

Proposition de citation :

Marie-Laure Percassi, Protection des données et
baux à loyer : aperçu des règles existantes et des
implications de la nouvelle LPD, Newsletter
Bail.ch mai 2023

Protection des données et baux à loyer : aperçu des règles existantes et des implications de la nouvelle LPD

Marie-Laure Percassi*

Table des matières

I. Introduction.....	2
II. Champ d'application	2
III. Terminologie et rôles	2
IV. Principes.....	3
1. <i>Licéité (art. 6 al. 1 nLPD)</i>	<i>3</i>
2. <i>Bonne foi (art. 6 al. 2 nLPD)</i>	<i>4</i>
3. <i>Proportionnalité (art. 6 al. 2 nLPD)</i>	<i>4</i>
4. <i>Transparence (ou reconnaissabilité) (art. 6 al. 3 nLPD)</i>	<i>4</i>
5. <i>Finalité (art. 6 al. 3 nLPD).....</i>	<i>5</i>
6. <i>Exactitude (art. 6 al. 5 nLPD).....</i>	<i>5</i>
7. <i>Sécurité (art. 8 nLPD)</i>	<i>5</i>
V. Atteinte illicite à la personnalité.....	5
VI. Obligations du responsable du traitement	6
1. <i>Devoir d'informer</i>	<i>6</i>
2. <i>Registre des activités de traitement</i>	<i>7</i>
3. <i>Transfert à l'étranger.....</i>	<i>7</i>
4. <i>Sous-traitance</i>	<i>8</i>
5. <i>Annonce des violations de la sécurité des données</i>	<i>8</i>
6. <i>Autres obligations</i>	<i>9</i>

* L'auteure remercie Sylvain Métille, professeur associé à l'Université de Lausanne et avocat, pour sa relecture attentive de cette contribution.

VII. Droits des personnes concernées.....	9
VIII. Pouvoirs du PFPDT	9
IX. Sanctions pénales	9
X. Conclusion	10

I. Introduction

Les personnes bailleuses, de même que les gérances (ou régies) immobilières, traitent de manière régulière des données personnelles relatives aux locataires des logements qu'elles louent ou dont elles assurent la gestion. Dans le contexte de la protection des données, elles sont donc en principe des responsables du traitement et doivent, en raison de ce rôle particulier, respecter des principes et se conformer à diverses obligations découlant de la législation en matière de protection des données.

Actuellement, en Suisse, la loi fédérale sur la protection des données du 19 juin 1992 (RS 235.1 ; ci-après : « aLPD ») s'applique aux traitements de données concernant des personnes physiques et morales effectués par des personnes privées ou des organes fédéraux (art. 2 al. LPD).

L'aLPD sera cependant bientôt remplacée par une nouvelle Loi fédérale sur la protection des données (ci-après : « nLPD »), qui a été adoptée le 25 septembre 2020 et qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2023. La nLPD sera complétée par l'Ordonnance sur la protection des données du 31 août 2022 (ci-après : OPDo), qui remplace l'actuelle Ordonnance sur la protection des données du 14 juin 1993 (ci-après : OLPD).

La présente contribution a pour but d'exposer les règles en vigueur et les nouveautés pertinentes introduites par la nLPD pour les personnes qui traitent les données de locataires.

II. Champ d'application

Contrairement à l'aLPD, qui s'applique au traitement de données personnelles des personnes physiques et morales (art. 2 al. 1 aLPD), la nLPD se limite à protéger les données personnelles des personnes *physiques* (art. 2 al. 1 nLPD) (Message nLPD, FF 2017 p. 6568, 6595 et 6632).

Pratiquement, cela signifie que si une personne morale (par exemple une société anonyme ou une association) est locataire, la nLPD ne s'applique pas au traitement des données personnelles de celle-ci. En revanche, les données personnelles des personnes physiques agissant pour cette personne morale (représentant-e statutaire ou simple personne de contact) sont bien soumises à la nLPD.

