

Recommandation sectorielle sur la révision de la loi sur la protection des données – Directive Protection des données dans le secteur immobilier

Recommandation sectorielle 12.2023 fr, annexe C, version 1.0

Objectifs et remarques

La présente directive vise à garantir une application pratique de la loi sur la protection des données (LPD) dans le secteur immobilier. Les recommandations sont formulées sans garantie. Toute responsabilité de l'éditeur est exclue. L'application de la présente directive requiert une évaluation au cas par cas.

Il est renvoyé à la littérature spécialisée, notamment à [Bäriswil/Pärl/Blonski \(Hrsg.\), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, 2023](#), et à la recommandation sectorielle [«Révision de la loi sur la protection des données – Mise en œuvre dans le secteur immobilier»](#) du SVIT Suisse.

La directive repose sur la [«Recommandation sectorielle sur la révision de la loi sur la protection des données – Principes de base»](#) du SVIT Suisse (version 1.1, annexe A, 01.23de), chapitre «Directives pour la mise en œuvre», point 2 «Évaluer les points de contact avec la LPD et l'OPDo» et point 3 «Définir la gestion des données personnelles». Elle constitue une concrétisation de ces étapes.

Abréviations

CST	Commande de sous-traitance
LPD	Loi sur la protection des données
ERP	Enterprise Resource Planning
RGPD	Règlement relatif à la protection des données
Copro	Copropriété, copropriétaires
CCP	Communauté de copropriétaires
PPE	Propriété par étage, propriétaires par étage
CPPE	Communauté de copropriétaires par étage

1. Données personnelles dans le secteur immobilier

Les entreprises du secteur immobilier fournissent des prestations à des particuliers et à des mandants qui impliquent le traitement de données personnelles. Par conséquent, les entreprises du secteur immobilier sont soumises à la LPD à plusieurs égards. Il peut également arriver que le règlement relatif à la protection des données (RGPD) de l'Union européenne trouve application dans le secteur immobilier. Nous n'aborderons toutefois que ponctuellement l'application du RGPD dans la présente directive.

Nous nous intéresserons ci-après aux données personnelles qui sont traitées par l'entreprise sans faire naître de relation commerciale avec les personnes concernées (p. ex. newsletter électronique, adresses, participants à une manifestation, e-mails, etc.), ainsi qu'aux données personnelles en lien avec un rapport de travail.

2. Rôles selon la loi sur la protection des données

Référence: art. 5 LPD

La LPD distingue les rôles suivants dans le cadre du traitement de données personnelles.

«Personnes concernées». Il s'agit des personnes physiques dont les données personnelles sont traitées par l'entreprise. Dans ce contexte, il convient de comprendre la notion de données personnelles dans son sens large.

«Responsable du traitement». Le responsable du traitement est la personne privée qui, seule ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens

du traitement de données personnelles. Dans la majorité des cas, mais pas exclusivement, le responsable du traitement est une personne morale. Dans le contexte du secteur immobilier, il s'agit notamment des propriétaires, des bailleurs, des gestionnaires, des administrateurs, des vendeurs, etc.

«Sous-traitant». La personne morale ou physique qui traite des données pour le compte du responsable du traitement. Le traitement de données doit être la finalité de l'accord contractuel. Dans ce sens, il convient de distinguer le sous-traitant des «tiers» (cf. paragraphe ci-dessous). Les sous-traitants sont tenus de traiter les données comme le responsable du traitement le ferait lui-même. En ce sens, les directives ci-dessous relatives au traitement de données par le responsable du traitement doivent s'appliquer par analogies au traitement par le sous-traitant.

Dans le contexte du secteur immobilier, les sous-traitants sont notamment les fournisseurs de systèmes informatiques (Enterprise Resource Planning System, système ERP) et les prestataires informatiques dans le domaine de l'hébergement, du stockage de données etc. Il convient de tenir compte du fait que la gestion d'immeubles locatifs ou l'administration de communautés de copropriétaires par étage constitue également une sous-traitance (cf. chapitre suivant).¹

«Tiers».² Les tiers dans le contexte de la présente directive désignent les destinataires de données personnelles suite à une communication du responsable du traitement, pour autant que cela ne s'accompagne pas

d'une sous-traitance ou qu'une sous-traitance ne soit pas au centre de la relation avec le responsable du traitement. La délimitation doit être évaluée au cas par cas. Dans le contexte du secteur immobilier, la désignation «tiers» fait principalement référence aux prestataires de services dans le domaine de la construction, de l'entretien et des réparations, du Facility Management et des Facility Services, etc.

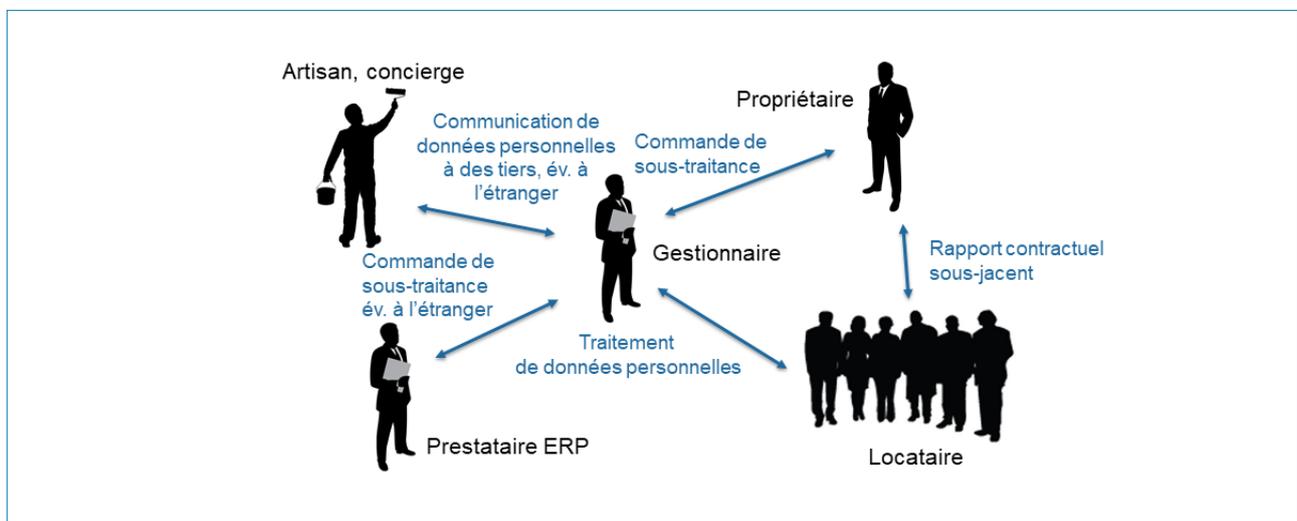
3. Rapport entre les rôles dans le secteur immobilier

