

# La protection des données dans le domaine du bail à loyer

Marie-Laure Percassi

23<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail – octobre 2024

1



## Plan

1. Notions de base
2. Atteinte à la personnalité et motifs justificatifs
3. Obligations principales
4. Droits des personnes concernées (aperçu)
5. Procédures (aperçu)
6. Conclusion

# 1. Notions de base

**Cadre légal suisse**

- Loi fédérale sur la protection des données personnelles du 25 septembre 2020 (**LPD**)
- Ordonnance sur la protection des données du 31 août 2022 (**OPDo**)
- **Lois cantonales** sur la protection des données personnelles

→ **Aucune disposition spécifique en droit du bail (cf. 142 III 263 c. 2.2.1)**

**Champ d'application**

- La **LPD** s'applique lorsque des **personnes privées** ou des **organes fédéraux** traitent des données personnelles
- Certaines **règles** sont **différentes** selon que le traitement est réalisé par un organe fédéral ou une personne privée (cf. chapitre 5 et chapitre 6 LPD)
  - **MAIS**: art. 40 LPD prévoit que « [l]orsqu'un organe fédéral agit selon le droit privé, le traitement des données personnelles est régi par les dispositions applicables aux personnes privées ». C'est le cas des organes fédéraux qui sont bailleurs d'immeubles (p. ex. la Confédération ou les CFF)
- Des **lois cantonales** s'appliquent aux **entités de droit cantonal ou communal**
  - **MAIS**: certaines lois cantonales ne s'appliquent pas lorsque l'entité agit comme une personne privée (ex: art. 15 let. c CPDT-JUNE)

**Définitions**

**Personne concernée** (art. 5 let. b LPD) : la personne physique dont les données personnelles font l'objet d'un traitement

- En bail: principalement les locataires et les personnes se portant candidates pour une location
- Ne comprend pas les personnes morales (mais leurs employé-e-s oui)

**Données personnelles** (art. 5 let. a LPD) : toutes les informations concernant une personne physique identifiée ou identifiable

- En bail: nom, prénom, adresse, informations sur la situation financière/familiale ou sur les animaux de compagnie, correspondances, décomptes de charges, etc.

**Définitions**

**Responsable du traitement** (art. 5 let. j LPD) : la personne privée ou l'organe fédéral qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données personnelles

**Sous-traitant** (art. 5 let. k LPD) : la personne privée ou l'organe fédéral qui traite des données personnelles pour le compte du responsable du traitement.

- En bail:
  - Bailleur/bailleresse est responsable du traitement
  - S'il y a une régie/gérance: elle est en principe aussi responsable du traitement, car elle détermine généralement souvent elle-même les finalités et moyens du traitement (choix des formulaires de location et de leur contenu, choix des logiciels, etc.)

