



Recommandation sectorielle sur la révision de la loi sur la protection des données – **Principes de base**

01.23fr, Version 1.1

1. Objectif de la recommandation sectorielle

Cette recommandation sectorielle fournit un aperçu des mesures qui doivent être prises dans les entreprises de l'économie immobilière pour mettre en œuvre de manière conforme au droit la révision de la loi sur la protection des données (ci-après: **LPD, les références portent uniquement sur la version révisée de la loi) et la révision de l'ordonnance sur la protection des données (OPDo). Elle se concentre notamment sur les services typiques de l'économie immobilière envers les particuliers.**

L'économie immobilière et les secteurs voisins traitent beaucoup de données. Dans la très grande majorité des cas, toutefois, il ne s'agit pas de données sensibles au sens de la LPD. Néanmoins, la révision de la loi revêt une importance considérable pour l'économie immobilière. Pour l'essentiel, il s'agit de prendre conscience de la production de données, de leur traitement, de l'attri-

bution des responsabilités ainsi que de la sauvegarde et de l'archivage des données dans une entreprise. Il faut définir des procédures correspondantes et ancrer solidement le sujet au niveau de la direction. Dans le cas des petites et moyennes entreprises de l'économie immobilière, l'investissement nécessaire pour mettre en œuvre la LPD de manière conforme à la loi restera dans des limites raisonnables. La présente recommandation doit constituer une aide importante à cet égard, de même que d'autres documents standard d'organisation de la branche auxquels nous nous référerons plus loin. En cas d'activités commerciales et de modèles d'affaires particuliers, il est recommandé de se faire conseiller par des spécialistes externes (experts en matière de protection des données, avocats, informaticiens).

2. Mention légale

Le SVIT Suisse attire l'attention sur le fait que les mesures mentionnées ci-après doivent être adaptées dans chaque entreprise et dans chaque cas particulier aux

conditions réelles et aux pratiques commerciales, et qu'elles ne constituent que des indications sur la manière dont les exigences peuvent être mises en œuvre dans la pratique. Les recommandations mentionnées reposent uniquement sur l'appréciation juridique de l'association et sont faites sans garantie.

3. Base légale et contexte en bref

La [révision totale de la loi sur la protection des données](#) (LPD) entre en vigueur le 1er septembre 2023.

Hormis l'adaptation de la loi existante au développement technologique, la révision totale vise à ratifier la Convention STE no 108 pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel, de même que la mise en œuvre de la directive de Schengen (UE) 2016/680 sur la protection des données à caractère personnel en matière pénale, utilisées par la police et par les autorités judiciaires. Par ailleurs, la révision doit rapprocher la législation suisse sur la protection des données dans son ensemble des exigences du règlement (UE) 2016/679 (Règlement européen sur la protection des données, RGPD). Ce rapprochement et la ratification de la Convention STE no 108 sont cruciaux pour que l'UE continue de reconnaître la Suisse comme un pays tiers avec un niveau de protection des données adéquat. Pour les entreprises, la LPD introduit les modifications essentielles suivantes par rapport à la loi actuelle:

- Seules les données des personnes physiques sont dorénavant couvertes, et non plus celles des personnes morales.
- Les données génétiques et biométriques entrent dans la définition des données personnelles sensibles.
- Les principes de de la protection des données dès la conception («privacy by design»¹) et de la protection des données par défaut («privacy by default»²) sont introduits.
- Des analyses d'impact³ doivent être conduites s'il existe un risque important pour la personnalité ou les droits fondamentaux des personnes concernées.
- Le devoir d'informer est étendu: la collecte de toutes les données personnelles – et non plus uniquement

de données dites sensibles –, doit donner lieu à une information préalable de la personne concernée.

- La tenue d'un registre des activités de traitement (voir Annexe A «Mise en œuvre») devient obligatoire. L'ordonnance d'application prévoit toutefois une exemption pour les PME dont le traitement des données présente un risque limité d'atteinte à la personnalité des personnes concernées.
- Une annonce rapide est requise en cas de violation de la sécurité des données. Elle doit être adressée au Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (PFPDT).