La distribution des rôles entre les acteurs dans les relations contractuelles du secteur immobilier est habituellement celle exposée ci-après; étant précisé que les rôles découlent individuellement des contrats conclus entre les parties.

Mandats de gestion

Le mandat de gestion avec procuration entre propriétaires et gestionnaires, ainsi que le contrat de bail entre propriétaires (bailleurs) et locataires sont les relations contractuelles fondamentales dans la gestion d'immeubles locatifs (cf. illustration).

Dans ce contexte, le gestionnaire est à la fois le sous-traitant du propriétaire (responsable du traitement) et le responsable du traitement, p. ex. dans les relations avec le prestataire ERP (notamment fournisseur de système informatique). Ces deux relations contractuelles doivent être réglées dans une commande de sous-traitance, qui



doit également définir l'étendue de la communication de données à des tiers. Vis-à-vis du locataire, le traitement de données personnelles doit être annoncé dans une déclaration de protection des données.

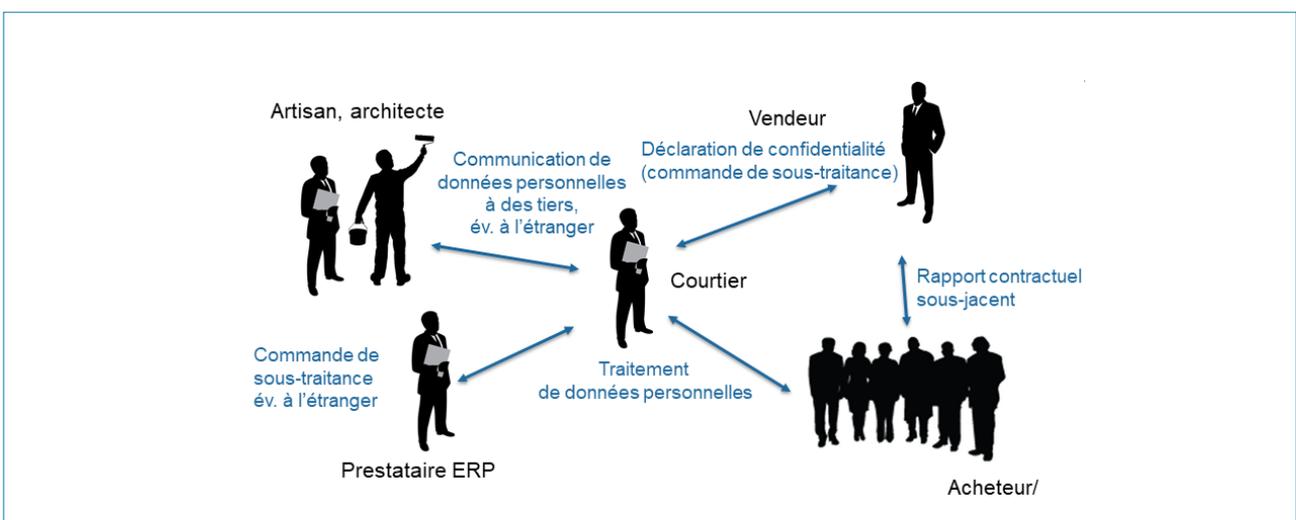
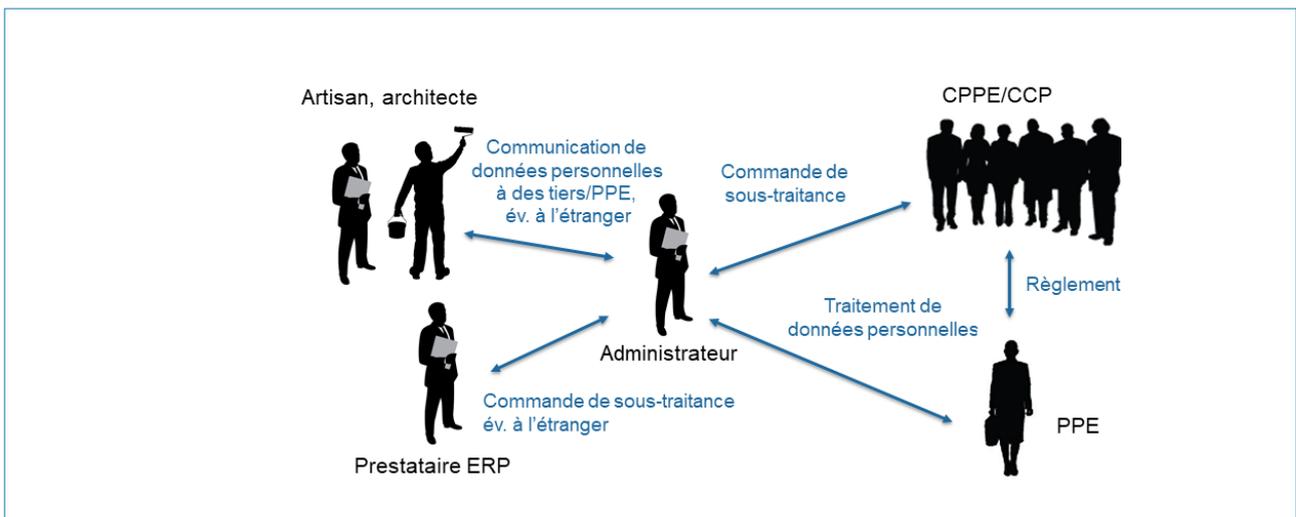
Mandats administratifs PPE/Copro

En ce qui concerne la protection des données, la gestion de communautés de copropriétaires par étage et de copropriétaires s'apparente aux rapports dans la gestion immobilière dans lesquels la communauté est

le responsable du traitement et le gestionnaire est le sous-traitant (illustration ci-dessus).