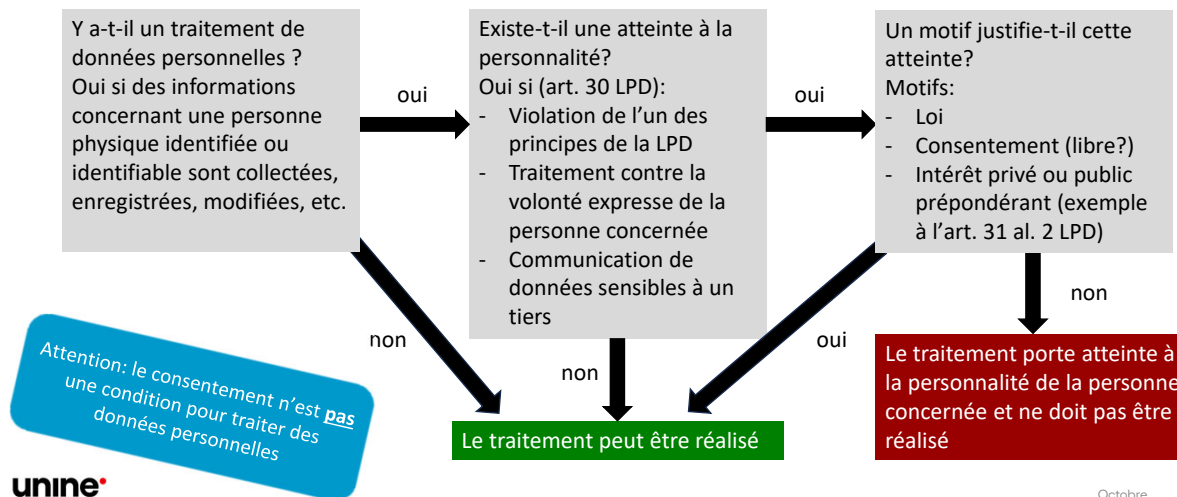
**Principes de la LPD**

- Licéité (art. 6 al. 1 LPD)
- Bonne foi (art. 6 al. 2 LPD)
- Proportionnalité (art. 6 al. 2 LPD) → pertinent en matière d'informations collectées sur les futur-e-s locataires et la durée de conservation des données (cf. N 23 ss de la contribution)
- Finalité (art. 6 al. 3 LPD)
- Transparence (ou reconnaissabilité) (art. 6 al. 3 LPD)
- Exactitude (art. 6 al. 5 LPD)
- Sécurité (art. 8 LPD)

## 2. Atteinte à la personnalité et motifs justificatifs

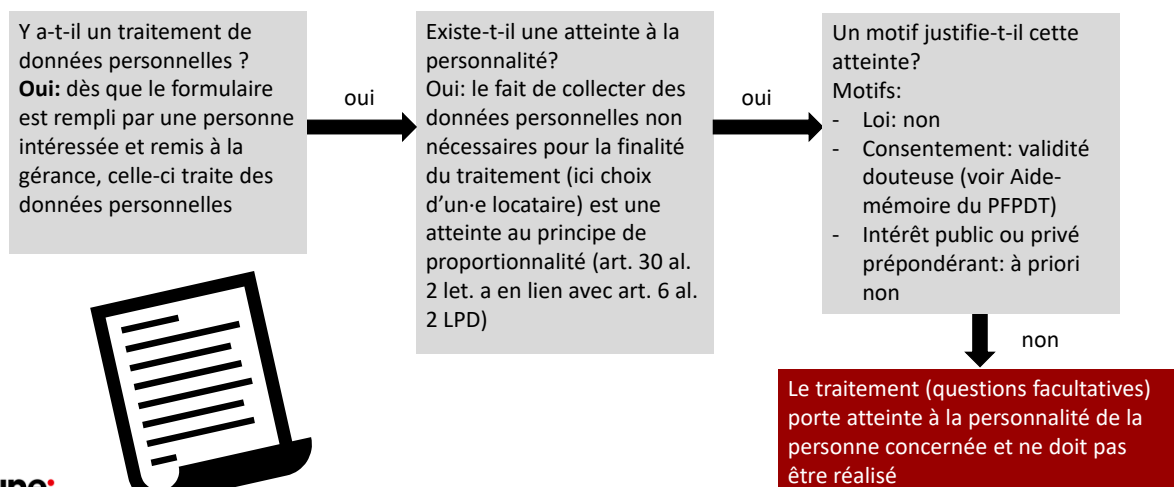
## 2. Atteinte à la personnalité et motifs justificatifs

Le traitement de données est-il admissible au regard de la LPD?