But et objet de protection

La loi vise à protéger la personnalité et les droits fondamentaux des personnes physiques dont les données personnelles font l'objet d'un traitement. Elle ne vise donc pas, notamment, à protéger des personnes morales ou des données matérielles. Le but de la loi est de protéger les données personnelles, c'est-à-dire les informations se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (telles que nom, adresse, date de naissance, numéros de téléphone, adresses e-mail, déclarations, photographies, etc.). Pour la mise en œuvre de la LPD et l'établissement de mesures de protection des données, on peut donc partir du principe que toutes les données se rapportant à des personnes physiques

¹ Privacy by design signifie qu'un logiciel et un matériel sont conçus et développés d'emblée de manière à prendre en compte dès le départ les mesures de protection des données pertinentes. Dans tous les domaines, la conception technique est axée vers les exigences en matière de protection des données, telles que le RGPD. ([DSGVO: Was ist Privacy by Design & Privacy by Default \(piwikpro.de\)](#))

² Privacy by default sert principalement à protéger les utilisateurs moins familiarisés avec la technologie. En d'autres termes, cette approche désigne la «protection des données dès la sortie de l'usine» et signifie que les logiciels, le matériel et les services sont pré-réglés à la livraison de manière à protéger les données et à respecter la vie privée des utilisateurs du site internet. Néanmoins, l'utilisateur peut effectuer des réglages individuels pour adapter le logiciel à ses souhaits.

³ L'analyse d'impact relative à la protection des données (AIPD) est une évaluation des risques liés au traitement des données à caractère personnel dans l'entreprise. Ce risque concerne le préjudice que la personne peut subir si le traitement des données est défectueux. Les conséquences possibles sont les suivantes: discrimination, perte de crédit, atteinte à la réputation ou encore «perte» des données de carte de crédit entraînant des dommages financiers. gehen und dadurch finanzieller Schaden entsteht.

identifiables sont en principe considérées comme des données sensibles.

La loi (art. 5c) énumère les données personnelles sensibles pour lesquelles des mesures particulières doivent être prises. Il n'y a aucune raison de penser qu'en temps normal, ces données jouent un rôle essentiel dans le quotidien de l'économie immobilière, excepté pour l'extrait du registre des poursuites lorsqu'il s'agit de clarifier le contrat de bail. Les données personnelles sensibles sont:

- des données sur les opinions ou activités religieuses, philosophiques, politiques ou syndicales
- des données sur la santé, la sphère intime ou l'origine raciale ou ethnique
- des données génétiques
- des données biométriques identifiant une personne physique de manière univoque
- des données sur les poursuites ou sanctions pénales et administrative
- des données sur des mesures d'aide sociale

Traitement des données

La LPD (art. 5, al. d et e LPD) règle le traitement des données. Il s'agit de:

- la collecte,
- l'enregistrement,
- la conservation,
- l'utilisation,
- la modification,
- la communication,
- l'archivage,
- l'effacement ou
- la destruction de données personnelles.

Nous abordons au chapitre suivant la question de savoir dans quelle mesure ces points sont pertinents pour le quotidien en entreprises dans l'économie immobilière.

Le traitement des données est toujours licite lorsqu'il est conduit dans le respect de la légalité et de la proportionnalité. Mais il faut toujours s'assurer que ces données répondent à un objectif précis (pour le quotidien en entreprise). Si une autorisation légale existe, comme dans le droit des obligations (en particulier l'obligation

de conserver en droit du travail ou pour la comptabilité), cela constitue une raison de continuer à conserver les données, même si ces dernières devraient en fait être effacées/détruites aux termes de la loi sur la protection des données.