Mandats de commercialisation

Les mesures de protection des données dans le domaine de la commercialisation immobilière se concentrent sur les transactions de logements en propriété qui font intervenir des personnes physiques, que ce soit du côté de l'acheteur et/ou du côté du vendeur (illustration ci-dessous). Dans le mandat de vente, le traitement de



données personnelles doit être réglé au moyen d'une déclaration de confidentialité et, vis-à-vis des acheteurs/acheteurs potentiels, présenté dans la déclaration de protection des données. Si l'acheteur est une entreprise, et non une personne privée, il convient d'envisager un mandat de sous-traitance du vendeur au courtier.

4. Principes de base du traitement de données

Référence: art. 6 et 8 LPD

Parmi les principes de base du traitement licite de données énumérés de manière non exhaustive dans la LPD, il convient d'accorder une attention toute particulière aux aspects suivants aux fins de l'évaluation de la licéité du traitement des données. Nous attirons l'attention sur le fait que le traitement de données doit respecter tous les principes de base.

Proportionnalité

Un traitement de données est proportionnel dès lors que les données traitées sont appropriées au but poursuivi et que seules sont traitées les données nécessaires à cet effet. À cet égard, on peut citer la collecte de données personnelles sensibles ou particulièrement sensibles dans des formulaires de demande de locations allant au-delà du nécessaire.

De même, la durée autorisée du traitement de données, notamment du stockage de données, découle du principe de proportionnalité.

Opportunité

Le principe d'opportunité signifie que la collecte et le traitement de données personnelles doivent intervenir dans un but précis. La finalité doit être suffisamment concrète. Cela n'exclut pas que des données personnelles puissent être utilisées à d'autres fins par la suite, mais implique uniquement qu'il doit exister une base légale ou un motif justificatif.³

La finalité doit être claire pour la personne concernée. Dans ce contexte, il convient de se demander si la finalité apparaît clairement d'emblée, compte tenu des circonstances, ou si une information ciblée sur la finalité doit être donnée.⁴

Sécurité des données

La LPD prescrit des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir une sécurité des données adaptée au risque. Les mesures techniques doivent être adaptées à l'évolution technologique. Les mesures organisationnelles portent sur les processus au sein de l'entreprise ou du sous-traitant et comprennent des autorisations (d'accès), des tâches et des responsabilités. Les mesures organisationnelles sont habituellement définies dans une directive ou un règlement.

5. Légalité du traitement de données

Référence: art. 30 ss. LPD

Dès lors que les principes de base sont respectés, le traitement de données personnelle est recevable s'il relève de la liberté de traitement ou s'il existe un motif justificatif. En tout état de cause, la personne concernée a le droit d'interdire le traitement par une manifestation expresse de volonté.

Traitement de données dans le cadre de la liberté de traitement

S'il existe un traitement de données visible pour la personne concernée, si celui-ci n'est pas suffisamment intense pour justifier une violation de la personnalité et si les principes de base (cf. ci-dessus) sont respectés, il y a lieu de considérer le traitement de données comme légal.⁵ La question de savoir quels traitements s'inscrivent au-dessus ou en-dessous du seuil de violation de la personnalité doit être évaluée au cas par cas.

Dans le contexte du secteur immobilier, les traitements de données suivants doivent être qualifiés d'actes visibles et non constitutifs d'une violation de la personnalité: traitement (collecte, stockage, traitement, etc.) d'informations de contact/adresses de toute sorte, traitement de listes de participants à des manifestations.

La LPD prévoit désormais un devoir d'informer à l'égard du droit d'opposition. Cela signifie que la personne concernée doit être informée de manière adéquate du traitement des données et du droit d'opposition. Les traitements de données visibles doivent donc être décrits dans la déclaration de protection des données et la possibilité de s'y opposer doit être mentionnée. En outre, la LPD impose un devoir d'informer à l'égard de

certaines actes (p. ex. décisions de traitement automatisé en cas d'attribution de logements notamment).⁶

Traitement de données dans l'intérêt prépondérant

La LPD cite notamment comme un motif justificatif le traitement de données personnelles en relation directe avec la conclusion ou l'exécution d'un contrat. À cet égard, les intérêts prépondérants s'étendent de la mise en place d'un contrat à son expiration.

Dans le contexte du secteur immobilier, cela signifie que le traitement de données en lien avec un contrat relatif à l'administration, la gestion et la commercialisation est recevable et protégé par la loi. Le traitement de données dans le cadre des principes de base et dans le respect des droits des personnes concernées peut intervenir d'emblée et ne requiert aucun consentement ni aucune autre mesure (p. ex. indication dans la déclaration de protection des données).

Traitement de données soumis à consentement

Enfin, la LPD prévoit explicitement comme motif justificatif le consentement au traitement des données. La loi indique explicitement les traitements qui requièrent un consentement (profilage à risque élevé, communication de données personnelles à l'étranger, traitement de données sensibles). Dans les autres situations, il convient de partir du principe prudent que l'obtention d'un consentement est requise. La littérature conseille explicitement de renoncer à une «collecte excessive de déclarations de consentement selon le droit de la protection des données (par sécurité) aux fins de traitements ne nécessitant pas de consentement (en particulier car ils ne portent pas atteinte à la personnalité)».⁷

Il faut préciser qu'un consentement libre ne permet pas de remédier à chaque violation des principes de base (p. ex. principe de l'exactitude, sécurité des données). Ainsi, un consentement ne permet pas de s'affranchir en bloc de toutes les obligations relatives à la protection des données.⁸

Dans le contexte du secteur immobilier, la communication de données personnelles à l'étranger et le traitement de données sensibles revêtent une certaine importance, pour ce dernier notamment s'agissant d'extraits du registre des poursuites, qu'il convient de qualifier de particulièrement sensibles.

