

# LA LOI SUR LA PROTECTION DES DONNÉES, AUSSI DANS LES PPE.

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA  
ET ANCIEN CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION)  
AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

## Sommaire

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LA LOI FEDERALE SUR LA PROTECTION DES DONNEES (LPD) .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LES REGIES IMMOBILIERES DANS LEURS PRESTATIONS.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>LES REGIES IMMOBILIERES EN TANT QU'EMPLOYEURS .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>QUELLES DONNEES L'ADMINISTRATEUR DE LA PPE POSSEDE-T'IL ? .....</b>	<b>3</b>
5.1	LA LISTE DE PRESENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE : .....	4
5.2	L'ASSEMBLEE GENERALE.....	4
5.3	LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE .....	4
5.4	LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS POUR LA LOCATION .....	5
5.5	LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS.....	5
5.6	LES DECOMPTES DE CHAUFFAGES .....	5
<b>6</b>	<b>LA VIDEO SURVEILLANCE .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>LES DENONCIATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>REMISE DES DOSSIERS A UNE AUTRE REGIE .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>8</b>

## **1 INTRODUCTION**

Après une lecture sans bailler de la loi sur la protection des données, vous ne pourrez pas vous empêcher de penser que nous sommes quelque peu déconnectés, et c'est un euphémisme, avec le monde réel qui nous entoure, et que nous avons beaucoup de chance de pouvoir nous préoccuper de ce genre de problématique, alors qu'il y a tant de souffrance sur terre et tellement d'autres sujets prioritaires à traiter.

Il suffit de voyager en dehors de l'Europe pour se rendre compte que la préoccupation de la majeure partie du monde n'est pas celle qui nous anime.

Les dénonciations de l'utilisation illicite des données viendront certainement de tous ceux qui publient chaque jour des informations, photos et autres commentaires sur les réseaux sociaux.

Mais puisque nous faisons partie de ce monde-là, alors faisons le tour du problème.

## **2 LA LOI FEDERALE SUR LA PROTECTION DES DONNEES (LPD)**

### **Son but :**

La présente loi vise à protéger la personnalité et les droits fondamentaux des personnes physiques dont les données personnelles font l'objet d'un traitement.

### **On entend par données personnelles :**

Toutes les informations concernant une personne physique identifiée ou identifiable ;

### **On entend par données personnelles sensibles :**

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

### **Le principe :**

Tout traitement de données personnelles doit être licite.

Il doit être conforme aux principes de la bonne foi et de la proportionnalité.

Définition :

**Le PFPDT :**

Le Préposé Fédéral à la Protection des Données et à la Transparence.

**L'AIPD :**

L'Analyse d'Impact à la Protection des Données personnelles.

### **3 LES REGIES IMMOBILIERES DANS LEURS PRESTATIONS**

Les régies immobilières, en qualité de prestataires de services, se doivent, depuis le 1<sup>er</sup> septembre dernier, d'informer leur clientèle des dispositions qu'elles ont prises pour protéger les données qu'elles reçoivent dans l'exercice des mandats qui leur sont confiés.

Les organisations professionnelles ont transmis des modèles adaptables par chacun afin de faciliter cette mise en place. Un grand merci à elles.

### **4 LES REGIES IMMOBILIERES EN TANT QU'EMPLOYEURS**

En qualité d'employeur, les régies immobilières ont dû prendre également des dispositions vis-à-vis de leur personnel pour les informer de leurs droits et devoirs en matière de protection des données et obtenir leur accord à la publication de leur image (photo) pour les besoins de l'entreprise. Dans notre cas, un formulaire de quelques pages a été adressé à chacun avec dans le dernier paragraphe, un texte à biffer qui comportait la mention « j'autorise ou je n'autorise pas ».

Le formulaire a dû être retourné à tous ceux qui avaient oublié de biffer l'un des deux textes, soit plus de 90 % d'entre eux, preuve que la lecture de ce document a été faite à la va-vite et sans trop de compréhension. Un peu comme lorsque pour accéder à un site internet, il faut accepter les conditions en cliquant j'accepte. Qui a déjà lu les conditions dans ce cas ?

### **5 QUELLES DONNEES L'ADMINISTRATEUR DE LA PPE POSSEDE-T'IL ?**

La liste est certainement limitée aux éléments suivants :

Le nom, le prénom, l'adresse, l'adresse électronique, le numéro de téléphone, éventuellement un numéro de compte bancaire, voire la date de naissance qui est généralement inscrite au Registre Foncier.

**Il ne s'agit aucunement de données sensibles au sens de la loi.** Cela ne devrait pas créer de problèmes insurmontables jusque-là.