Registre des activités de traitement

Selon l'art. 12, al. 5 LPD, le Conseil fédéral prévoit des exceptions en ce qui concerne le registre des activités de traitement pour les entreprises qui occupent moins de 250 collaborateurs et dont le traitement des données présente un risque limité d'atteinte à la personnalité des personnes concernées. On peut partir du principe que la grande majorité des entreprises dans le secteur immobilier tombent sous le coup de cette dérogation.

Indépendamment de la dérogation de la LPD, le SVIT Suisse recommande de créer un registre des activités de traitement. Ce dernier constitue un soutien pour le responsable à la protection des données lorsqu'il met en place des processus de gestion conformes à la loi impliquant des données personnelles.

Un registre des activités peut par exemple contenir les informations suivantes:

- activité de traitement/processus de gestion
- compétence interne
- catégorie de personnes concernés
- objectif du traitement des données
- type de données personnelles
- lieu de stockage des données
- durée de stockage des données
- systèmes informatiques utilisés
- sous-traitants impliqués (externes)
- transmission de données personnelles à l'étranger
- directives du sous-traitant concernant la protection des données
- mesures de garantie de mise en œuvre conformes au règlement

4. Points de contacts de l'économie immobilière dans la pratique

Location

Formulaire pour locataires potentiels: Une fois le processus terminé et le logement (re)loué, tous les formulaires soumis et toutes les données transmises par les locataires non pris en compte doivent être détruits, à moins que ceux-ci n'aient expressément donné leur accord pour une sauvegarde ultérieure (par exemple s'ils sont intéressés par d'autres logements de la société d'exploitation).

Contrat de bail: Contrat de bail: en raison du délai de prescription général en droit des contrats (art. 127 CO), les contrats de bail doivent être conservés pendant dix ans après la dernière prestation contractuelle. En règle générale, cette dernière prestation contractuelle est le décompte des charges. Jusqu'à cette date, le stockage peut être justifié comme proportionné. Ensuite, le bail doit être détruit. Le SVIT Suisse recommande de conserver l'état locatif sans les données personnelles du locataire, pour que toutes les données importantes sur l'immeuble soient disponibles en cas de changement de société d'exploitation.

Décompte des charges: Suivant l'objet, l'exploitation d'un immeuble génère beaucoup de données utilisateurs (contrôles d'accès, réseaux, renseignements concernant les consommateurs en cas de solutions smarthome, etc.). Ces données sont générées le plus souvent à différents endroits. Le traitement se fait en règle générale dans un but précis et certaines d'entre elles doivent être conservées pour la comptabilité. De ce fait, la base pour une autorisation légale de stockage des données existe. Toutefois, le défi réside dans la nécessité de connaître les responsables des sites de stockage et d'archivage. Le SVIT Suisse recommande de définir des procédures claires à cet effet avec des responsabilités explicitement définies. Les données des factures doivent être conservées jusqu'au délai de prescription absolu de dix ans. En cas de changement éventuel dans la gestion, les données personnelles des

anciens locataires peuvent donc être transmises avec ces décomptes en étant affectées à un objectif.

Commercialisation

Données contact d'acheteurs potentiels: Les principes qui valent sont les mêmes qu'au point «Location/formulaire pour locataires potentiels».

Contrats d'achat: Si le courtier a fait office d'intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur, les copies éventuelles du contrat d'achat et toutes les autres données doivent être détruites une fois passé le délai de garantie selon la SIA ou le droit des obligations (suivant le contrat). Jusque-là, la sauvegarde est justifiée et proportionnelle, étant donné que l'une ou l'autre des parties pourrait encore demander des renseignements au courtier.

Justificatifs de paiement pour les acomptes: Comme le courtier n'est pas partie et qu'il n'est pas non plus autorisé à accepter des acomptes selon le code de déontologie du SVIT Suisse, il ne peut pas selon la loi conserver les justificatifs de paiement. Ces derniers doivent donc être détruits au plus tard après la conclusion du contrat d'achat et le transfert de propriété.