6. Procédure

Tout traitement de données personnelles doit être soumis à un examen selon les principes de base et les motifs justificatifs susmentionnés, au moyen des processus correspondants et des données personnelles concrètes traitées, et les actions requises doivent en découler.

1^{ère} étape: établir un registre des activités de traitement

Le point de départ est le registre des activités de traitement prévu à l'art. 12 LPD. Les entreprises jusqu'à 250 salariés ne sont certes pas concernées par l'obligation légale de tenir un registre, mais il est impossible de garantir efficacement la protection des données en l'absence d'un tel registre. La LPD prévoit les indications suivantes pour le registre:

- a. l'identité du responsable du traitement;
- b. la finalité du traitement;
- c. une description des catégories de personnes concernées et des catégories de données personnelles traitées;
- d. les catégories de destinataires;
- e. dans la mesure du possible, le délai de conservation des données personnelles ou les critères pour déterminer la durée de conservation;
- f. dans la mesure du possible, une description générale des mesures visant à garantir la sécurité des données selon l'art. 8;
- g. en cas de communication de données personnelles à l'étranger, le nom de l'État concerné et les garanties prévues à l'art. 16, al. 2, LPD.

2^e étape: contrôler le respect des principes de base

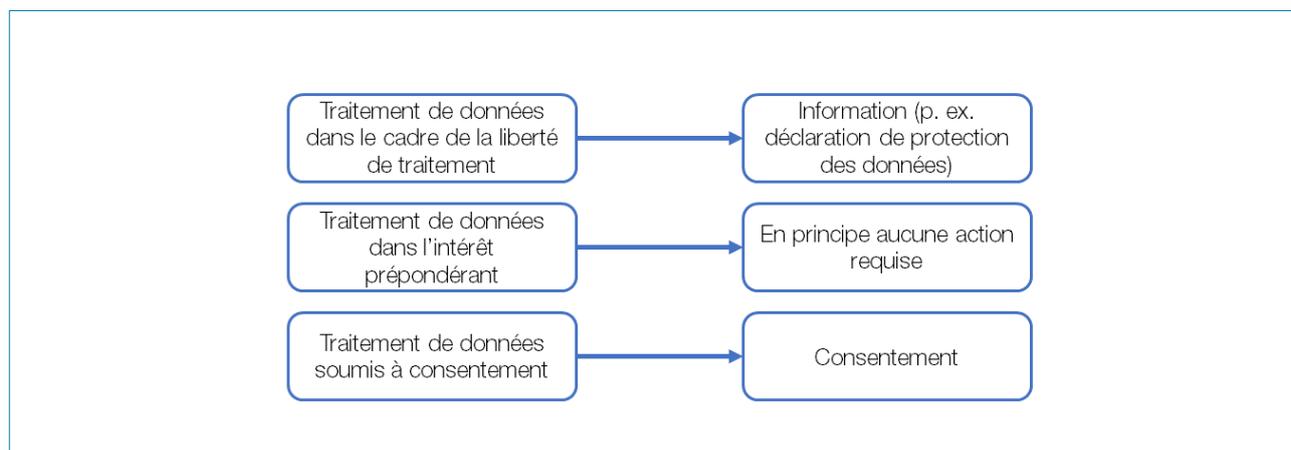
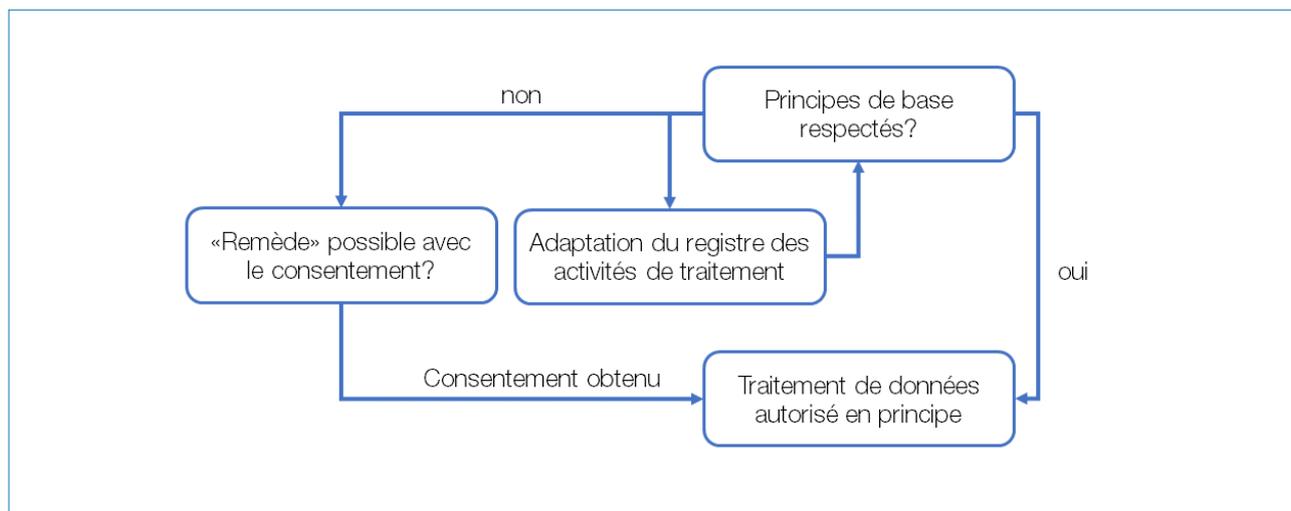
Il convient ensuite de vérifier si tous les actes en lien avec le traitement de données personnelles respectent les principes de base. Si tel n'est pas le cas, il y a lieu d'examiner si le consentement de la personne concernée pourrait remédier à la violation de la personnalité (cf. illustration suivante ci-dessous). S'agissant du secteur immobilier, une telle légalisation ne serait toutefois admissible que dans des cas exceptionnels.