Examinons de quelles façons ces données sont utilisées :

### **5.1 LA LISTE DE PRESENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE :**

Ce document qui atteste des noms, prénoms, adresses, lots et quotes-parts des propriétaires d'étages, édité lors de chaque assemblée générale, ne comporte aucune donnée sensible. Par précaution, elle ne devrait jamais être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale, pour éviter sa transmission à une personne qui n'est pas propriétaire d'étages.

Nous pensons notamment à un candidat à l'achat d'un appartement, à qui le courtier aura communiqué les derniers PV.

### **5.2 L'ASSEMBLEE GENERALE**

Si une assemblée est enregistrée pour permettre la rédaction correcte du procès-verbal, l'annonce préalable de l'enregistrement de l'assemblée générale est obligatoire. Si un propriétaire d'étage s'y oppose, il serait judicieux de soumettre cette décision à la majorité simple de l'assemblée générale.

### **5.3 LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Dans ce même procès-verbal d'assemblée générale, faudrait-il mentionner le nom des personnes qui s'abstiennent à une décision ou qui sont d'un avis contraire à la proposition de vote, ceci pour la clarté des débats ?

Nous pensons que cette pratique doit être maintenue pour permettre l'identification, en cas de contestation d'une décision auprès du juge, et ainsi éviter d'autres éléments de preuve à fournir par le demandeur, puisqu'il lui faut prouver qu'il n'a pas accepté la décision qu'il conteste.

Enfin, il faut se rappeler que le procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étage est un document qui doit indiquer les décisions prises, même si ce dernier est souvent complété des discussions qui permettent de comprendre comment nous sommes arrivés à cette décision.

Il faudra être prudent dorénavant pour ne pas mettre en avant des propos malvenus, blessants ou tendancieux à l'égard de certaines personnes afin d'éviter de donner le bâton pour se faire taper.

#### **5.4 LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS POUR LA LOCATION**

Les propriétés par étages comportent également des parties communes à louer (appartement de conciergerie, locaux pour dépôt, places de parc, etc.).

Au même titre que les demande de location pour les propriétaires privés, ce formulaire doit se contenter de poser des questions en rapport avec l'occupation de l'objet et la solvabilité du candidat locataire.

Les gérances avaient déjà pris des dispositions pour adapter leur formulaire type et le mettre en conformité avec la précédente loi.

Ce document, ainsi que les fiches de salaires, extrait de l'office des poursuites, etc., sont conservés durant le temps de la location et doivent être détruits par la suite.

#### **5.5 LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS**

En principe, l'administrateur de PPE qui fait preuve de transparence remet aux copropriétaires un décompte annuel sur lequel figure la participation aux charges de chacun, le montant des acomptes versés et le solde créancier ou débiteur à recevoir ou à payer.

Est-ce que cette transparence est en défaut avec la LPD ?

Nous ne le pensons pas car toute la communauté est en droit de connaître la situation de ses membres s'agissant du paiement des charges. Autrement, comment un propriétaire d'étages bienveillant pourrait-il suggérer à l'assemblée de prendre des dispositions pour le dépôt d'une hypothèque légale à l'encontre d'un mauvais payeur ?

#### **5.6 LES DECOMPTES DE CHAUFFAGES**

Toujours dans cet esprit de transparence, l'administrateur communique à l'ensemble des copropriétaires la répartition des frais de chauffage qui fait l'objet d'un décompte détaillé sur lequel chacun peut voir la consommation d'eau chaude sanitaire de son voisin, sa consommation de chauffage, voire encore sa consommation d'eau froide.

Le but de cette présentation est de montrer à chaque propriétaire d'étage la manière dont est établi ce décompte et de déterminer si par rapport aux autres, il a le sentiment d'avoir un dysfonctionnement de ses compteurs étant donné qu'il consomme trop d'eau ou trop de chauffage alors qu'il est seul et que ses voisins sont 6 en famille.

Si chacun reçoit un décompte séparé sans élément de comparaison, nous respectons la protection de la donnée, mais nous perdons la possibilité de découvrir d'éventuelles anomalies dans celui-ci.

Nous choisirons donc la transparence pour réaliser notre travail dans un but d'efficacité et de bienveillance à l'égard des propriétaires d'étages.

## 6 LA VIDEO SURVEILLANCE

L'installation de caméras visant à déterminer la manière dont des événements malveillants ou autres déprédations sont réalisés et de tenter ainsi d'en découvrir les auteurs, sont de plus en plus répandus dans les immeubles en propriétés par étages.

Ces infrastructures ne sont pas installées pour le plaisir de la communauté et coûtent relativement chères.

Elles peuvent être extérieures, pour identifier les mauvaises utilisations d'une place container ou la rampe d'accès à un garage parking, mais également être intérieures pour décourager les incivilités constatées dans certains halls d'immeubles luxueux ou dans d'autres locaux communs.

Dès l'instant où ces installations sont fonctionnelles, il faut surtout qu'elles servent sur des zones privées, sans filmer le domaine public, et que les caméras soient annoncées pour avertir les usagers qu'ils sont filmés.

Il faut surtout que les images filmées ne soient visibles que par des personnes désignées, concierges, agents de sécurité, administrateur, membres du comité d'immeuble. Et que les films ne soient regardés qu'en cas d'actes de malveillance. Les images devront être effacées automatiquement après un certain délai.

Il semble que cette manière de procéder soit normalisée aujourd'hui par la plupart des administrateurs de PPE et qu'elle ne provoque pas de grande problématique au sein des propriétés par étages qui bénéficient de ce genre d'installation.

## 7 LES DENONCIATIONS

Comment agir lorsqu'un propriétaire d'étages vous interpelle au sujet du manquement d'un de ses voisins ou du non-respect du règlement d'administration et d'utilisation.

L'idéal voudrait que la personne qui constate une mauvaise attitude ou le non-respect du règlement en informe de manière claire et directe le concerné et n'intervienne auprès de l'administrateur que s'il constate que son intervention est restée sans effet.

Malheureusement la vie n'est pas ainsi. C'est en effet beaucoup plus facile de demander à l'administrateur d'intervenir en lui envoyant un mail le dimanche soir pour lui signaler qu'il devra intervenir auprès de son voisin du dessus qui s'est permis de faire du bruit jusqu'à 22h30 avec ses invités.

L'administrateur va alors adresser un courrier au voisin en précisant ceci :

*Nous avons été informés par votre voisinage que dans la soirée de dimanche, des activités bruyantes émanaient de votre appartement au point de déranger la tranquillité de l'immeuble. Nous vous rappelons que l'art 21 du règlement d'administration et d'utilisation précise « tout tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit ».*

*Nous vous remercions de respecter désormais cette règle de savoir-vivre.*

Même si les termes qui composent cette lettre n'ont rien d'agressif, le réceptionnaire aura beaucoup de peine à se remettre en question. Il voudra savoir qui est à l'origine de cette demande pour pouvoir lui dire ses 4 vérités et notamment lui reprocher que lui, dépose sur sa place de parc des objets qui ne sont pas autorisés et que lorsqu'il respectera le règlement, il pourra faire la leçon aux autres.

Que la vie est belle parfois.

A notre avis, l'administrateur ne doit pas, à ce stade, communiquer le nom du plaignant. Il doit s'assurer de la véracité des propos communiqués (y-a-t-il eu du bruit dimanche soir) et avec beaucoup de psychologie remercier le copropriétaire bruyant d'annoncer sa prochaine soirée d'anniversaire à ses voisins.

Nous pensons également que l'administrateur ne doit intervenir dans ce genre de cas que lorsqu'il dispose d'un écrit fait par le plaignant. Cela obligera ce dernier à prendre la plume, même si aujourd'hui l'envoi d'un mail est devenu très facile.

Nous pensons que si l'administrateur fait preuve de beaucoup de tact, la LPD ne sera pas brandie par le copropriétaire plaignant. Mais il est probable que nous devons être beaucoup plus attentif aujourd'hui que hier.

## **8 REMISE DES DOSSIERS A UNE AUTRE REGIE**

Lors du transfert d'un mandat de PPE d'une régie à une autre, il est d'usage de faire l'inventaire des dossiers transmis et de les lister sur un document qui sera signé par le nouvel administrateur. Le mandataire déchu doit restituer l'intégralité des dossiers reçus pour permettre au nouveau prestataire de débiter son activité.

Les dossiers informatiques font parfois l'objet d'une transmission par clé USB. Cependant, les outils informatiques n'étant pas toujours compatibles d'une régie à l'autre, beaucoup de dossiers restent dans les limbes de l'ancien administrateur.

L'administrateur qui conserve certains dossiers informatiques doit les conserver pendant une période suffisante et les détruira par la suite dans le but de respecter la LPD.

A nos yeux, la nouvelle loi n'apporte rien de bien nouveau dans ce fonctionnement.

## 9 CONCLUSION

Que de bureaucratie !

Est-ce que notre société sort grandie de l'évolution des lois, notamment celle de la protection des données ? Nous n'en sommes pas si sûrs.

Nous augmentons la paperasse pour que notre protection soit assurée. Pour qu'il soit dit que nous préservons la sécurité des données.

La meilleure protection que nous pouvons avoir est de ne pas dévoiler à tout-va des données sensibles qui nous appartiennent.

Autrement, il faudra interdire la ligne de cœur de Jean-Marc Richard et certaines publications des réseaux sociaux. A bon entendeur.