III. Terminologie et rôles

L'art. 5 nLPD contient des définitions des termes utilisés dans la loi. Plusieurs changements ont été apportés à cette terminologie par rapport à l'aLPD. On peut notamment souligner que :

- La notion de « maître du fichier » (art. 3 let. i aLPD) est remplacée par celle de « responsable du traitement » (art. 5 let. j nLPD), qui est désormais définie comme étant « 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 » ;
- Les notions de « données personnelles » (art. 3 let. a aLPD et 5 let. a nLPD) et de « personne concernée » (art. 3 let. b aLPD et 5 let. b nLPD) se réfèrent à présent uniquement aux personnes physiques, compte tenu du changement mentionné ci-dessus. Ainsi, selon la nLPD, « toutes les informations concernant une personne physique identifiée ou identifiable » sont

des données personnelles et la personne concernée est « la personne physique dont les données personnelles font l'objet d'un traitement » ;

- La notion de « sous-traitant » a été ajoutée à la liste et définie comme étant « la personne privée ou l'organe fédéral qui traite des données personnelles pour le compte du responsable du traitement » (art. 5 let. k nLPD).

Soulignons que la définition de la notion de « traitement » n'a pratiquement pas été modifiée et reste large. Ainsi ce terme vise « toute opération relative à des données personnelles, quels que soient les moyens et procédés utilisés, notamment la collecte, l'enregistrement, la conservation, l'utilisation, la modification, la communication, l'archivage, l'effacement ou la destruction de données » (art. 5 let. d nLPD)

Dans le contexte d'un contrat de bail à loyer, le bailleur ou la bailleuse est responsable du traitement (voir CNIL, Référentiel relatif aux traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la gestion locative, 6 mai 2021, p. 3, disponible sur https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/referentiel_relatif_aux_traitements_de_donnees_personnelles_mis_en_oeuvre_dans_le_cadre_de_la_gestion_locative.pdf [consulté le 1^{er} mai 2023]) et le/la locataire est la personne concernée (pour autant qu'il s'agisse d'une personne physique). Une personne qui souhaite louer un bien est également une personne concernée.

Si la gestion d'un bien immobilier est confiée à une gérance, celle-ci sera généralement considérée comme un responsable du traitement (indépendant du bailleur ou de la bailleuse) (voir CNIL, *op. cit.*, p. 3 ; *contra* : BUCHELI, Datenschutz im Mietverhältnis : Ausgangslage und Revision des DSG, mp 2020, p. 394, qui considère que la personne bailleuse et la gérance sont des responsables conjoints du traitement), dans la mesure où elle décide souvent seule des finalités et les moyens du traitement des données personnelles des locataires. Si seules des tâches limitées sont confiées à une gérance (par exemple l'encaissement des loyers ou la préparation de contrats), celle-ci pourrait toutefois, selon les circonstances, être qualifiée de sous-traitant de la bailleuse ou du bailleur (sur les conditions permettant la sous-traitance, voir ci-dessous p. 8).

Vu la définition large de la notion de « traitement », de nombreuses démarches effectuées du début à la fin d'un contrat de bail seront considérées comme un traitement de données personnelles (réception de dossiers de candidat·e·s à un logement, récolte d'informations personnelles nécessaires pour la conclusion d'un contrat de bail, échanges de courriers avec des locataires, installation de caméras de vidéosurveillance aux abords d'un immeuble locatif [à ce sujet, voir ATF 142 III 263], etc.).

IV. Principes

La nLPD contient divers principes que le responsable du traitement doit respecter lorsqu'il traite des données personnelles. Ces principes, qui figurent déjà dans l'aLPD, sont au nombre de sept : la licéité (1.), la bonne foi (2.), la proportionnalité (3.), la transparence (4.), la finalité (5.), l'exactitude (6.) et la sécurité (7.).