Si la vérification révèle que les principes de base ne sont pas respectés, il convient alors de vérifier si une adaptation des données traitées dans le registre est possible et

serait efficace. Si l'on constate, p. ex., dans un scénario hypothétique, que la question relative à l'appartenance religieuse dans un formulaire de demande de location n'est pas compatible avec les principes de base, il convient de se demander si cette question doit être supprimée, assurant ainsi la légalité des autres données personnelles dans le formulaire de demande. Dans le contexte du secteur immobilier, cette étape est impérative pour tous les processus et tous les traitements de données, selon le registre des activités de traitement de données (illustration ci-dessus).

3^e étape: contrôler la légalité et en déduire des actions

Dans un troisième temps, la légalité des processus et traitements de données doit être contrôlée et les éventuelles actions nécessaires doivent en être tirées. Un tri réalisé lors de cette étape doit permettre de déterminer si une action est nécessaire. L'action correspondante permettra en principe de garantir la légalité du traitement de données (illustration ci-dessous).



7. Remarques préliminaires relatives aux aspects particuliers

Dans les cas pratiques ci-après, nous nous intéressons aux processus commerciaux et traitements de données usuels dans les différents domaines du secteur immobilier et donc sur certains aspects qui soulèvent régulièrement des questions dans la pratique. Il s'agit notamment, de manière non exhaustive, des éléments suivants:

- durée du stockage de données
- communication à des tiers
- légalité/motifs justificatifs

La plupart des questions concrètes peuvent être résolues en suivant la procédure recommandée. Les directives ci-dessous peuvent parfois être appliquées par analogie. Nous revenons ici sur les plus fréquentes.

8. Aspects particuliers de la gestion immobilière

Formulaire de demande de location

Les formulaires de demande de location doivent se limiter aux données personnelles qui sont absolument nécessaires pour la location. Il convient notamment de renoncer aux données personnelles qui sont contraires au principe de l'opportunité (p. ex. appartenance à un parti, religion, etc.).

Durée du stockage de données: les données personnelles doivent être détruites à l'issue du processus de location dès lors que la demande n'aboutit pas à la conclusion d'un contrat de bail. Dans le cas inverse, les données sont reprises dans un dossier locatif (cf. ci-dessous).

Communication à des tiers: les données personnelles provenant du formulaire de demande de location ne peuvent pas être transmises à des tiers. Cela vaut également pour l'utilisation de données personnelles dans le cadre d'un autre mandat de gestion (p. ex. promotion d'un objet à louer d'un autre propriétaire). La communication peut toutefois être légitimée par le consentement explicite de la personne concernée.

Légalité/motifs justificatifs: dans le cadre de ce traitement de données, il s'agit de ce que l'on qualifie d'intérêt prépondérant. En principe, aucune autre action n'est requise (information, consentement). Cf. toutefois

ci-après «Extrait du registre des poursuites» et «Références locatives».

Dossier locatif

Durée du stockage de données: les dossiers locatifs peuvent être traités (généralement enregistrés) pendant la durée du délai normal de prescription de 10 ans, avec une «marge» de six mois après la fin du rapport contractuel, sur le fondement de l'intérêt prépondérant. Ils doivent ensuite être détruits.

Communication à des tiers: il s'agit principalement ici du changement de propriétaire de l'immeuble et de la gestion de l'immeuble locatif. Les deux parties (le nouveau propriétaire ou le nouveau gestionnaire) nouent une relation juridique avec le locataire (le propriétaire en tant que cocontractant, le gestionnaire en tant que fondé de pouvoir du propriétaire), de sorte qu'elles peuvent faire valoir un intérêt prépondérant. L'information du locataire n'est pas nécessaire du point de vue du droit de la protection des données. La transmission de données entre les gestionnaires (changement de mandat) doit être réglée dans la commande de sous-traitance.

Légalité/motifs justificatifs: aucune action n'est nécessaire sur le fondement de l'intérêt prépondérant du propriétaire (cocontractant) et du gestionnaire (fondé de pouvoir, sous-traitant). Une exception envisageable est la communication de données personnelles à l'étranger, p. ex. l'enregistrement sur des supports de données dans le cloud ou dans des pays ne garantissant pas une protection équivalente.

Extrait du registre des poursuites

L'extrait du registre des poursuites s'apparente à des données sensibles et peut, au sens large, selon l'art. 5, let. c, ch. 5, être classé dans les «données sur des poursuites ou sanctions pénales et administratives».

Durée du stockage de données: le traitement (généralement l'enregistrement) jusqu'à la fin des rapports contractuels est justifié par l'intérêt prépondérant. Le traitement au-delà de cette date n'est toutefois pas conforme à la législation sur la protection des données. Pour des raisons pratiques, les gestionnaires ont la possibilité de détruire l'extrait immédiatement après la conclusion du contrat de bail ou de veiller à ce que l'extrait soit retiré du dossier locatif dès l'expiration du rapport contractuel.

Communication à des tiers: la communication d'ex-

traits du registre des poursuites sans le consentement de la personne concernée est interdite. En cas de remise du dossier locatif (et donc des extraits du registre des poursuites qu'il contient) à un nouveau propriétaire ou un autre gestionnaire, des mesures particulières sont requises: soit le locataire a déjà donné son consentement lors de la remise du formulaire de demande de location, soit l'extrait du registre des poursuites est détruit avant la transmission du dossier.

Légalité/motifs justificatifs: le traitement requiert le consentement de la personne concernée. Ce consentement doit être remis de manière explicite avec le formulaire de demande de location.