Estimation/conseil/gestion

Dans le vaste champ des services immobiliers, de nombreux points de contact avec la LPD sont imaginables au-delà de la location et de la commercialisation, par exemple l'estimation de biens fonciers de particuliers, le conseil lors de projets de construction ou encore dans la gestion de communauté de copropriétaires par étage.

5. Aspects particuliers de la protection des données dans l'économie immobilière

Collaboration avec des tiers

La collaboration avec des tiers est considérée comme de la sous-traitance, telle que définie à l'art. 5 lettre k LPD en lien avec l'art. 9 LPD, de même que la collaboration avec des entreprises tout au long de la chaîne de création de valeur.

Les entreprises de l'économie immobilière sont réseautées de nombreuses manières et collaborent avec de nombreux partenaires tout au long du cycle de vie de l'immobilier ou lorsqu'elles fournissent des services aux entreprises (notamment informatique, publicité, finances). Dans le cadre de cette collaboration, il n'y a pas que des données factuelles qui sont transmises et/ou traitées par un partenaire dans le cadre d'un mandat de l'entreprise (p.ex. stockage), mais aussi des données personnelles.

La LPD appelle «sous-traitance» le traitement de données personnelles sensibles par des tiers. Par sous-traitance, en effet, il faut entendre la passation de commande à un prestataire informatique (exploitant de serveurs, services de newsletter, etc.) et la prestation de service qui utilise ces données personnelles. Par sous-traitance, on entend également le fait de confier la mission de collecter des données personnelles (art. 19 LPD), comme c'est le cas fréquemment dans l'économie immobilière avec l'obtention de renseignements en matière de solvabilité ou d'extraits du registre des poursuites. En revanche, si un responsable obtient directement ces renseignements, par exemple du registre des poursuites, cela ne constitue pas un mandat. Dans la politique de confidentialité ou lors de chaque traitement des données – par exemple à la réception d'une demande de location –, il faut indiquer chaque fois d'où proviennent les données personnelles obtenues (art. 19, al. 2 LPD).

S'il y a «sous-traitance», le mandant (responsable) s'engage à non seulement contrôler la gestion correcte au sens de la LPD, mais aussi à l'appliquer (voir à ce sujet art. 9 LPD). Etant donnée la portée de ce devoir, une «commande de sous-traitance» doit être conclue dans ces cas (comme mandant ou comme mandataire). Le traitement des données doit se limiter au but décrit dans le mandat. Le sous-traitant, notamment, ne doit pas utiliser les données personnelles dans d'autres buts ou les transmettre. Pour cette raison, les détails, de même que les droits et devoirs lors du traitement des données, y compris pour la mise en œuvre de la garantie de la sécurité des données, doivent être définis dans une annexe sur les «mesures organisationnelles et techniques» (art. 8 LPD).

Néanmoins, toutes les formes de collaboration lors desquelles des données personnelles sont concernées ne représentent pas forcément une «sous-traitance» au sens de l'art. 9 LPD; une commande de sous-traitance est alors inutile. C'est le cas des prestataires de services dont le traitement de données sert uniquement à fournir une prestation supérieure, c'est-à-dire de nature différente. La prestation qu'un tel prestataire fournit à son client n'est pas le traitement de données personnelles, mais la fourniture de la prestation due peut tout à fait impliquer un tel traitement. Par exemple: le mandat d'un artisan, où les données personnelles ne constituent pas le cœur du mandat, mais sont quasiment un effet secondaire de l'exécution du mandat.

La nécessité d'une commande de sous-traitance disparaît également lorsque le mandataire décide de manière autonome des moyens et des finalités du traitement des données. Il est alors placé sur un pied d'égalité avec le mandant du point de vue du droit des données et n'est pas subordonné à lui. Par exemple, un gérant peut commercialiser un bien immobilier sans que le mandant (propriétaire) ne lui impose les outils qu'il doit utiliser pour traiter les données des personnes intéressées et la manière dont il doit sélectionner ces personnes.

La situation est exactement opposée pour la communication de données personnelles (art. 5 LPD) à des destinataires à l'étranger (art. 16 seq. LPD). Une telle pratique exige des mesures particulières pour garantir que la sécurité des données personnelles reste assurée par des personnes ayant leur siège ou séjournant à l'étranger.

Pour la réglementation de la «collaboration avec des tiers», le SVIT Suisse renvoie aux modèles standard pour l'économie immobilière de l'organisation de la branche [«The Branch»](#) (en allemand) ainsi qu'aux instructions correspondantes. Ces outils simplifient grandement la mise en œuvre; voir également «Annexe A – Mise en œuvre» relative à la présente recommandation sectorielle, étape 4, page 3.

Contacts avec les clients et le public

Il s'agit de l'ensemble des instruments et mesures de communication utilisés dans l'économie immobilière,

c'est-à-dire:

- le trafic d'e-mails,
- les formulaires de contact,
- les newsletters,
- les contacts pour les salons,
- les contacts téléphoniques,
- les diffusions adressées et
- les réseaux sociaux

dans le cadre desquels des données personnelles sont régulièrement traitées, donc enregistrées et éventuellement enrichies d'un historique du contact.

Décision individuelle automatisée

Si la décision individuelle est prise sur une base automatisée, il existe un devoir d'informer, conformément à l'art. 21 LPD. Des exceptions à ce devoir existent:

- lorsqu'il s'agit seulement de décisions de type «si/alors» (par exemple vérifier que tous les documents ont été transmis),
- lorsqu'une personne physique vérifie de manière standard cette décision individuelle automatisée et peut éventuellement la modifier,
- lorsque la décision individuelle automatisée est directement liée à la conclusion d'un contrat
- ou si la personne concernée a consenti à ce que la décision individuelle soit prise de manière automatisée.

Au regard du développement croissant du numérique dans l'économie immobilière, la tendance à la diffusion des décisions individuelles automatisées dans le secteur augmente, le cas échéant avec un profilage (voir à ce sujet la section suivante). On pense par exemple à la décision de location et à la sélection parmi plusieurs candidats, notamment aux personnes concernées qui n'ont pas été prises en compte pour la conclusion du contrat.

En conséquence, les processus concernés doivent être conçus de telle sorte que la décision individuelle automatisée relève de l'exception: en prévoyant soit une vérification par une personne physique, soit le consentement explicite, par exemple sur le formulaire pour la candidature au logement. Sinon, il faut établir une procédure lors de laquelle la personne concernée – par exemple le locataire potentiel – est informée de manière active et standard de la décision individuelle automati-

sée, se voit offrir la possibilité de faire valoir son point de vue et peut demander que la décision individuelle soit vérifiée une personne physique.

Profilage dans l'économie immobilière

La décision individuelle automatisée est régulièrement, mais pas systématiquement, liée à un profilage. Selon l'art. 5 lettre f DPE, le profilage comprend toute forme de traitement automatisé de données personnelles consistant à utiliser ces données pour évaluer certains aspects personnels qui se rapportent à une personne physique⁴. Dans le processus de location de l'économie immobilière, ce genre de traitements automatisés peuvent être implémentés, par exemple en procédant à une évaluation et en créant dans la foulée un «ranking» des candidatures qui peut déboucher sur une décision individuelle automatisée. Sur le fond, un profilage est possible sans consentement. Il n'y a pas lieu non plus d'en informer, à moins que le profilage n'entraîne une décision individuelle automatisée.

En règle générale, l'activité dans l'économie immobilière ne devrait pas tomber sous le coup de l'art. 5 lettre g LPD («profilage à risque élevé»), pour lequel, selon la LPD, un consentement de la personne concernée devrait être obtenu. Le profilage à risque élevé désigne tout profilage entraînant un risque pour la personnalité ou les droits fondamentaux de la personne concernée.