1. Licéité (art. 6 al. 1 nLPD)

Le traitement de données personnelles ne doit pas violer une norme de droit suisse qui vise, directement ou indirectement, la protection de la personnalité (arrêt du TAF A-3548/2018 du 19 mars 2019, consid. 5.4.4 ; BUCHELI, *op. cit.*, p. 388 s. ; MÉTILLE, La (nouvelle) Loi fédérale sur la protection des données du 25 septembre 2020 : des principes, des droits et des obligations, in : Epiney/Moser/Rovelli [édit.], Die Revision des Datenschutzgesetzes des Bundes – La révision de la Loi fédérale sur la

protection des données, Zurich/Bâle/Genève 2022, p. 8 ; ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, La nouvelle loi sur la protection des données, Jusletter 16 novembre 2020, N 34).

2. *Bonne foi (art. 6 al. 2 nLPD)*

Le traitement de données personnelles ne doit pas être contraire à la bonne foi, ce qui signifie notamment qu'il ne doit pas être effectué à l'insu de la personne concernée (PFPDT, Formulaires d'inscription relatifs à la location d'un appartement, 6 décembre 2017, disponible sur https://www.edoeb.admin.ch/edoeb/fr/home/protection-des-donnees/wohnen-und-verkehr/Anmeldeformulare_Mietwohnungen.html [consulté le 29 avril 2023]).

3. *Proportionnalité (art. 6 al. 2 nLPD)*

Seules les données personnelles qui sont nécessaires et adéquates pour atteindre la finalité du traitement peuvent être traitées (Message nLPD, FF 2017 p. 6644 ; MÉTILLE, *op. cit.*, p. 9). En outre, il doit exister un rapport raisonnable entre les moyens utilisés et le but visé (proportionnalité au sens étroit) (Message nLPD, FF 2017 p. 6644 ; MÉTILLE, *op. cit.*, p. 9). Le principe de proportionnalité s'applique non seulement aux catégories de données traitées, mais également aux moyens utilisés pour traiter les données personnelles, aux finalités du traitement et à la durée de conservation des données personnelles (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 9 ; s'agissant en particulier de la durée de conservation, voir art. 6 al. 4 nLPD, qui est une expression du principe de proportionnalité [Message nLPD, FF 2017 p. 6645]).

Ainsi et en principe, dans le cadre d'un contrat de bail, seules les données personnelles de (futur-e-s) locataires qui sont nécessaires et utiles à la conclusion ou l'exécution de ce contrat peuvent être traitées.

Par exemple, lors du choix d'un-e locataire, des renseignements concernant la situation financière de cette personne (pour autant qu'ils restent raisonnables ; voir BUCHELI, *op. cit.*, p. 387 s. ; ROSENTHAL, *Datenschutz im Mietrecht*, mp 2012, p. 161 et 168) ou sur le nombre de personnes qui occuperont le logement peuvent être demandés (PFPDT, *op. cit.*). En revanche, il n'est généralement pas admissible de requérir des informations non pertinentes, telles que le lieu d'origine, la confession ou encore le loyer actuel d'un-e futur-e locataire (Jugement de la Commission fédérale de la protection des données VPB 2004 no 153 du 28 août 2003, consid. 8a ; PFPDT, *op. cit.* ; BUCHELI, *op. cit.*, p. 388). À notre avis, il n'est non plus admissible de demander si un-e candidat-e à un logement est affilié-e à l'ASLOCA.

Étant donné que le principe de proportionnalité s'applique également à la durée de conservation des données personnelles, lorsqu'un-e locataire est sélectionné-e pour un logement, les données personnelles relatives aux autres candidat-e-s doivent, sauf circonstance particulière, être supprimées (PFPDT, *op. cit.* ; BUCHELI, *op. cit.*, p. 388 ; ROSENTHAL, *op. cit.*, p. 172 s.).

4. *Transparence (ou reconnaissabilité) (art. 6 al. 3 nLPD)*

Le principe de transparence est issu de l'art. 6 al. 3 nLPD ; en vertu de celui-ci, la récolte de données, de même que les finalités du traitement, doivent être reconnaissables pour la personne concernée (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 10). Dans la mesure où l'art. 19 nLPD prévoit désormais un devoir d'information du responsable du traitement (voir ci-dessous, p. 6 s.), la portée du principe de transparence est

cependant limitée (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 11 ; sur le rapport entre le principe de transparence et le devoir d'information, voir ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 35).

5. Finalité (art. 6 al. 3 nLPD)

Les données personnelles doivent être traitées dans un but déterminé, qui doit être communiqué à la personne concernée (voir ci-dessous, p. 6). L'art. 6 al. 3 nLPD précise qu'un traitement ultérieur est admissible s'il est conforme avec les finalités initiales (Message nLPD, FF 2017 p. 6645).

6. Exactitude (art. 6 al. 5 nLPD)

L'art. 6 al. 5 nLPD prévoit que celui qui traite des données personnelles doit s'assurer qu'elles sont exactes et prendre toute mesure appropriée permettant de rectifier, d'effacer ou de détruire les données inexactes ou incomplètes au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées ou traitées.

Ce principe ne signifie toutefois pas que le responsable du traitement est tenu de s'assurer en permanence que les données qu'il traite sont exemptes d'erreurs ; s'il apprend que des données sont inexactes, il devra cependant les rectifier (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 11).

7. Sécurité (art. 8 nLPD)

L'art. 8 nLPD requiert la mise en place de « mesures organisationnelles et techniques appropriées » pour assurer la sécurité des données personnelles. Cette disposition est complétée par les art. 1 ss OPDo.

Les mesures organisationnelles visent, par exemple, la limitation de l'accès aux données : dans une gérance immobilière, seules les personnes qui ont besoin des données personnelles des locataires pour effectuer leur travail doivent pouvoir les consulter (BUCHELI, *op. cit.*, p. 389). Quant aux mesures techniques, il s'agit par exemple de permettre l'accès aux données uniquement à l'aide d'un mot de passe ou de sauvegarder régulièrement les données personnelles (MÉTILLE/MEYER, Annonce des violations de la sécurité des données : une nouvelle obligation de la nLPD, RSDA 2021, p. 24).

V. Atteinte illicite à la personnalité

Pour déterminer si un traitement de données personnelles porte une atteinte illicite à la personnalité de la personne concernée, les art. 30 s. nLPD prévoient un système qui est le même que celui connu sous l'empire de l'aLPD (art. 12 s. aLPD) (ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 7).

L'art. 30 al. 1 nLPD pose le principe : celui qui traite des données personnelles ne doit pas porter une atteinte illicite à la personnalité des personnes concernées. L'art. 30 al. 2 nLPD mentionne trois situations dans lesquelles on présume qu'il existe une atteinte à la personnalité (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 40), à savoir lorsque :

- des données personnelles sont traitées en violation des principes 6 et 8 nLPD. Il s'agit des principes exposés ci-dessus en p. 3 ss ;
- des données personnelles sont traitées contre la manifestation expresse de la volonté de la personne concernée ;
- des données sensibles sont communiquées à des tiers. Les données considérées comme sensibles sont énumérées à l'art. 5 let. c nLPD.

Si l'une de ces trois situations est réalisée, et qu'une atteinte à la personnalité est par conséquent présumée, il convient de déterminer s'il existe un motif justificatif – qui peut être, selon l'art. 31 al. 1 nLPD, le consentement de la personne concernée, un intérêt privé ou public prépondérant, ou la loi.

L'art. 31 al. 2 nLPD contient une liste d'hypothèses dans lesquelles les intérêts prépondérants du responsable du traitement entrent en considération.

S'agissant du consentement, il ne doit pas être admis trop facilement dans le cas d'une personne cherchant à louer un bien immobilier : en effet, il découle de l'art. 6 al. 6 nLPD que le consentement doit être libre et éclairé. Dans les régions où il est difficile de trouver un logement, une personne intéressée par une location peut craindre qu'en ne fournissant pas certains renseignements qui excèdent ce qui est nécessaire à la conclusion du contrat, elle ne soit pas choisie comme locataire ; de ce fait, son consentement ne sera pas libre (jugement de la Commission fédérale de la protection des données VPB 2004 no 153 du 28 août 2003, consid. 7 et 8 ; PFPDT, *op. cit.* ; BUCHELI mentionne cependant qu'un consentement peut parfois être considéré comme libre dans ce contexte ; par exemple, la personne concernée peut valablement consentir à ce que ses données personnelles soient utilisées pour lui envoyer des offres pour des biens immobiliers à louer similaires à celui pour lequel la candidature a été déposée [BUCHELI, *op. cit.*, p. 390]).