Il convient de prêter une attention particulière aux extraits du registre des poursuites qui ont déjà été traités dans des dossiers locatifs constitués avant le 1^{er} septembre 2023 (contrats en cours et résiliés). L'exigence de consentement n'est pas mentionnée dans les dispositions transitoires de la LPD (art. 69), de sorte que l'exigence devrait s'appliquer sans restriction aux contrats en cours et aux contrats résiliés. À l'inverse, l'obtention de consentements auprès de locataires et, surtout, auprès de précédents locataires implique des efforts disproportionnés. Les gestionnaires qui ne détruisent pas les extraits du registre des poursuites et ne se procurent pas de consentement évoluent dans une zone grise sur le plan juridique. Pour désamorcer la problématique, il est recommandé d'informer les locataires de la possibilité de former opposition pendant les relations contractuelles. En outre, le gestionnaire peut se fonder sur l'art. 20, al. 1, let. a «Exceptions au devoir d'informer».

Renseignements sur la solvabilité

Les certificats de salaire et d'autres données personnelles portant sur la situation financière de la personne concernée sont assimilés aux renseignements sur la solvabilité.

Durée du stockage de données: les délais applicables aux renseignements sur la solvabilité sont les mêmes que pour le dossier locatif, dont ce type de renseignements fait généralement partie intégrante. Une fois la finalité caduque à l'issue des rapports locatifs, on se heurte aux efforts disproportionnés que requiert une destruction, de sorte que les renseignements sur la solvabilité peuvent rester dans le dossier locatif. Ils ne peuvent toutefois pas être utilisés à d'autres fins, notam-

ment parce que les données ne sont plus d'actualité.

Communication à des tiers: les conditions applicables à la communication des renseignements sur la solvabilité sont les mêmes que pour le dossier locatif.

Légalité/motifs justificatifs: il résulte de l'art. 19 LPD «Devoir d'informer lors de la collecte de données personnelles», al. 1, 2 et 3, que le gestionnaire est tenu d'agir, et notamment d'informer la personne concernée «de manière adéquate» de la collecte des données. Selon la loi, cela comprend l'identité et les coordonnées de l'agence de renseignement et la finalité du traitement (p. ex. détermination de la solvabilité dans le cadre de la préparation du contrat locatif). Il est recommandé de fournir les informations dans la déclaration de protection des données et de les mentionner dans le dossier locatif et le contrat de bail. Un consentement n'est pas nécessaire.

Récapitulation des locataires

Les récapitulations des locataires sont fournies au propriétaire (responsable du traitement) par le gestionnaire (sous-traitant) et servent à l'évaluation du bien immobilier. D'autres usages concernent le changement de propriétaire d'immeubles de placement.

Durée du stockage de données: les récapitulations des locataires peuvent être traitées (généralement enregistrées) sans restriction sous une forme anonymisée. Si elles ne sont pas rendues anonymes, leur traitement au-delà d'une période d'un an est contraire au principe de l'opportunité.

Communication à des tiers: une communication (p. ex. à un acheteur potentiel ou à un estimateur de l'immeuble) est possible sans restriction sous une forme anonymisée. Une communication avec indication des noms n'est toutefois pas compatible avec les principes de base. Cf. aussi «Communication d'informations de contact à des tiers».

Légalité/motifs justificatifs: l'échange entre gestionnaires et propriétaires doit être réglé dans la commande de sous-traitance. Il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement.

Informations de contact

Le traitement et la communication d'informations de contact à des tiers sont indispensables à la bonne exploitation d'un immeuble locatif. On pense notamment

aux artisans qui doivent effectuer une réparation dans un logement ou aux concierges.

Durée du stockage de données: l'élément pertinent est avant tout le traitement de données par des tiers. Les informations de contact ne peuvent être traitées que tant que cela est nécessaire aux fins du mandat sous-jacent.

Communication à des tiers: le gestionnaire peut transmettre des informations de contact à des tiers dans le cadre de l'activité de gestion. Elles doivent être assorties d'une mention relative à la confidentialité ou une convention de protection des données doit être conclue. Le traitement par des tiers doit être limité à l'utilisation dans le cadre du mandat sous-jacent. Les données doivent ensuite être détruites. Elles ne peuvent pas être transmises ou utilisées de toute autre façon.

Légalité/motifs justificatifs: la justification découle de l'intérêt prépondérant du gestionnaire. Tout au plus, la communication aux artisans etc. doit être mentionnée dans la déclaration de protection des données.

Références locatives

Des informations de contact de personnes de référence (bailleur actuel/précédent, employeur, etc.) sont généralement collectées dans des formulaires de demande de location.

Durée du stockage de données: les délais applicables aux références locatives sont les mêmes que pour le dossier locatif, dont ce type de renseignements fait généralement partie intégrante. Une fois la finalité caduque à l'issue des rapports locatifs, on se heurte aux efforts disproportionnés que requiert une destruction, de sorte que les références locatives peuvent rester dans le dossier locatif.

Communication à des tiers: du point de vue du gestionnaire qui vérifie les références d'un locataire potentiel et se procure des renseignements, la communication des données en question est exclue ou doit être exclue (p. ex. par une mention dans la déclaration de protection des données «Les renseignements sur les références seront traités de manière confidentielles»). Du point de vue de la personne appelée à donner des renseignements (bailleur actuel/précédent, employeur), la situation juridique est plus complexe. Pour des raisons

pratiques, le consentement de la personne concernée doit être remis par écrit à la personne appelée à donner des renseignements. S'agissant du contenu des références, il convient de s'abstenir de traiter des données sensibles. Les renseignements doivent notamment être conformes au principe de l'opportunité. De telles informations peuvent être:

- retard de paiement, menaces de résiliation
- procédures de médiation en cours ou terminées
- rappels à l'ordre
- durée du rapport de travail
- poste actuel au sein de l'entreprise
- rapport de travail résilié/non résilié

Légalité/motifs justificatifs: le devoir d'informer ou l'exigence de consentement disparaît avec la communication de l'identité de personnes de référence par la personne concernée.