Relation avec le règlement général sur la protection des données (RGPD)

Le fait que l'UE reconnaisse la LPD comme un niveau de protection des données adéquat d'un Etat tiers relativise l'importance actuelle du RGPD pour les activités commerciales en Suisse. Il sera désormais possible de renoncer à faire une référence particulière aux directives du RGPD dans les dispositions de protection des données des entreprises suisses exerçant exclusivement une activité commerciale en Suisse. Cela concerne également les actes commerciaux avec des citoyens de

⁴ Pour approfondir, voir à ce propos p. ex. Lukas Bühlmann et Michael Schüepf: Begriff und Rechtsfolgen des Profilings im nDSG und der DSGVO [notion et conséquences juridiques du profilage dans la nLPD et le RGPD], in: Jusletter, 12 septembre 2022.

l'UE indépendamment de leur domicile, dans la mesure où il existe un lien étroit avec la Suisse, par exemple concernant un bien immobilier ou un immeuble locatif en Suisse. La prise de contact depuis un pays de l'UE avec une entreprise suisse via un e-mail ou un site web, ou encore l'enregistrement dans une base de données clients relèvent donc également du droit suisse.

En revanche, si l'activité commerciale s'adresse explicitement ou implicitement à des citoyens physiques de l'UE domiciliés à l'étranger – par exemple dans une langue ou dans une monnaie qui vise un groupe cible particulier – ou si l'entreprise suisse collabore avec des partenaires étrangers et des données personnelles de citoyens de l'UE sont échangées, une réglementation de la protection des données selon le RGPD reste nécessaire. Il convient de décider au cas par cas si l'entreprise souhaite mettre en conformité avec le RGPD les dispositions relatives à la protection des données pour tous les clients – y compris les clients suisses – ou si elle souhaite appliquer deux dispositions différentes en matière de protection des données selon la catégorie de clients.

Bannières cookies sur les sites Internet

Les bannières cookies sur les sites Internet constituent les points de contact les plus fréquentés avec le LPD – et le cas échéant le RGPD – que les consommateurs ont actuellement. En vertu de la future LPD, celui qui respecte les règles suivantes se comporte de manière conforme à la loi:

- La bannière met uniquement à disposition des informations et renvoie à la politique de confidentialité.
- Un consentement n'est pas nécessaire, un «Fermer» ou «J'ai compris» suffit. Il ne s'agit pas d'une approbation implicite, mais d'une simple prise de connaissance.
- Il doit toutefois exister une possibilité de sélectionner ou de limiter les cookies.
- Les informations ne doivent pas être trompeuses ou trop détaillées.
- Il n'est pas nécessaire d'empêcher l'accès à des

pages complémentaires sans en avoir confirmé la prise de connaissance. Le placement peut par exemple se faire en bas de la page, sans que la fonctionnalité de la page ne soit affectée.

Ressources humaines

Les données et les dossiers du personnel, de même que les dossiers de candidatures (réunis ci-après sous «données du personnel») comprennent une partie de données sensibles. Pour les données du personnel, des mesures de protection particulières doivent être prises au niveau des droits d'accès, de leur diffusion/transmission, de leur sauvegarde et de leur suppression.

Les personnes concernées doivent être informées et savoir quelles données les concernant sont traitées, où et comment. Les personnes concernées ont le droit d'être informées sur leurs droits comme le droit d'accès. Si des personnes concernées s'adressent au responsable, leur demande doit être traitée avec diligence et dans les meilleurs délais.

Les données du personnel ne peuvent contenir que des informations non attentatoires à la personnalité. Il est recommandé de ne pas y placer de notes ou autres auxquelles les personnes concernées n'auraient pas accès. Par ailleurs, nous attirons l'attention sur les recommandations pertinentes pour la protection des données dans le domaine des ressources humaines.

Éditeur:

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

Avec l'aimable soutien de:

