note

When a co-ownership adopts a by-law that allows the installation of surveillance cameras in its common portions, it must be careful not to capture images inside a private fraction, not to target a particular person, and it must ensure that the recordings are stored in a secure location so that the co-owners cannot access them. The occupants must also be informed that the common portions are equipped with video surveillance.

Considerations

All syndicates of co-ownership who are considering the installation of surveillance cameras should ask themselves these questions:

1. Why use video surveillance? What is its purpose?
2. Is this objective legitimate, important, urgent, or real?
3. If so, is the infringement of the fundamental right to privacy constituted by the collection of images proportionate to the objective?

Several decisions of the *Commission d'accès à l'information* (CAI) and other tribunals have concluded that necessity can be interpreted as such: the collection of personal information is deemed necessary if the objective is legitimate, important, urgent, and real. In addition, the infringement of the right to privacy must be proportional to the desired result. This is demonstrated if the intended use is rationally linked to the objective, the invasion of the right to privacy is minimized, and the disclosure of the information is significantly more useful to the organization or business than the degree of harm caused to the person being filmed. Following the decision of the CAI in the Lowney II Condominium Corporation, preventing minor violations of the declaration of co-ownership is not a justifiable reason to the addition of surveillance cameras in a co-ownership's common portions (e.g.,

² Commissariat à la protection de la vie privée du Canada (2008, 6 mars). *Lignes directrices sur la surveillance vidéo au moyen d'appareils non dissimulés dans le secteur privé*.
https://www.priv.gc.ca/fr/sujets-lies-a-la-protection-de-la-vie-privee/surveillance/videosurveillance-par-les-entreprises/gl_vs_080306/

terraces). Rather, the main objective should be to increase security and deter crime.

In principle, the use of video surveillance is allowed in co-ownerships. However, the occupants of the building must be informed that there are surveillance cameras on the premises. Cameras must be visible and cannot target a specific fraction (or fractions) or a specific occupant (or group of occupants). The syndicate's cameras are installed in the common portions (elevator, front door, parking, etc.). If a camera is installed on a terrace, it must preserve the privacy of the occupants so as not to capture their image continuously.³

Condolégal specifies that a board of director can act alone and install surveillance cameras only if the co-ownership has already suffered damages or theft in its common portions. A [judgment](#) of the Superior Court of Quebec states “it was decided that security being a component of the destination of the immovable, the installation of a better security system was part of the preservation of the destination of the immovable rather than changing that destination.” This is explained by the fact that the mission of the syndicate is to ensure the conservation of the building. On the other hand, in a co-ownership that has not suffered damages or theft, the installation of surveillance cameras could be considered an improvement to the common portions. In this case, the meeting of co-owners must authorize the project.⁴

Note

A co-owner cannot individually install a surveillance camera in the common portions. For instance, they cannot install a camera in front of their doorway that films the corridor. If there is to be the installation of a surveillance camera, either the board of directors or the meeting of the co-owners must approve.

Storing and safekeeping records

Any co-ownership equipped with a video surveillance system must adopt a building by-law that governs the recording procedures (i.e., the equipment, the location where the camera will be installed, the platform on which the recording will be stored, the list of the limited number of people having access to the recordings, the

³ Bombardier, P-A. et Madigan, A. (2021, 14 July). *La vidéosurveillance en copropriété divisée et le respect de la vie privée vus par la Commission d'accès à l'information du Québec : décision Lowney II*. <https://www.editionsyvonblais.com/blog/pierre-alexis-bombardier-et-annie-madigan/la-videosurveillance-en-copropriete-divise-et-le-respect-de-la-vie-privee-vus-par-la-commission-dacces-a-linformation-du-quebec-decision-emplowney-iiem-677/>

⁴ Condolégal.com (2022). *Surveillance cameras in co-ownership* (accessed July 28, 2022).

retention of the recordings (duration and place of storage) as well as the procedure for destroying them.

Here are some things to consider in your regulation⁵ :

- The purpose and reason for the monitoring system.
- The location and field of view.
- The times of the day when the cameras will be active.
- A statement to the effect that the recordings cannot be stored in the co-ownership's register.
- A statement to the effect that the co-owners cannot have access to the recordings⁶.
- A small number of people mandated by the Board of Directors will have access to the recordings.
- Which supplier will be responsible for maintaining the surveillance system (company or agent)?
- Require that any person having access to the monitoring system and its equipment must sign a confidentiality agreement.
- In the event of the resignation of a mandatary, the council must immediately replace them and change the password.
- A secure procedure for accessing the recordings (system password and a locked and secure location).
- The consultation of the recordings must be done for a specific purpose (example: vandalism occurred)⁷.
- Access to the recordings should be noted in a logbook (date, time, location of the camera, reason for viewing, and the name of the person who viewed the recording)
- The conditions under which recordings may be transmitted to public authorities: vandalism, theft, threats, beatings on a person and other misconduct.
- The action plan (guidelines) in the event of a security incident involving the recordings.⁸

⁵ Condolégal.com (2021), Commissariat à la protection de la vie privée du Canada (2008, 6 March) et Commission d'accès à l'information du Québec (2019, January).

⁶ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 121

⁷ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 126

⁸ You can consult the memory aide *What to do in case of loss or theft of personal information?* on the following website www.cai.gouv.qc.ca/english/.

- The maximum retention period for recordings (30 days).⁹
- The procedure for the safe destruction of recordings.¹⁰
- Periodic reviews of your security needs and the necessity of having a video surveillance system in place.

Conclusion

Before adding a surveillance system, the syndicate must ensure that it has other control methods in place (for instance, setting up an access card system or access codes). Video recordings are a means of collecting confidential information. Therefore, the syndicate will have to ensure that it has a building regulation that governs the objectives, equipment, access to recordings, the storing period and procedure, and how the recordings will then be destroyed. Before implementing a surveillance system, the board must demonstrate the need for the building's safekeeping and the residents' safety. If no recent incident demonstrates the need for a video surveillance system, the syndicate should obtain the authorization of the meeting of the co-owners before proceeding with the transformation of the common portions.

If you have any questions in terms of privacy rights or in connection with the regulations regarding co-ownerships, we invite you to consult a legal firm specializing in real estate law.

⁹ Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110, par. 125

¹⁰ You can consult the *Guide to the destruction of documents that contain personal information* on the following website www.cai.gouv.qc.ca/english/