Clients à l'étranger

La protection des données à l'égard de clients dont le domicile (siège) se trouve à l'étranger peut parfois être soumise au droit européen (RGPD). C'est notamment le cas (de manière non limitative) quand une entreprise suisse envisage l'offre de services (ou de biens) (ici, dans le contexte du secteur immobilier, la location de logements à des personnes dans l'UE / l'EEE) (art. 3, al. 2, let. a, RGPD).¹⁰ L'élément déterminant est l'intention de fournir des clients dans les pays correspondants. L'entreprise doit exprimer clairement et activement son intention d'exercer sur le marché européen, p. ex. par une publicité concrète dans la zone géographique concernée ou des prix en euros.¹¹

Concrètement, il peut s'agir d'efforts ciblés de commercialisation à l'étranger pour des objets à louer en Suisse (p. ex. logements de vacances). La préparation d'un contrat de bail sur des places de marché suisses et la conclusion d'un contrat avec une personne étrangère ne relèvent toutefois pas de cette catégorie si cette personne a son domicile à l'étranger.

9. Aspects particuliers dans l'administration de communautés de copropriétaires par étage

L'échange d'informations avec l'administration et la communication entre les PPE se trouvent au centre des aspects particuliers de l'administration de CPPE. Les PPE constituent une communauté qui justifie une divulgation de données personnelles dans le cadre des principes de base. Un besoin légitime d'informations de l'administration et des PPE doit toutefois être distingué d'une simple curiosité et d'une surveillance non justifiée.

Tenue des comptes, fonds de rénovation, contributions d'investissement

Durée du stockage de données: la durée de conservation de tous les documents pertinents sur le plan comptable est de 10 ans, plus une «marge» de six mois.

Communication à des tiers: une communication à des tiers (autorités ou banques notamment) est possible avec le consentement et sous une forme anonymisée.

Légalité/motifs justificatifs: les PPE doivent supporter les contributions aux coûts et charges de la communauté. Des arriérés de paiement peuvent avoir des conséquences négatives pour tous les PPE (manque de liquidités, frais de recouvrement, etc.), de sorte qu'une publication des soldes et arriérés dans le cadre de la tenue annuelle des comptes relève de l'intérêt prépondérant. Cela concerne notamment les contributions des PPE au fonds de rénovation et aux investissements réalisés. Il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement.

Relevés de consommation, entretien

Durée du stockage de données: le délai de conservation pour tous les documents pertinents sur le plan comptable est de 10 ans.

Communication à des tiers: une communication à des tiers (autorités ou banques notamment) est possible avec le consentement et sous une forme anonymisée.

Légalité/motifs justificatifs: dès lors que la CPPE est redevable de paiements à l'égard d'un tiers et que celle-ci répartit ces coûts entre les PPE selon le règlement, en fonction de la consommation, sur la base de quotas ou selon d'autres clés de répartition, il existe un intérêt pré-

pondérant de tous les PPE à être informés des arriérés, en plus des relevés de consommation et de la clé de répartition des coûts. Il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement.

Données de base, informations de contact

Durée du stockage de données: un stockage des données relatives au bien immobilier, documentations de construction, données de base, contrats et autres pour une durée illimitée est justifié par l'intérêt prépondérant du point de vue de la protection des données. Il convient de les distinguer des informations de contact des PPE, qui peuvent être conservées pendant une période de 10 ans, plus une «marge» de six mois, après une éventuelle vente de l'unité concernée.

Communication à des tiers: s'agissant des tiers au sens de la LPD, on distingue les autres PPE, d'une part, et les cercles en dehors de la CPPE, d'autre part. La communication à d'autres PPE est possible sans restriction, y compris par des moyens numériques («portail PPE»). La communication d'informations de contact à des tiers par l'administration dans le cadre du mandat de gestion est protégée par l'intérêt prépondérant.

Légalité/motifs justificatifs: il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement.

Transfert de mandat

Durée du stockage de données: avec le transfert de mandat, l'administration actuelle est tenue de remettre tous les documents et toutes les données personnelles à la nouvelle administration mandatée. Avec l'approbation des comptes annuels, l'administration actuelle est déchargée de sa responsabilité, de sorte qu'un traitement des données n'est plus justifié à partir de ce moment. Les données personnelles doivent être supprimées.

Communication à des tiers: une décision de la CPPE doit habiliter l'administration actuelle à transférer les données.

Légalité/motifs justificatifs: la base du transfert des données et de leur traitement est le mandat d'administration qui décrit le traitement de données.

Propriétaires par étage avec une résidence principale à l'étranger

Le traitement de données personnelles de personnes domiciliées à l'étranger est soumis au droit suisse dès lors qu'un bien immobilier en Suisse est concerné.

10. Aspects particuliers de la commercialisation immobilière

Dossier de vente

Durée du stockage de données: les dossiers de vente peuvent être traités (généralement enregistrés) pendant la durée du délai normal de prescription de 10 ans, avec une «marge» de six mois après la fin du rapport contractuel, sur le fondement de l'intérêt prépondérant. Ils doivent ensuite être détruits. Dans ce contexte, il importe peu que les efforts de commercialisation aient abouti ou non à une vente.

Communication à des tiers: la réutilisation des données personnelles à d'autres fins ou la communication à des tiers est interdite sans le consentement des personnes concernées.

Légalité/motifs justificatifs: il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement. La communication à des tiers est exclue.

Acheteurs potentiels

Durée du stockage de données: les données personnelles doivent être détruites à l'issue de la vente de l'objet en question. Font exception les données personnelles de l'acheteur et le traitement dans les cas où l'acheteur potentiel a donné son consentement.

Communication à des tiers: la réutilisation des données personnelles à d'autres fins (notamment le mandat de vente d'un autre mandat) ou la communication à des tiers est interdite sans le consentement des personnes concernées.

Légalité/motifs justificatifs: la justification du traitement de données découle de l'intérêt prépondérant (préparation de la vente). La durée du traitement de données doit être publiée dans les dispositions relatives à la protection des données. Si la personne concernée a donné son consentement, un traitement est possible au-delà de la date de la conclusion et pour d'autres mandats de vente.

11. Aspects particuliers de l'évaluation immobilière

Traitement d'évaluations d'experts pour le compte d'un tiers

En lien avec des évaluations d'experts, l'étude de la situation fortune de personnes physiques (p. ex. valeur de biens immobiliers dans la fortune privée) ou des conditions d'habitation (photos, descriptifs, etc.) doit être considérée comme faisant partie des données personnelles. Il convient d'accorder une attention particulière à la protection des données si le mandat d'évaluation n'est pas délivré par la personne concernée, mais par un établissement financier p. ex. Ce mandant assume la fonction de responsable du traitement, tandis que la personne chargée de l'évaluation est le sous-traitant.