En matière de baux à loyer, le responsable du traitement pourra notamment invoquer que le traitement des données personnelles est en relation directe avec la conclusion ou l'exécution du contrat de bail (art. 31 al. 2 let. a nLPD) (BUCHELI, *op. cit.*, p. 390).

Enfin, certaines dispositions légales pourront parfois justifier une atteinte à la personnalité de la personne concernée. Cela peut être le cas d'une disposition cantonale obligeant les personnes bailleuses et les régies immobilières à annoncer l'arrivée et le départ de locataires (BUCHELI, p. 391 ; en Suisse romande, voir par exemple l'art. 14 de la Loi vaudoise sur le contrôle des habitants du 9 mai 1983 ou l'art. 9 al. 3 let. b de la Loi valaisanne sur le contrôle de l'habitant du 14 novembre 2008) ou de l'art. 958f CO, qui prescrit de conserver certaines pièces comptables pendant dix ans (ROSENTHAL, *op. cit.*, p. 164).

VI. Obligations du responsable du traitement

Le responsable du traitement est soumis à diverses obligations. Cinq d'entre elles seront développées ci-dessous : le devoir d'informer (1.), l'obligation de tenir un registre des activités de traitement (2.), les obligations à respecter pour transférer des données personnelles à l'étranger (3.), les obligations à respecter pour sous-traiter un traitement de données personnelles (4.) et le devoir d'annoncer les violations de la sécurité des données personnelles (5.). Les autres obligations seront brièvement mentionnées (6.).

1. Devoir d'informer

Contrairement à l'aLPD, qui prévoit un devoir d'information du responsable du traitement en cas de collecte de données sensibles ou de profils de la personnalité (art. 14 al. 1 aLPD), La nLPD soumet *tous les traitements* de données personnelles au devoir d'information (Message nLPD, FF 2017 p. 6595 ; ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 92). Ainsi, l'art. 19 nLPD requiert du responsable du traitement qu'il fournisse à la personne concernée un minimum d'informations, à savoir :

- l'identité et les coordonnées du responsable du traitement (19 al. 2 let. a nLPD) ;
- la finalité du traitement (19 al. 2 let. a nLPD) ;
- le cas échéant, les destinataires ou les catégories de destinataires auxquels des données personnelles sont transmises (19 al. 2 let. c nLPD) ;
- en cas de communication à l'étranger, le nom de l'État ou de l'organisme international auquel les données personnelles sont communiquées, de même que les garanties prévues à l'art. 16 al. 2 aLPD ou l'application d'une exception prévue à l'art. 17 aLPD (art. 19 al. 4 nLPD).

- dans l'hypothèse où les données personnelles n'ont pas été collectées auprès de la personne concernée, la personne concernée doit également être renseignée sur les catégories de données traitées (art. 19 al. 3 nLPD).

L'art. 20 nLPD prévoit cependant certaines exceptions au devoir d'informer. En particulier, celui-ci ne s'applique pas lorsque la personne concernée dispose déjà des informations correspondantes (art. 20 al. 1 let. a nLPD).

L'art. 13 OPDo précise que les informations précitées doivent être communiquées de manière concise, transparente, compréhensible et facilement accessible.

Le devoir d'information peut être satisfait en mettant une politique (ou déclaration) de confidentialité à disposition des locataires, qui pourra être jointe au formulaire destiné aux personnes souhaitant louer un logement ainsi qu'au contrat de bail (BUCHELI, *op. cit.*, p. 396). L'indication, dans ces documents, de l'adresse internet sur laquelle la politique de confidentialité est consultable devrait également suffire (ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 100 ; voir également BUCHELI, *op. cit.*, p. 396, qui estime néanmoins que dans ce cas, l'identité du responsable du traitement et les finalités du traitement doivent ressortir des documents).

