

Société de Gestion Cogir

POLITIQUE DE PROTECTION DE LA CONFIDENTIALITÉ (QUÉBEC)

Introduction

La Société de Gestion Cogir (le « Propriétaire ») s'engage à protéger la confidentialité des renseignements personnels qu'elle recueille. Cette Politique de protection de la confidentialité (la « Politique ») a été conçue afin d'expliquer comment le Propriétaire traite les renseignements personnels qu'il recueille et d'énoncer ses responsabilités en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (« LPRPSP »).

Qu'est-ce que la LPRPSP ?

La LPRPSP est une loi provinciale qui établit les règles régissant la collecte, l'utilisation et la communication des renseignements personnels. Elle exige que ces renseignements soient traités de façon à respecter la vie privée des individus. La LPRPSP cherche à établir un équilibre entre le droit à la vie privée d'un individu et la nécessité, pour un organisme, de recueillir, utiliser ou communiquer des renseignements personnels à des fins qu'une personne raisonnable considérerait appropriées dans le cadre d'activités commerciales ou lorsque requis par la loi.

Qu'est-ce qui constitue des renseignements personnels ?

Par « renseignements personnels » nous entendons tout renseignement nominatif se rapportant à un individu. Par exemple, constituent des renseignements personnels : le sexe, l'âge, le revenu, la date de naissance, le numéro de permis de conduire, l'adresse courante et les adresses antérieures, le numéro de téléphone au domicile, l'état civil, la cote de crédit, les noms des locataires précédents, le numéro d'assurance sociale, les noms des membres de la famille et le loyer mensuel, de même que les renseignements liés à l'emploi sauf le titre, l'adresse professionnelle et le numéro de téléphone professionnel d'un employé.

Qu'englobe cette Politique ?

Cette Politique décrit comment le Propriétaire se conforme à la LPRPSP et énonce les fins auxquelles les renseignements personnels sont recueillis, utilisés et communiqués ainsi que vos droits en ce qui a trait à la protection de vos renseignements personnels. Cette Politique s'applique à tous les renseignements personnels recueillis par le Propriétaire incluant, sans s'y limiter, ceux des locataires et des locataires potentiels.

Responsabilité

La responsabilité relative à la gestion des renseignements personnels détenus par le Propriétaire incombe à son agent de la protection de la vie privée. L'individu désigné comme agent de la protection de la vie privée peut changer occasionnellement. Toutefois, l'identité de cet individu sera mise à jour dans cette Politique au besoin.

La protection de votre vie privée est une priorité pour le Propriétaire. Par conséquent, des procédures ont été établies afin de mettre en œuvre cette Politique. Les employés du Propriétaire ont reçu une formation relative à cette Politique et aux procédures en place afin d'assurer sa mise en œuvre.

Le Propriétaire peut, de temps à autre, communiquer certains des renseignements personnels qu'il détient à des tierces parties, mais uniquement à des fins identifiées par la Politique. Lorsqu'il communique des renseignements personnels, le Propriétaire s'assure, par voie contractuelle, que ceux-ci sont traités par la tierce partie en conformité avec la LPRPSP.

Consentement

Le consentement de la personne concernée est requis pour toute collecte, utilisation ou communication de renseignements personnels la concernant.

La forme du consentement que le Propriétaire obtient peut varier selon la nature des renseignements requis et les attentes raisonnables du locataire moyen. Le consentement sera implicite dans tous les cas sauf si la situation exige un consentement explicite.

Le Propriétaire peut recueillir, utiliser ou communiquer vos renseignements personnels sans votre consentement dans certaines circonstances indiquées dans la LPRPSP. Par exemple, le Propriétaire peut communiquer des renseignements personnels d'un locataire à une agence de recouvrement dans le but de percevoir un loyer dû par le locataire au Propriétaire.

Détermination des fins de la collecte des renseignements

Location et exploitation de l'entreprise : Les renseignements personnels sont recueillis afin de permettre au Propriétaire d'exploiter son entreprise. Ceci comprend les activités identifiées dans la convention de bail, les autres activités liées à la location de locaux dans l'immeuble (par exemple : répondre aux demandes de renseignements d'un locataire, intenter ou se défendre à l'encontre de procédures devant la Régie du logement, recouvrer des loyers ou d'autres sommes en souffrance, ou informer les locataires quant aux règlements et aux politiques de l'immeuble) et des activités communes à l'exploitation de toute société, tel que la cueillette et la conservation de documents pour fins d'impôt ou l'envoi de reçus. Le fait qu'il retire son consentement au cours de la durée du bail ou de son renouvellement ne soustrait pas un individu à ses obligations selon les termes du bail, incluant toute somme due par l'individu au Propriétaire.

Renseignements sur le consommateur : Des renseignements personnels sont recueillis pour effectuer des évaluations de crédit quant aux locataires potentiels. L'évaluation de crédit est un outil qui permet d'évaluer si un locataire potentiel sera en mesure de payer le loyer mensuel envisagé. Le consentement à la cueillette des renseignements personnels afin d'effectuer une évaluation de crédit sera requis lors de la présentation de la demande de location ou l'offre de location. Le Propriétaire peut

aussi procéder à une évaluation de crédit lorsque le locataire est en retard sur le paiement du loyer ou s'il désire renouveler son bail. Le Propriétaire conservera les résultats d'une évaluation de crédit pendant un minimum de deux ans et un maximum de sept ans à la suite (i) d'une demande refusée ou (ii) de la fin du bail.

Références : (1) Des renseignements personnels peuvent être utilisés afin de fournir à un tiers des références relatives à l'historique de location. (2) Des renseignements personnels sont recueillis afin de permettre au Propriétaire d'effectuer une vérification des références suite à une demande de location. Cette vérification des références comprendra des références relatives au paiement du loyer, à la propreté, au bruit et à l'historique des plaintes (les « Facteurs »). La vérification des références est un outil qui permet d'évaluer si le demandeur est un locataire convenable compte tenu des Facteurs. Le Propriétaire conservera les résultats d'une vérification des références pendant un minimum de deux ans et un maximum de sept ans.

Application : Des renseignements personnels sont aussi recueillis afin de mettre en oeuvre les termes de la convention de bail ou de la demande de location ou d'agir relativement à une urgence qui menace la vie, la santé ou la sécurité d'un locataire.

Identification : Des renseignements personnels sont aussi recueillis à des fins d'identification, au besoin. Le consentement quant à ces renseignements ne peut être retiré au cours de la durée du bail ou lors de son renouvellement.

Collecte de renseignements personnels

Les types de renseignements personnels recueillis incluent : (i) les renseignements susceptibles de faciliter la location y compris votre nom, les occupants éventuels, votre adresse, les loyers payés, votre historique de paiement, les plaintes, les demandes, etc.; (ii) les renseignements requis pour effectuer une évaluation de crédit à votre sujet; (iii) les renseignements requis afin d'évaluer si le demandeur sera un locataire convenable, tel que les renseignements relatifs à son emploi actuel et à ses emplois antérieurs, les renseignements bancaires et les références de propriétaires précédents; et (iv) les renseignements requis pour l'indentification ainsi que les numéros de téléphone des personnes à joindre en cas d'urgence, les renseignements relatifs aux véhicules, les renseignements postaux et les adresses de courriel.

Transfert et communication des renseignements personnels

La vente ou le financement d'un immeuble : Lorsque le Propriétaire vend ou finance un immeuble, les renseignements personnels des locataires de l'immeuble qui se trouvent sur le registre des loyers de l'immeuble sont communiqués à l'acheteur ou à la société de financement potentiels. Le registre des loyers contient des renseignements personnels incluant l'emplacement et la superficie des lieux loués, le montant du loyer payable, l'existence, présente ou passée, d'arriérés de loyer, et d'autres renseignements semblables. Le registre des loyers sert à calculer la valeur de l'immeuble. La communication des renseignements contenus au registre est essentielle afin d'évaluer le risque associé à l'achat ou au financement de l'immeuble. Le retrait de

ce consentement pendant la durée du bail ou de son renouvellement est sujet aux conditions du bail, lequel prévoit que le locataire consent à ce que les renseignements contenus au registre des loyers soient communiqués lors de la vente ou du financement de l'immeuble dans lequel le locataire loue des lieux.

Demande d'accès d'un colocataire ou d'une caution : Vos renseignements personnels peuvent être communiqués à votre colocataire, ou à une personne ayant cautionné vos obligations en vertu du bail, si une demande est formulée par ce locataire ou cette caution afin d'accéder à ces renseignements personnels, ou si nous devons joindre votre caution pour l'informer d'une obligation découlant de votre bail.

Utilisation d'une société de gestion : Le Propriétaire peut recourir aux services d'une société de gestion pour gérer ses activités de location. La société peut varier selon l'immeuble et changer à l'occasion. Lorsqu'une société de gestion est utilisée pour gérer un immeuble, les renseignements personnels des locataires et des demandeurs de location de l'immeuble peuvent être échangés entre la société de gestion et le Propriétaire et peuvent être recueillis, utilisés et communiqués par la société de gestion et/ou le Propriétaire aux fins énoncées ci haut. Le retrait de ce consentement au cours de la durée du bail ou son renouvellement est sujet aux conditions du bail, lequel prévoit que le locataire consent à ce que ces renseignements soient communiqués au gestionnaire engagé par le Propriétaire.

Autres tierces parties : Outre ce qui précède, le Propriétaire peut communiquer des renseignements personnels aux tierces parties suivantes :

Organismes gouvernementaux (municipaux/provinciaux/fédéraux);
Vérificateurs/comptables;
Agences de recouvrement;
Institutions financières;
Agents immobiliers;
Avocats; et
Évaluateurs.

Limitation de la collecte

Le Propriétaire ne doit pas recueillir des renseignements de façon arbitraire. Le Propriétaire doit restreindre la collecte des renseignements personnels à ce qui est nécessaire pour atteindre les fins déterminées.

En général, le Propriétaire recueille les renseignements en s'adressant à vous directement. Cependant, des renseignements personnels peuvent être recueillis auprès d'autres sources, y compris les agences d'évaluation de crédit, les employeurs, les locataires précédents, les personnes fournissant des références, les autres locataires ou autres personnes se considérant autorisées à communiquer ces renseignements.

Les renseignements personnels que le Propriétaire recueille par votre entremise peuvent être directement communiqués par vous au Propriétaire, résulter de vos transactions avec le Propriétaire ou résulter des observations du Propriétaire.

Exactitude

Les renseignements personnels seront aussi exacts, complets et à jour que nécessaire compte tenu des fins pour lesquelles ils seront utilisés. Il vous incombe d'informer le Propriétaire des changements relatifs à vos renseignements personnels. Le Propriétaire vous encourage à examiner votre convention de bail, votre demande de location et tout autre document que vous remettez au Propriétaire afin de vous assurer que les renseignements sont exacts. Si vous avez des doutes quant à l'exactitude des renseignements personnels recueillis par le Propriétaire, veuillez communiquer avec le Propriétaire au numéro de téléphone ou à l'adresse indiqués à la fin de ce document.

Dispositifs de protection

Le Propriétaire protège les renseignements personnels contre la perte et le vol, ainsi que contre l'accès non autorisé, la divulgation, la copie ou la modification, à l'aide de dispositifs de sécurité adaptés au caractère sensible des renseignements personnels. Les dossiers sont protégés du fait qu'ils sont conservés dans des endroits réservés aux employés et/ou verrouillés dans des classeurs ou des pièces verrouillées. Les employés du Propriétaire sont conscients du besoin de protéger les renseignements personnels et ils n'accèdent à ceux-ci qu'au besoin. Le Propriétaire utilise aussi des coupe-feu et des mots de passe afin de protéger les renseignements personnels numérisés.

Transparence

Les politiques et les usages du Propriétaire relatifs à la gestion des renseignements personnels sont contenus dans cette Politique. Toute personne intéressée peut obtenir une copie de la politique en s'adressant à l'agent de la protection de la vie privée du Propriétaire.

Accès individuel

Sur demande écrite, le Propriétaire vous communiquera l'existence, l'utilisation et toute communication faite des vos renseignements personnels et vous donnera accès à vos renseignements personnels, sauf lorsque la loi l'interdit. Les demandes écrites doivent être adressées à l'agent de la protection de la vie privée du Propriétaire à l'adresse indiquée à la fin de cette Politique.

Le Propriétaire répondra à toute demande d'accès dans les trente (30) jours suivant la demande, sauf si une plus longue période est requise, auquel cas, tel que prévu dans la LPRPSP, la réponse pourra nécessiter jusqu'à trente (30) jours supplémentaires. Des frais raisonnables encourus suite à la demande pourraient vous être imposés par le Propriétaire, pourvu que vous soyez informé de ces frais à l'avance et que vous ne retiriez pas votre demande.

Le Propriétaire peut exiger des renseignements additionnels vous concernant afin de recouvrer certains de vos renseignements personnels. Dans ce cas, les renseignements additionnels ne seront pas utilisés à des fins autres que de recouvrer les renseignements personnels en question.

Si les renseignements vous concernant recueillis par le Propriétaire, devaient s'avérer incomplets ou erronés, ils seront corrigés au besoin. Lorsque nécessaire, les renseignements corrigés seront communiqués aux tierces parties qui se servent de ces renseignements.

Le Propriétaire n'accédera pas aux demandes d'accès :

Lorsque les renseignements visés auraient pour effet de révéler des renseignements au sujet d'une tierce partie;

Lorsque les renseignements visés relèvent du secret professionnel de l'avocat;

Lorsque les renseignements visés auraient pour effet de révéler des informations commerciales confidentielles; et

Lorsque les renseignements visés ont été obtenus dans le cadre d'un processus judiciaire ou administratif.

Si le Propriétaire n'accède pas à une demande d'accès, il vous informera des raisons de son refus et de votre droit d'en appeler de sa décision auprès du commissaire à la protection de la vie privée du Canada,

Contestation de la conformité

Toute question quant au respect de la LPRPSP par le Propriétaire devrait être adressée à l'agent de la protection de la vie privée du Propriétaire. Un formulaire de plainte ou un formulaire de demande afin d'obtenir l'accès à des renseignements personnels et en demander la correction sont disponible auprès de nos bureaux administratifs. Le Propriétaire fera des recherches et répondra aux plaintes écrites dans les trente (30) jours ouvrables suivant la réception d'une plainte. Si une plainte est considérée bien fondée, le Propriétaire prendra les mesures nécessaires, y compris, la modification de ses politiques et procédures.

Agent de la protection de la vie privée

Kevin Anderson

1615 rue Dundas E.

Whitby, Ontario, L1N 2L1

(Téléphone) : (416) 434-2433, poste 120

(Télécopieur) : (416) 579-5000