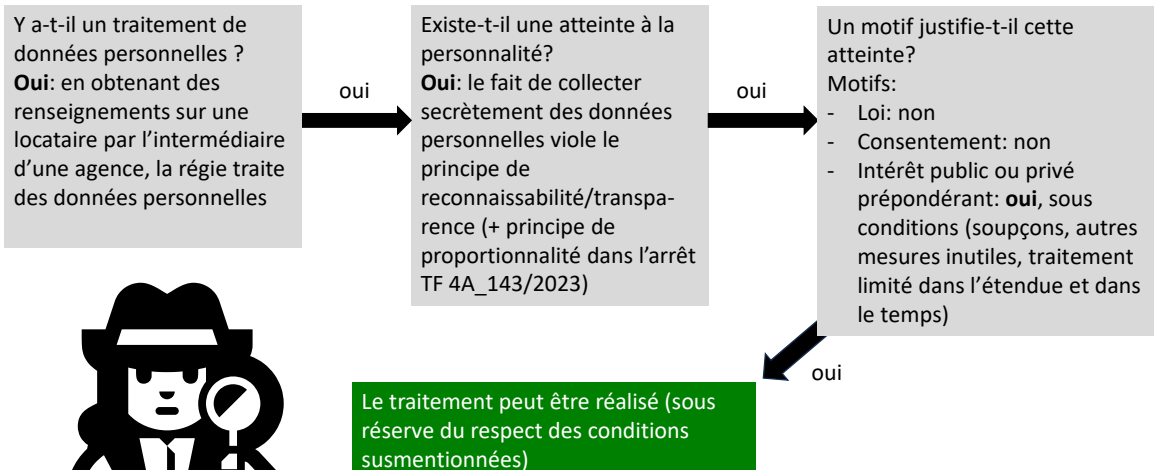
## 2. Atteinte à la personnalité et motifs justificatifs

**Exemple 1:** le formulaire de location d'une gérance contient des questions non nécessaires et facultatives pour choisir un-e locataire (p. ex. appartenance religieuse, loyer actuel, affiliation à l'ASLOCA...)



## 2. Atteinte à la personnalité et motifs justificatifs

**Exemple 2:** une régie soupçonne une locataire de sous-louer abusivement son appartement, sans aucune intention d'y revenir, et mandate une agence de renseignements pour enquêter (cf. TF 4A\_143/2023)



### 3. Obligations du responsable du traitement



### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Devoir d'informer (art. 19 ss LPD)

- Obligation d'informer la personne concernée de la collecte de données personnelles et d'indiquer au moins:
  - L'**identité** et les **coordonnées** du responsable du traitement
  - La **finalité** du traitement
  - Les (catégories) de **destinataires** auxquels les données sont transmises (tiers et sous-traitants)
  - Les **catégories de données** traitées (si la collecte n'est pas faite auprès de la personne)
  - En cas de **transfert à l'étranger**: le nom de l'Etat + cas échéant les garanties/exceptions applicables

### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Devoir d'informer (art. 19 ss LPD)

- **Exceptions** à l'obligation d'informer à l'art. 20 LPD (notamment si la personne a déjà les informations ou que l'information empêcherait le traitement d'atteindre son but [ex: enquête sur une potentielle sous-location abusive]).
- En **pratique**:
  - Lien vers un site internet avec politique de confidentialité figurant sur le formulaire de location/dans le contrat de bail
  - Clause du contrat de bail
  - Annexe au contrat de bail
- Attention: s'il y a une régie/gérance → **elle doit respecter cette obligation, de même que le bailleur/la baillesse** (deux responsables du traitement indépendants)



### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Sous-traitance (art. 9 LPD)

- Sous-traitance **fréquente** en pratique; exemples: fournisseur de services informatiques, fournisseur de services cloud...
- Autorisée à certaines **conditions**, en particulier celle d'être prévue par la loi ou un **contrat**
- **Sous-traitance en chaîne** possible (avec l'autorisation préalable – générale ou spécifique – du responsable du traitement) (art. 9 al. 3 LPD)



### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Registre des activités de traitement (art. 12 LPD)

- Document dynamique qui permet d'avoir une vue d'ensemble des traitements des données personnelles réalisés; contenu obligatoire mentionné à l'art. 12 al. 2 LPD
- Obligation de tenir un registre pour les responsables du traitement et les sous-traitants (art. 12 al. 1 LPD)
  - **Exception** (art. 12 al. 5 LPD et 24 OPDo) : pas d'obligation pour les entreprises et autres organismes de droit privé employant **moins de 250 personnes** au 1<sup>er</sup> janvier d'une année et pour les **personnes physiques**
  - **Exception de l'exception** (art. 24 OPDo) : même pour les personnes susmentionnées, l'obligation s'applique si le traitement porte sur des données sensibles (cf. art. 5 let. c LPD) à grande échelle (let. a) ou si le traitement constitue un profilage à risque élevé (cf. art. 5 let. g LPD) (let. b)
  - **En bail: avant tout pour les grandes entreprises bailleuses et les grandes régies**



### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Transfert à l'étranger (art. 16 ss LPD)

- Plus fréquent que l'on pense (notamment en cas d'utilisation d'un cloud avec stockage des données à l'étranger!)
- Possible dans trois cas:
  1. Si le pays de destination dispose d'une législation assurant un niveau de protection adéquat (art. 16 al. 1 LPD) (notamment pays de l'EEE et USA si entreprise certifiée; cf. Annexe I de l'OPDo pour la liste complète)
  2. Si des garanties ont été mises en place (art. 16 al. 2 LPD) (notamment clauses contractuelles types)
  3. S'il existe une dérogation (art. 17 LPD) (par exemple consentement de la personne concernée)



### 3. Obligations du responsable du traitement

#### Annnonce des violations de la sécurité (art. 24 LPD)

- Nouveauté de la LPD révisée
- Obligation, pour le **responsable du traitement**:
  - **D'annoncer** les cas de violation de la sécurité des données (cf. art. 5 let. h LPD) entraînant vraisemblablement un risque élevé pour la personnalité ou les droits fondamentaux de la personne concernée **au PFPDT** (formulaire d'annonce sur <https://www.edoeb.admin.ch/>) (art. 24 al. 1 LPD)
    - Contenu minimum de l'annonce mentionné à l'art. 24 al. 2 LPD
    - Annonce à faire dans « les meilleurs délais »
  - **D'informer la personne concernée** lorsque cela est nécessaire à sa protection ou lorsque le PFPDT l'exige (art. 24 al. 4 LPD)



## 4. Droits des personnes concernées

21

### 4. Droits des personnes concernées

#### Droits des personnes concernées (art. 25 ss LPD)

- Les personnes concernées disposent de plusieurs droits, notamment:
  - Droit d'accès à ses données personnelles (art. 25 LPD) : le responsable du traitement doit fournir les données en tant que telles + les informations listées à l'art. 25 al. 2 LPD; exceptions possibles (art. 26 LPD)
  - Droits mentionnés à l'art. 32 al. 2 LPD (reprend les actions en protection de la personnalité)

## 5. Procédures

23

#### Procédures possibles à l'encontre du responsable du traitement

##### Procédure administrative

- Art. 49 ss LPD
- Devant le PFPDT
- D'office ou sur dénonciation
- Sanction: mesures administratives (le cas échéant avec menace d'amende en cas d'insoumission à la décision)

##### Procédure pénale

- Art. 60 ss LPD
- Devant les autorités pénales
- Sur plainte
- Sanction: amende max. CHF 250'000.- pour personnes physiques (CHF 50'000.- pour entreprises)
- Infractions du CP aussi envisageables

##### Procédure civile

- Art. 32 al. 2 LPD
- Devant les autorités civiles
- = action en protection de la personnalité
- Sanction: condamnation civile (interdiction d'un traitement, tort moral, etc.)

## 6. Conclusion

25



### Conclusion

- La législation en matière de protection des données s'applique pleinement au domaine du bail
- Les bailleurs/bailleresses, ainsi que les régies (en principe) sont des responsables du traitement, et devraient:
  - Connaître les notions de base en protection des données
  - Pouvoir identifier si les traitements de données personnelles effectués sont admissibles au regard de la LPD
  - Savoir reconnaître les obligations qui s'appliquent à elles et eux
- Les personnes concernées, en particulier les locataires, ont des droits en matière de protection des données (mais risque que ces droits ne soient pas exercés vu le déséquilibre contractuel)