Dans le contexte du devoir d'informer, il convient de souligner que le fait de stocker des données personnelles sur un *cloud* fourni par une entreprise tierce implique une transmission de données à cette dernière, qui est donc destinataire au sens de l'art. 19 al. 2 let. c nLPD (précisons que l'entreprise en question sera considérée comme un *sous-traitant*, ce qui implique des obligations supplémentaires [voir ci-dessous, p. 8]). En outre, dans cette hypothèse, les données peuvent être hébergées hors de Suisse – si c'est le cas, une communication de données à l'étranger au sens de l'art. 19 al. 4 nLPD a lieu (voir PFPDT, Explications concernant l'informatique en nuage [cloud computing], disponible sur https://www.edoeb.admin.ch/edoeb/fr/home/protection-des-donnees/Internet_und_Computer/cloud-computing/explications-concernant-l-informatique-en-nuage--cloud-computing.html [consulté le 28 avril 2023] ; ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 96).

2. *Registre des activités de traitement*

L'art. 12 nLPD prévoit une obligation de tenir un registre des activités de traitement pour les responsables du traitement et les sous-traitants, qui remplace l'obligation de déclarer certains fichiers de l'art. 11a aLPD (MÉTILLE, *op. cit.*, p. 28 ; Message nLPD, FF 2017 p. 6655).

Ce registre est, selon le Message du conseil fédéral, « un descriptif général des activités de traitement » (Message nLPD, FF 2017 p. 6655). Il doit contenir au minimum les informations listées à l'art. 12 al. 2 nLPD.

L'art. 24 OPDo, qui précise l'art. 12 al. 5 nLPD, prévoit une exception notable à l'obligation de tenir un registre : les entreprises employant moins de 250 personnes et les personnes physiques ne sont pas soumises à cette obligation, sauf si le traitement porte sur des données sensibles à grande échelle ou si le traitement constitue un profilage à risque élevé (notion définie à l'art. 5 let. g nLPD).

Dans le contexte des baux à loyer, il est peu probable qu'un traitement de données porte sur des données sensibles à grande échelle ou constitue un profilage à risque élevé. Ainsi, si la personne bailleuse ou la régie est une personne physique ou une entreprise de moins de 250 employé-e-s, elle ne sera pas soumise à l'obligation de tenir un registre (dans ce sens : BUCHELI, *op. cit.*, p. 395).

3. *Transfert à l'étranger*

L'art. 16 al. 1 nLPD pose comme principe que le transfert de données personnelles à l'étranger est autorisé si l'État de destination dispose d'une législation assurant un niveau de protection adéquat. Le

Conseil fédéral est chargé de déterminer quels États remplissent cette condition et devra en publier la liste dans une ordonnance (Message nLPD, FF 2017 p. 6656).

Si la législation de l'État de destination est considérée comme insuffisante, le transfert de données personnelles est tout de même autorisé si l'une des garanties mentionnées à l'art. 16 al. 2 nLPD assure un niveau de protection approprié ou si l'une des dérogations prévues à l'art. 17 al. 1 nLPD s'applique.

Un transfert à l'étranger peut avoir lieu si le responsable du traitement transfère, par n'importe quel moyen, des données personnelles hors de Suisse. Cela peut être le cas s'il envoie un courriel à une personne se trouvant à l'étranger (par exemple un-e futur-e locataire qui n'habite pas encore en Suisse), mais également, comme mentionné ci-dessus en p. 7, lorsque les données personnelles des locataires sont hébergées sur un serveur se trouvant dans un autre pays.

4. *Sous-traitance*

Le responsable du traitement peut faire appel à un sous-traitant si les conditions suivantes sont remplies (art. 9 al. 1 nLPD) :

- un contrat ou la loi prévoit le recours au sous-traitant ;
- seuls sont effectués les traitements que le responsable du traitement serait en droit d'effectuer lui-même ;
- aucune obligation légale ou contractuelle de garder le secret ne l'interdit.

L'art. 9 al. 2 nLPD précise que le responsable du traitement doit en particulier s'assurer que le sous-traitant est en mesure de garantir la sécurité des données et l'art. 9 al. 3 nLPD dispose que le sous-traitant peut à son tour confier le traitement de données personnelles à un sous-traitant (sous-traitance ultérieure ou de deuxième niveau) uniquement avec l'autorisation du responsable du traitement.

Le recours à un sous-traitant est fréquent en pratique, surtout en matière informatique. Une entreprise qui fournit un service *cloud* ou un service permettant l'envoi de courriels publicitaires est notamment considérée comme sous-traitant (ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 15 et 57). On peut également envisager qu'une gérance soit qualifiée de sous-traitant du bailleur ou de la bailleuse si les tâches qui lui sont confiées sont très restreintes (voir ci-dessus, p. 3).

5. *Annnonce des violations de la sécurité des données*

L'une des nouveautés de la nLPD est l'obligation d'annonce des violations de la sécurité des données prévue par l'art. 24 nLPD. Selon cette disposition, le responsable du traitement est tenu d'annoncer au Préposé fédéral à la protection des données personnelles et à la transparence (ci-après : « PFPDT » ; il s'agit de l'autorité chargée de surveiller la bonne application des dispositions fédérales de protection des données [cf. art. 4 al. 1 nLPD]) les cas de violation de la sécurité des données entraînant vraisemblablement un risque élevé pour la personnalité ou les droits fondamentaux de la personne concernée. L'art. 24 al. 2 nLPD mentionne les indications minimales qui doivent figurer dans l'annonce.

La notion de « violation de la sécurité des données » est définie à l'art. 5 let. h nLPD comme étant « toute violation de la sécurité entraînant de manière accidentelle ou illicite la perte de données personnelles, leur modification, leur effacement ou leur destruction, leur divulgation ou un accès non autorisés à ces données ». Une violation de la sécurité peut résulter d'une cyberattaque, mais aussi du comportement négligent d'une personne employée par le responsable du traitement (MÉTILLE/MEYER, *op. cit.*, p. 25 ; ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 161). Ainsi, le fait d'envoyer par inadvertance un courriel contenant des données personnelles à la mauvaise personne constitue une violation de la sécurité des données ; toutefois, une telle erreur n'entraînera généralement pas une obligation

d'annonce, faute de risque élevé pour la personnalité ou les droits fondamentaux de la personne concernée (MÉTILLE/MEYER, *op. cit.*, p. 27 ; ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 162).

La personne concernée doit également être informée de la violation de la sécurité des données lorsque cela est nécessaire à sa protection ou que le PFPDT l'exige (art. 24 al. 4 nLPD), sous réserve des situations mentionnées à l'art. 24 al. 5 nLPD.

6. Autres obligations

D'autres obligations peuvent, selon les situations, s'appliquer au responsable du traitement. Elles semblent cependant moins pertinentes dans le cadre du traitement de données personnelles de locataires, raison pour laquelle nous nous contenterons de les mentionner brièvement :

- l'obligation de procéder à une analyse d'impact lorsque le traitement envisagé est susceptible d'entraîner un risque élevé pour la personnalité ou les droits fondamentaux de la personne concernée (art. 22 nLPD), étant précisé qu'un risque élevé existe en cas de traitement de données sensibles à grande échelle (art. 22 al. 2 let. a nLPD) ou de surveillance systématique de grandes parties du domaine public (art. 22 al. 2 let. b nLPD) ;
- l'obligation de nommer un-e représentant-e en Suisse (art. 14 nLPD) lorsque le responsable du traitement a son siège ou son domicile à l'étranger et que les conditions listées à l'art. 14 al. 1 nLPD sont remplies ;
- la protection des données dès la conception et par défaut (art. 7 nLPD).

VII. Droits des personnes concernées

La nLPD confère aux personnes concernées divers droits, dont certains figurent déjà dans l'aLPD, par exemple le droit d'accès à ses données personnelles (art. 25 nLPD), le droit à la remise ou à la transmission de ses données (art. 28 nLPD ; connu sous le nom de « droit à la portabilité », il s'agit d'une nouveauté de la nLPD [MÉTILLE, *op. cit.*, p. 3 et 19]) ou encore le droit de faire rectifier, effacer ou détruire ses données (art. 32 nLPD) (voir MÉTILLE, *op. cit.*, p. 13 ss).

S'agissant en particulier du droit d'accès (art. 25 nLPD), il permet à la personne concernée de savoir si des données personnelles à son sujet sont traitées (art. 25 al. 1 nLPD) et d'obtenir un certain nombre d'informations (art. 25 al. 2 nLPD). Ce droit peut être refusé, restreint ou différé si l'une des exceptions mentionnées à l'art. 26 nLPD est réalisée, notamment si les intérêts prépondérants d'un tiers l'exigent (art. 26 al. 1 let. b nLPD).

VIII. Pouvoirs du PFPDT

L'art. 51 nLPD octroie au PFPDT la compétence de rendre des mesures administratives, ce qui n'est pas le cas en vertu de l'aLPD. Il pourra par exemple ordonner au responsable du traitement de prendre les mesures prévues aux art. 7 et 8 nLPD (protection des données dès la conception et par défaut, sécurité des données) (art. 51 al. 3 let. b nLPD) ou de se conformer au devoir d'information de l'art. 19 nLPD (art. 51 al. 3 let. c nLPD).

Le non-respect d'une mesure administrative prononcée par le PFPDT pourra conduire à une sanction pénale en vertu de l'art. 63 nLPD.

IX. Sanctions pénales

Le non-respect des dispositions de la nLPD peut entraîner une sanction pénale en vertu des art. 60 nLPD (violation des obligations d'informer, de renseigner et de collaborer) et 61 nLPD (violation des devoirs de diligence).

En outre, l'art. 62 nLPD rend punissable d'une amende la violation du devoir de discrétion, ce par quoi il faut entendre la révélation intentionnelle de données personnelles secrètes connues dans l'exercice d'une profession qui requiert la connaissance de telles données (art. 62 al. 1 nLPD). Selon le Message relatif à la nLPD, « tout fait qui n'est pas largement connu ni accessible à tout un chacun, dont la publicité limitée est voulue par le maître du secret et à la confidentialité duquel ce dernier a un intérêt digne de protection » est un secret et le devoir de discrétion n'est pas limité aux personnes soumises au secret en vertu des art. 320 ou 321 CP (Message nLPD, FF 2017 p. 6717). ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD soulignent que le champ d'application de cette disposition est « extrêmement large » (ROSENTHAL/STUDER/LOMBARD, *op. cit.*, N 205 s.), de sorte qu'il pourrait s'appliquer aux personnes traitant les données personnelles de locataires.

Le montant maximal de l'amende qui peut être prononcée est de CHF 250'000 (voir art. 60 à 63 nLPD).

Le Message de la nLPD précise que, lorsque le responsable du traitement est une entreprise, le comportement pénalement répréhensible sera généralement imputé aux personnes dirigeant cette entreprise ; dès lors, ce sont elles qui seront en principe punissables (Message nLPD, FF 2017 p. 6597, 6715, 6718 ; voir art. 64 nLPD).

X. Conclusion

La nLPD ne change pas fondamentalement les principes qui existaient déjà sous l'aLPD.

Elle introduit toutefois quelques nouveautés importantes pour le responsable du traitement, par exemple le devoir d'information, l'obligation de tenir un registre des activités de traitement ou encore l'obligation d'annoncer les violations de la sécurité des données.

En outre, elle renforce les pouvoirs du PFPDT ainsi que les sanctions pénales qui peuvent être prononcées en cas de violation de ses dispositions.

Les bailleuses et bailleurs, de même que les gérances immobilières, ont donc tout intérêt à se conformer à la nLPD. Il leur reste encore quelques mois pour y parvenir et faire en sorte que le traitement des données personnelles des locataires respecte les principes et obligations prévues par la nLPD.