La personne concernée peut être le vendeur d'un bien immobilier qui n'entretient pas de rapports contractuels avec l'établissement financier ou avec l'expert en charge de l'évaluation, ou encore l'acheteur qui souhaite nouer une relation contractuelle avec l'établissement financier. Dans le cadre de la relation entre le responsable du traitement et le sous-traitant, le traitement de données doit être réglé dans une commande de sous-traitance qui complète le mandat d'évaluation.

Durée du stockage de données: les évaluations d'experts peuvent être traitées par le responsable du traitement, sur le fondement d'un intérêt prépondérant, pendant la durée du rapport contractuel sous-jacent (p. ex. crédit hypothécaire). Si le rapport contractuel sous-jacent devient caduque ou si aucun contrat n'est conclu, l'évaluation d'expert doit être détruite. La durée du traitement par le sous-traitant dépend de la convention entre le responsable du traitement et le sous-traitant. Du point de vue de la législation relative à la protection des données, le traitement par le sous-traitant n'est pas justifié au-delà d'une période d'un an.

Communication à des tiers: l'évaluation d'expert ne peut pas être communiquée à des tiers sans le consentement de la personne concernée.

Légalité/motifs justificatifs: un consentement au traitement de données personnelles est notamment nécessaire lorsque la personne concernée n'est ni un client (potentiel) du responsable du traitement (p. ex. établissement financier), ni le mandant de l'expert en charge de l'évaluation.

Traitement d'évaluations d'experts pour le compte de la personne concernée

Si le mandant de l'expert en charge de l'évaluation est également la personne concernée, la gestion des données personnelles doit être réglée dans le mandat d'évaluation.

Durée du stockage de données: les évaluations d'experts peuvent être traitées (généralement enregistrées) pendant la durée du délai normal de prescription de 10 ans, avec une «marge» de six mois après la fin du rapport contractuel, sur le fondement de l'intérêt prépondérant.

Communication à des tiers: l'évaluation d'expert ne peut pas être communiquée à des tiers sans le consentement de la personne concernée.

Légalité/motifs justificatifs: il n'existe pas de devoir d'informer ou d'exigence de consentement. La communication à des tiers est exclue.

Traitement d'évaluations d'experts relatives à des immeubles de placement

Les données personnelles peuvent avoir une importance dans des évaluations d'experts, p. ex. si un ou plusieurs logements en location sont visités ou si des

données sont collectées (images, noms, etc.) aux fins de l'évaluation d'un immeuble de placement.

12. Aspects particuliers de l'organisation de l'entreprise

Devoir de collaborer

Le prestataire de services immobiliers, en sa qualité de sous-traitant (notamment en cas de gestion immobilière) doit collaborer à l'exécution des obligations légales du responsable du traitement (p. ex. bailleur) (p. ex. devoir d'informer, correction, etc.). L'étendue doit être réglée dans la commande de sous-traitance.

Si des exigences particulières s'appliquent au responsable du traitement dans le cadre de son activité commerciale habituelle (p. ex. propriétaires institutionnels dans le secteur de la finance ou des assurances), ces exigences ne s'étendent pas au sous-traitant (prestataire de services immobiliers).

Sécurité des données, droits d'accès

Des mesures techniques et organisationnelles appropriées doivent être prises dans les entreprises afin de garantir la sécurité des données. Il convient d'accorder une importance particulière aux droits d'accès aux données personnelles au sein de l'entreprise.

Télétravail à domicile du personnel

Le traitement de données personnelles dans le cadre du télétravail à domicile n'est pas soumis à la règle légale de la communication à des tiers, de la sous-traitance ou de la communication à l'étranger (p. ex. avec un lieu de résidence ou de séjour du membre du personnel à l'étranger). Des mesures appropriées doivent être prises pour assurer la sécurité des données.

Utilisation à d'autres fins

L'utilisation des données personnelles doit se limiter aux fins initialement convenues et prévues.

- ¹ Nous ne reviendrons pas sur la commande de sous-traitance dans la suite. Nous renvoyons à cet égard aux «[Directives sur la commande de sous-traitance](#)» de l'[organisation sectorielle «the branch»](#).
- ² N'est pas explicitement mentionné dans la LPD comme un rôle dans le contexte traité ici.
- ³ Bärswil, dans: Bärswil/Pärl/Blonski (Hrsg.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, art. 6, point 40
- ⁴ Bärswil, dans: Bärswil/Pärl/Blonski (Hrsg.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, art. 6, point 41
- ⁵ Pfaffinger, dans: Bärswil/Pärl/Blonski (Hrsg.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, art. 30, points 27 et 65
- ⁶ Exceptions au devoir d'informer cf. art. 20 LPD
- ⁷ Pfaffinger, dans: Bärswil/Pärl/Blonski (Hrsg.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, art. 31, point 17
- ⁸ Pfaffinger, dans: Bärswil/Pärl/Blonski (Hrsg.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2^e édition, art. 31, point 22
- ⁹ Aux fins de l'évaluation de la légalité du traitement de données, il est important que les données traitées soient présentées en détail, c'est-à-dire p. ex. quelles données personnelles sont collectées dans la demande de location.
- ¹⁰ Cf. à ce sujet: considérant 23 du RGPD «Application au responsable du traitement/sous-traitant en dehors de l'Union en cas d'offre de services à des personnes concernées dans l'Union», p. ex. <https://dsgvo-gesetz.de/erwaegungsgruende/nr-23/>
- ¹¹ <https://blog.startups.ch/wann-gilt-die-dsgvo-fuer-schweizer-unternehmen/>



SVIT Suisse
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zurich
Tél. 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch



HEV Schweiz
Seefeldstrasse 60
8008 Zurich
Tél. 044 254 90 20
info@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch