

La protection des données et l'immobilier

Exigences réglementaires – À partir du 25 mai 2018, le règlement européen sur la protection des données sera applicable dans toute l'Europe ; les acteurs de l'industrie suisse de l'immobilier sont également concernés. Il s'agit d'opérer un changement de culture au niveau de la conformité en matière de protection des données.

Par Wolfgang Mueller, Michael Reinle et Michael Schuepp – Images : Thomas Hess; Carlos Castilla; PD



Une réglementation avec des conséquences : le nouveau règlement européen sur la protection des données.

En matière de protection des données, l'industrie de l'immobilier ne suscite pas forcément l'attention du grand public. Cela conduit parfois à un manque de sensibilisation pour les questions de protection des données. Les enquêtes des autorités de protection des données, que ce soit en Suisse ou dans les pays voisins, suscitent souvent des contestations. Des cas typiques sont par exemple le fait que les bailleurs exigent trop vite trop d'informations de la part des personnes qui postulent pour un objet locatif. La vidéosurveillance entraîne elle aussi régulièrement des réclamations. Dans l'industrie de l'immobilier, l'on est régulièrement amené à traiter des données personnelles. Selon l'art. 4 ch. 1 RGPD, on entend par données person-

nelles ou données à caractère personnel toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable. Sont donc par exemple des données personnelles les informations au sujet des collaborateurs d'entreprises immobilières, les informations au sujet des locataires ainsi que les informations au sujet des personnes de contact auprès des partenaires commerciaux (par exemple des prestataires tiers ou des sous-traitants).

Pertinence du RGPD pour les entreprises suisses

La Suisse n'est pas dans l'UE. Le RGPD a malgré tout des répercussions directes et indirectes sur notre pays. Se-

lon l'art. 3 RGPD, les dispositions européennes s'appliquent dans certaines circonstances également en dehors de l'UE. Il n'est pas absolument nécessaire d'avoir une succursale dans l'UE pour être concerné par le RGPD. Le RGPD est notamment applicable aux entreprises suisses dans les cas de figure mentionnés dans l'encadré ci-contre.

Le RGPD va également concerner indirectement les entreprises suisses dans la mesure où la loi suisse sur la protection des données est actuellement en cours de révision. Dans sa révision, le Conseil fédéral s'oriente fortement sur le RGPD. Les débats parlementaires au sujet du projet de révision de la loi sur la protection des données ont été repoussés à fin 2018.



RGPD : les systèmes de mesure intelligents dans le collimateur

Conséquences sur de nombreux traitements de données

Par rapport à la législation (suisse) sur la protection des données actuellement en vigueur, le RGPD entraîne un renforcement du principe de transparence et de nouveaux devoirs de diligence. On mentionnera à cet égard notamment le devoir actif d'informer lors de chaque traitement de données ainsi que l'obligation de tenir un registre des activités de traitement des données au sein d'une entreprise. L'obligation de tenir un registre du traitement des données va en particulier entraîner une lourde charge de travail pour de nombreuses entreprises en Suisse.

Tous les traitements de données sont potentiellement impactés par les dur-

cissements qui viennent d'être évoqués. Les déclarations de protection des données existantes devront par exemple être remaniées en raison du renforcement du devoir d'informer. Le marketing par e-mail est concerné par le renforcement des exigences en matière de consentement. Et l'utilisation des services de Cloud doit lui aussi satisfaire à des exigences plus strictes (par ex. conclusion d'un contrat écrit de traitement de données avec le fournisseur de Cloud).

En cas de violation des obligations qui viennent d'être évoquées, les amendes prévues peuvent atteindre 20 millions d'euros ou 4% du chiffre d'affaires annuel mondial, le montant le plus élevé étant applicable. Compte tenu des sanctions prévues, la conformité en matière

Les différents cas de figure

- Traitement de données par une **succursale dans l'UE** d'une entreprise CH ou participation au traitement des données de succursales dans l'UE (**par exemple au sein d'un groupe**).
- Vente de **marchandises ou de prestations de services** d'une entreprise CH à des clients dans l'UE ou **surveillance du comportement de personnes** dans la mesure où le comportement se déroule dans l'UE – par exemple des **outils de tracking** dans une boutique en ligne qui s'adresse également à de la clientèle dans l'UE.
- Entreprise de l'UE chargée par une entreprise CH du **traitement de ses données relatives à des contrats** (fournisseur de Cloud, par exemple) – même lorsque l'entreprise chargée du traitement au sein de l'UE sous-traite le travail en dehors de l'UE –, ou traitement de données personnelles par une entreprise CH **sur mandat** d'une entreprise de l'UE (succursale dans l'UE, par exemple).

MLL Meyer Lustenberger Lachenal

ANNONCE

immoveris®



www.immoveris.ch

one step closer

Genève • Berne • Fribourg • Lausanne • Saint-Gall • Zurich • Tessin

Les auteurs de cet article sont des avocats du cabinet MLL Meyerlustenberger Lachenal AG à Zurich



Wolfgang Müller
MLL Partner



Michael Reinle
MLL Senior
Associate



Michael Schuepp
MLL Junior
Associate

de protection des données va nettement gagner en importance.

Répercussions sur l'industrie de l'immobilier en particulier

Les nouvelles obligations consacrées par le RGPD (et plus tard également par la loi suisse sur la protection des données révisée) ne concernent pas que le traitement des données en général, mais aussi, et surtout, le traitement des données qui est typiquement opéré au sein de l'industrie de l'immobilier.

Les exigences en matière de vidéosurveillance seront par exemple renforcées. Aujourd'hui déjà, il n'est pas facile, suivant les circonstances, de mettre en œuvre l'obligation de transparence. Le devoir d'information actif prévu par le RGPD va conduire à des questions de mise en œuvre encore plus délicates. La protection des données de l'UE a déjà formulé des exigences très élevées. Des mesures techniques renforcées vont en plus être exigées comme par exemple la procédure dite de la boîte noire (Black Box), qui consiste à ce que les enregistrements soient dirigés directement dans une mémoire circulaire cryptée qui procédera à leur écrasement après un certain temps.

Les systèmes d'accès biométriques devront eux aussi satisfaire à des exi-

gences renforcées. Pour de tels systèmes d'accès, les autorités de protection des données exigent un consentement éclairé. Les données brutes numérisées des empreintes digitales doivent par ailleurs être séparées des autres données personnelles. Les mesures techniques destinées à garantir la sécurité du système d'accès (cryptage, par exemple) sont enfin importantes.

À l'avenir, d'importantes questions de protection des données vont également se poser en relation avec l'Internet des objets et les systèmes de mesure intelligents (Smart Metering). De nombreuses questions de protection des données se posent si le bailleur installe par exemple de manière standardisée des installations équipées de connexions numériques dans le bâtiment ou l'objet locatif (ascenseurs, appareils électroménagers, par exemple). Ce sont à cet égard l'obligation de transparence et le principe de finalité qui sont au cœur du débat. Les personnes concernées – à savoir les utilisateurs et les habitants du bâtiment – doivent être informés sur le type de données traitées, sur les finalités de leur traitement ainsi que le cas échéant sur l'identité des tierces personnes auxquelles ces données sont transmises.

Il est le cas échéant également nécessaire de recueillir le consentement à ce que les données en cause soient collectées et traitées. Un problème pourrait enfin se poser lors de la transmission d'un objet locatif. Si un chauffage est par exemple connecté au terminal mobile d'un locataire et qu'il affiche ou même stocke les données d'utilisation correspondantes, il faudra veiller lors d'un changement de locataire à ce que la connexion entre le chauffage et le terminal mobile de l'ancien locataire soit débranchée.

Les systèmes de mesure intelligents (Smart Meter) sont des compteurs d'électricité intelligents qui recueillent et envoient les données numériques en étant intégrés pour ce faire dans un réseau de communication. Le Smart Metering peut conduire à une gestion intelligente de la consommation d'énergie. Suivant la granularité de la mesure (mesure de la consommation électrique des

différents appareils), le Smart Metering peut cela dit également conduire à la constitution de profils d'utilisateurs. Des tests ont par exemple révélé que le Smart Metering permettait de savoir si des personnes prenaient un petit-déjeuner chaud ou froid et quand elles mangeaient. À l'occasion d'autres tests, il a été possible grâce au Smart Metering de deviner par le biais d'un écran LED quel type de film était regardé. Du point de vue du droit de la protection des données, le Smart Metering va poser des questions de respect de l'obligation de transparence mais également du principe de finalité. Les données acquises par le biais du Smart Metering peuvent par exemple aussi se révéler intéressantes pour faire du marketing personnalisé, et pas seulement pour gérer de manière intelligente la consommation d'énergie. La sécurité des données va également devenir une question très importante. Les données acquises par le biais du Smart Metering peuvent avoir de l'intérêt pour des hackers.

Importance de la conformité

Les explications qui viennent d'être fournies montrent que les questions de protection des données sont d'une grande importance pour l'industrie de l'immobilier et qu'à l'avenir, elles sont appelées à l'être encore davantage. L'absence jusqu'ici fréquente de prise de conscience du problème peut à l'avenir entraîner des coûts importants en raison des sanctions. Comme les autres entreprises commerciales, les entreprises de l'industrie de l'immobilier devront à l'avenir accorder plus d'attention à la conformité en matière de protection des données. Ce d'autant plus qu'avec l'Internet des objets et les compteurs intelligents, la numérisation va poursuivre son expansion.

Il est par conséquent recommandé de mettre sur pied un projet « protection des données » qui analysera dans une première phase quelles sont les données présentes dans l'entreprise ou le groupe et comment celles-ci sont utilisées. À partir de là, il sera ensuite possible, sur la base des prescriptions légales, d'élaborer les mesures nécessaires. ▲