

Deux thématiques seront abordées:

Protection des données et système de vidéo-surveillance dans un immeuble

Réalisation de travaux énergétiques dans un immeuble: quels sont les droits du bailleur ?

Me Laurent Thurnherr, laurent.thurnherr@pyxislaw.ch - Avocat (GE) – Droit du bail, de la PPE, droit commercial

Protection des données et système de vidéo-surveillance dans un immeuble

Me Laurent Thurnherr, Avocat (GE) – Droit du bail, de la PPE, droit commercial

Distinctions et bases légales

- Immeubles en mains de collectivités publiques (bâtiments administratifs communaux/cantonaux, écoles, etc.)
 - ➔ Droit cantonal de la protection des données (LPrD/VD; LIPAD/GE; LPrD/FR; CPDT-JU/NE; LIPDA/VS; LCPD/BE);
 - ➔ S'applique aux cantons, aux autorités cantonales et communales, aux institutions publiques autonomes, etc.
 - ➔ Certaines lois sont inapplicables pas quand l'institution publique agit dans un cadre privé (par exemple: CPDT-JU/NE).
- Immeubles en mains de personnes (physiques ou morales) privées (propriétaires individuelles, sociétés, fondations de prévoyance, PPE, etc.) et immeubles en mains de la Confédération
 - ➔ Loi fédérale sur la protection des données du 25 septembre 2020 (RS 235.1; ci-après: «LPD»).
- Quid du RGPD européen ? Inapplicable
 - ➔ car l'établissement qui traite les données (régie, bailleur, PPE) n'est pas située dans l'EEE (art. 3 para. 1 RGPD);
 - ➔ Et/ou les personnes concernées (locataires/propriétaires par étage) ne se trouvent pas dans l'EEE (art. 3 para. 2 RGPD).

LPD – But, champ d’application et définitions

- **But:** « vise à protéger la personnalité et les droits fondamentaux des personnes physiques dont les données personnelles font l’objet d’un traitement. » (art. 1 LPD)

- **Champs d’application:**

La LPD régit le traitement des données personnelles des personnes physiques par des personnes privées (art. 2 al. 1 let. a LPD) et par des organes fédéraux (art. 2 al. 1 let. b LPD; art. 40 LPD => organes fédéraux agissant selon droit privé = personnes privées).

Mais la LPD ne s’applique pas aux traitements de données personnelles effectués par une personne physique pour un usage exclusivement personnel (art. 2 al. 2 let. a LPD)

- **Définitions**

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

En d’autres termes: tout ce qui permet d’identifier une personne de manière directe ou indirecte: nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse e-mail, adresse IP, empreinte vocale, photos de la personne, décompte de charges, informations contenues dans divers documents (formulaires, PV d’une assemblée, etc).

➔ « Données personnes sensibles »:

1. données sur les opinions, activités religieuses, philosophiques, politiques ou syndicales (ch. 1);
2. données sur la santé, la sphère intime ou l’origine raciale ou ethnique (ch. 2);
3. données génétiques (ch. 3);
4. données biométriques identifiant une personne physique de manière univoque (ch. 4);
5. données sur des poursuites ou sanctions pénales et administratives (ch. 5);
6. donnée sur des mesures d’aide sociale (ch. 6).

LPD - Définitions (suite)

- « *Traitement* »: 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 LPD).
- « *Communication* »: le fait de transmettre des données personnelles ou de les rendre accessibles (art. 5 let. e LPD).
- « *Responsable du traitement* »: la personne privée qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données personnelles (art. 5 let. j LPD);
 - ➔ En règle générale le bailleur (ou la régie cas échéant) est responsable du traitement. Lorsque plusieurs interviennent, ce sera celui qui détermine le but et les moyens du traitement qui sera ainsi responsable du traitement.
 - ➔ Dans une PPE, ni la communauté des propriétaires, ni l'assemblée générale n'ont de personnalité juridique ➔ Le responsable du traitement variera selon les cas (propriétaires formant un organe de la communauté (comité, bureau, etc.), administrateur, etc.).
- « *Sous-traitant* »: la personne privée ou l'organe fédéral qui traite des données personnelles pour le compte du responsable du traitement (art. 5 let. k LPD). Exemple: TSAB lorsque les données sont saisies dans immob10 puis stockées dans le Cloud.

LPD – Principes (art. 6 LPD)

- Tout traitement de données personnelles doit être **licite** (al. 1) et conforme aux principes de la **bonne foi** et de la **proportionnalité** (al. 2)
 - Ne pas détruire un dossier, ne pas supprimer des informations d'une base de données, alors qu'on a répondu positivement à une demande en ce sens d'une personne est contraire à la bonne foi.
 - Collecter des informations inutiles, non nécessaires est disproportionné. Cela concerne par exemple les formulaires de demande de location, les demande subséquentes, etc. Attention, tout dépend encore de la situation: ce qui est disproportionné dans un cas, peut être proportionné dans un autre (par exemple: le fait d'être propriétaire d'un véhicule – ou non – pourrait être proportionné si l'immeuble est un « éco-logement » aux conditions strictes)
 - Aide mémoire concernant les formulaires de demande de location d'un appartement disponible sur <https://www.edoeb.admin.ch/fr/formulaires-pour-la-location>
- Les données personnelles ne peuvent être collectées que pour des finalités déterminées et reconnaissables pour la personne concernée et doivent être traitées ultérieurement de manière compatible avec ces finalités. (al. 2)
 - Pas de traitement à l'insu de la personne concernée !
- Les données personnelles sont détruites ou anonymisées dès qu'elles ne sont plus nécessaires au regard des finalités du traitement. (al. 4)
- Les données doivent être correctes et à jour, mais il n'y a pas d'obligation de recherche constante (al. 5).
- Le consentement de la personne concernée doit être exprès lorsqu'il s'agit:
 - D'un traitement de données sensibles;
 - il s'agit d'un profilage à risque élevé effectué par une personne privée;
 - il s'agit d'un profilage effectué par un organe fédéral.



LPD – Autres obligations (art. 7 ss LPD)

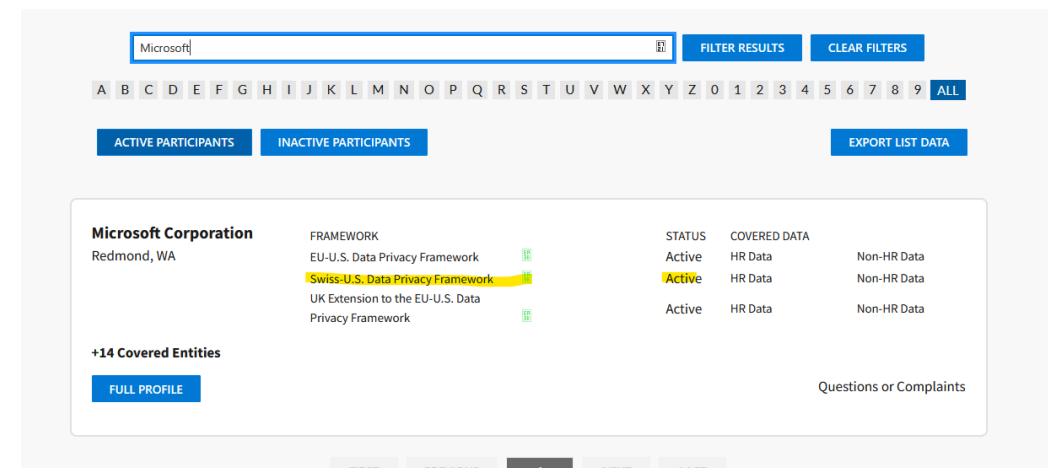
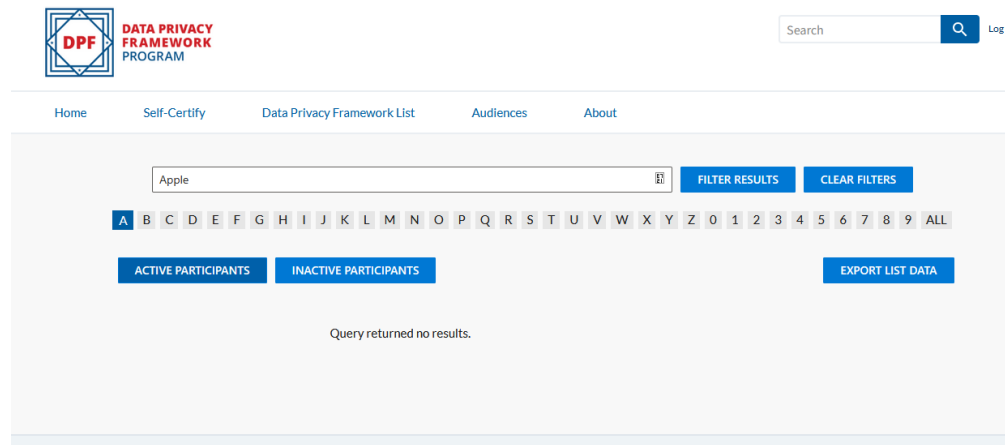
- Les données doivent être, protégées dès leur conception et par défaut (art. 7 LPD);
- Sécurité doit être garantie par des mesures organisationnelles et techniques (art. 8 LPD)
- Sous-traitance si prévue par la loi ou un contrat, à deux conditions (article 9 al. 1 LPD):
 - a. seuls sont effectués les traitements que le responsable du traitement serait en droit d'effectuer lui-même (let. a);
 - b. aucune obligation légale ou contractuelle de garder le secret ne l'interdit (let. b)

Comment anticiper un minimum ?

- ➔ Prévoir dans les contrats de bail conclus avec les locataires une clause autorisant la sous-traitance des données récoltées;
- ➔ Prévoir dans les contrats avec les entreprises partenaires une clause de sous-traitance;
- ➔ Surveiller le sous-traitant; s'assurer qu'il respecte les principes évoqués précédemment.

LPD – Communication de données personnelles à l'étranger

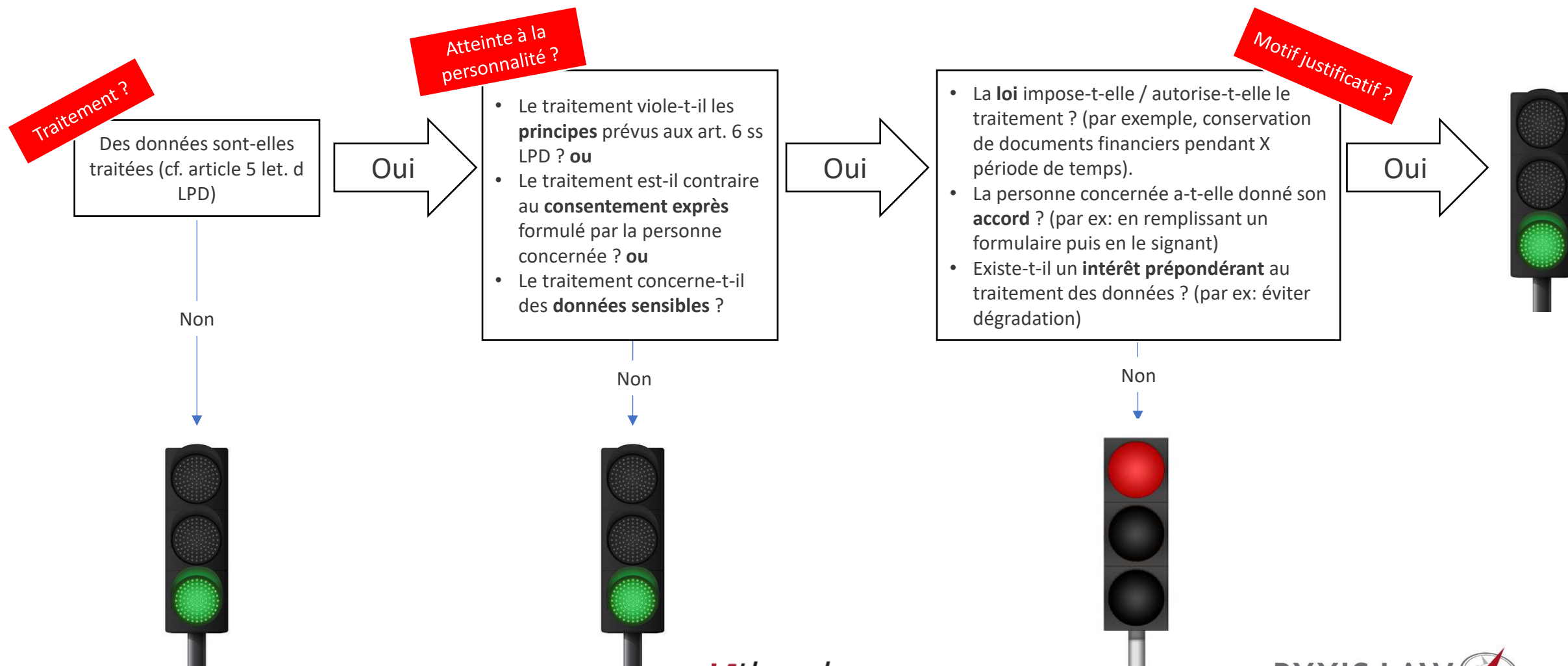
- Des données personnelles peuvent être communiquées à l'étranger si le Conseil fédéral a constaté que l'État concerné dispose d'une législation assurant un niveau de protection adéquat ou qu'un organisme international garantit un niveau de protection adéquat (art. 16 LPD) ou si des garanties ont été données (traité international, clauses contractuelles, etc.; voir art. 16 al. 2 LPD) ou si il existe une dérogation (consentement; exécution d'un contrat; nécessité; etc., voir liste prévue à l'art. 17 al. 1 LPD)
 - Problématique à prendre en compte lorsque des données sont stockées sur des cloud situés à l'étranger (Microsoft 365, Dropbox, Amazon, etc.);
 - Depuis le 15 septembre 2025, les USA ont été ajoutés à la liste des Etats disposant d'une législation assurant un niveau de protection adéquat pour les organisations certifiées selon le « Swiss-US Data Privacy Framework ». La liste des organisations est consultable à cette adresse: <https://www.dataprivacyframework.gov/list>



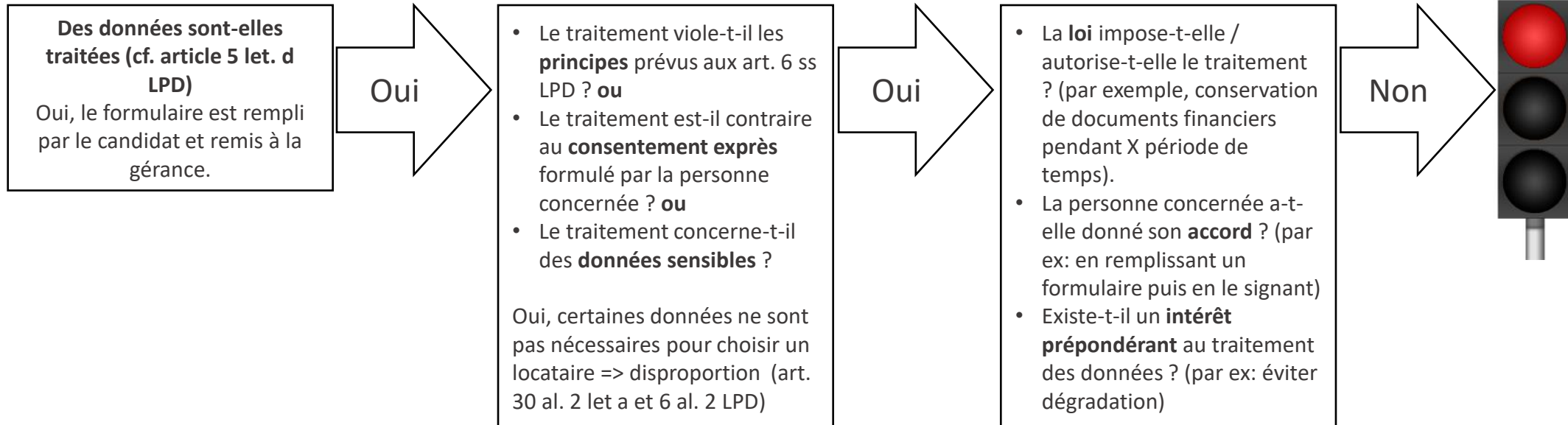
Atteinte à la personnalité

- Celui qui traite des données personnelles ne doit pas porter une atteinte illicite à la personnalité des personnes concernées (art. 30 al. 1 LPD)
- Constitue notamment une atteinte à la personnalité le fait de:
 - a. traiter des données personnelles en violation des principes définis aux art. 6 et 8;
 - b. traiter des données personnelles contre la manifestation expresse de la volonté de la personne concernée;
 - c. communiquer à des tiers des données sensibles.
- Mais: il n'y a pas atteinte à la personnalité lorsque la personne concernée a rendu les données personnelles accessibles à tout un chacun et ne s'est pas opposée expressément au traitement
 - Exemple: réseaux sociaux (Facebook, Instagram, LinkedIn, etc.)
- Une atteinte à la personnalité est illicite à moins d'être justifiée par le consentement de la personne concernée, par un intérêt privé ou public prépondérant, ou par la loi (art. 31 al. 1 LPD). Liste des intérêts prépondérants à l'alinéa 31 al. 2 LPD!

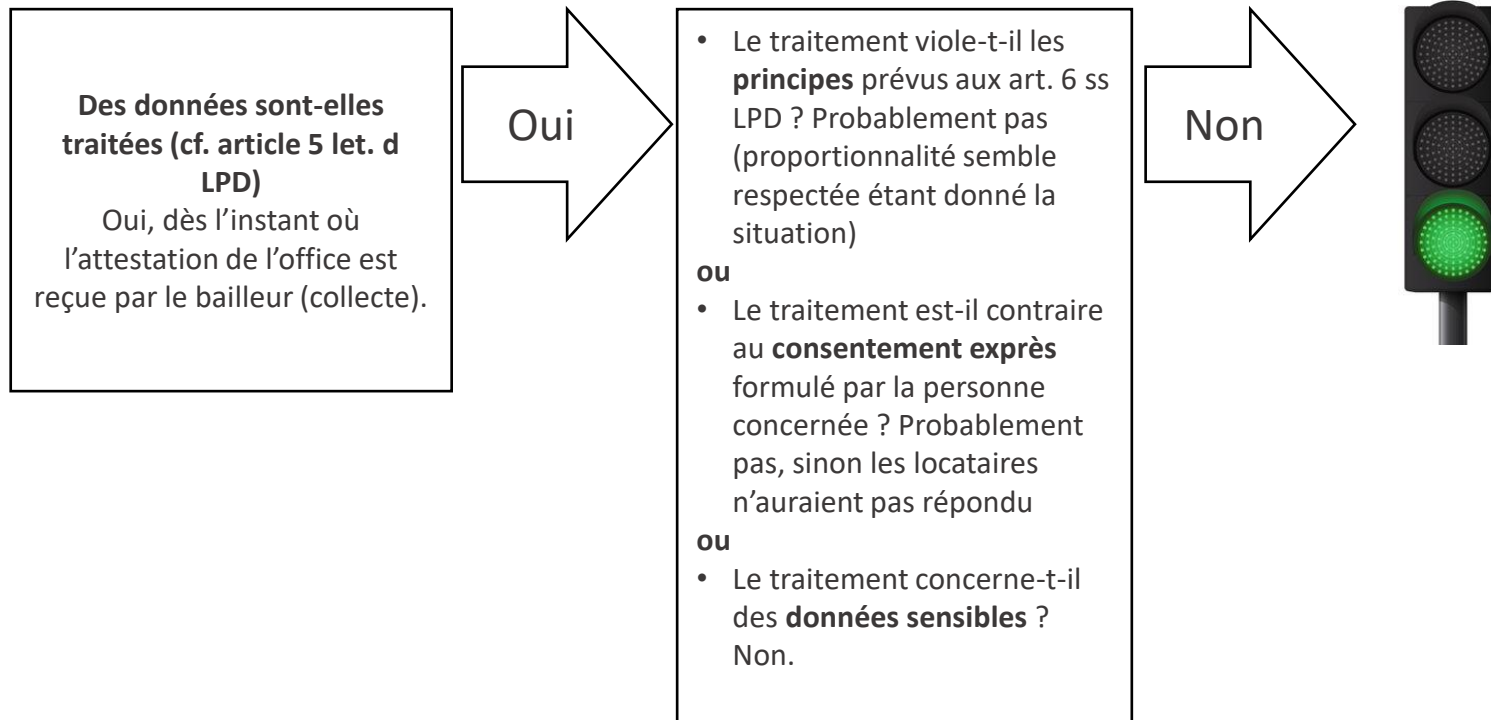
Schéma de résolution:



Exemple: un formulaire de location d'une régie demande à ce que soient renseignés le régime alimentaire, toute affiliation politique, associative ou syndicale: *quid* ?



Autre situation: Un propriétaire construit un écoquartier (tout est fait pour minimiser les émissions de CO2, de la construction à l'entretien et l'utilisation des appartements) et entend bannir toute voiture. Une clause figurant dans les baux prévoit que les locataires se sont engagés à ne circuler qu'à vélo, à pied ou en transports publics respectivement à ne détenir aucun véhicule des catégories A, A1, B, etc.. Le propriétaire demande sporadiquement aux locataires de fournir une attestation de l'office des véhicules. *Quid ?*



Anticipation

- ➔ De manière générale, la plus part des situations peuvent être anticipées par des clauses appropriées dans les contrats de bail respectivement règlement d'utilisation et d'administration de la PPE.
- ➔ Exemple

« La régie peut notamment traiter (au sens de l'art. 5 let. d LPD) les données suivantes: [Liste des données]

Les données sont traitées dans le but de:

- *But 1;* [Par exemple: « assurer le respect du cadre de vie de l'éco-quartier » ou « établir le décompte de charges » ou « vérifier le respect du contrat de bail», « faire intervenir une entreprise lorsque le locataire fait valoir un défaut », etc.]
- *But 2;*
- *But 3;*

Les données personnelles pourront être communiquées à des sous-traitants, notamment pour des travaux à effectuer dans l'immeuble, en vue d'utiliser le logiciel de gestion immobilière, etc. »

Qu'en est-il des systèmes de surveillance ?

- Plusieurs questions se posent pour déterminer si l'installation de caméras est conforme à la LPD:
 - ➔ Que filment les caméras / où sont-elles installées / qui sont les personnes concernées ?
 - ➔ Les données sont-elles stockées ? Cas échéant, où ? Dans quel pays ?
 - ➔ Les données sont-elles communiquées à des tiers ?
 - ➔ Les personnes concernées sont-elles informées du traitement (des prises de vue; cf. article 19 ss LPD) ?
 - ➔ La prise de vues par une caméra est-elle justifiée (par la loi ? Un contrat ? Un intérêt public ou privé prépondérant) ?

Exemple concret: ATF 142 III 263 (en allemand)

- Un bailleur fait installer 12 caméras à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment abritant 24 appartements. Alors qu'une partie des locataires accepte cette démarche, un locataire demande que les caméras soient immédiatement enlevées.
- Le bailleur s'y refuse, le locataire ouvre action et obtient partiellement raison ; le tribunal ordonne d'enlever les caméras placées dans la partie interne de l'entrée du bâtiment. L'instance d'appel va plus loin et considère que les caméras dans les locaux en proximité de la buanderie doivent également être enlevées.
- Le bailleur saisit alors le Tribunal fédéral, lequel explique que:
 - ➔ La vidéosurveillance permet d'identifier des personnes et tombe dans le champ d'application de la LPD;
 - ➔ Le bailleur doit donc respecter les principes ainsi que les prescriptions concernant le traitement de données par des personnes privées;
 - ➔ Le traitement de données ne doit pas porter une atteinte illicite à la personnalité. Une atteinte à la personnalité est illicite sauf si justifiée par la loi, le consentement de la personne ou par un intérêt privé ou public prépondérant.

Exemple concret: ATF 142 III 263 (en allemand)

Dans le cas d'espèce:

- L'installation des caméras avait pour but de prévenir des actes de vandalisme et des intrusions dans le bâtiment.
- Si le bailleur et les locataires favorables à l'installation des caméras ont un intérêt légitime à la vidéosurveillance, cet intérêt ne permet pas pour autant de justifier une surveillance sans restriction aucune des espaces communs à l'intérieur de l'immeuble.
- Le Tribunal fédéral confirme l'analyse de l'instance inférieure et retient que l'**atteinte à la personnalité** des locataires est **excessive en ce qui concerne les caméras dans la partie interne de l'entrée du bâtiment et des locaux menant à la buanderie**.
- Il justifie son analyse en particulier par le nombre limité de locataires et l'**absence de danger concret de déprédations dans ces locaux**. En revanche, il considère que l'intérêt du bailleur l'emporte s'agissant des caméras surveillant la partie extérieure de l'immeuble, y compris l'entrée (9 caméras sur 12).

En résumé:

- Tout dépendra du cas concret.
- Procéder au test au moyen du schéma proposé précédemment permet de « dégrossir » le trait. C'est probablement la proportion/disproportion de la mesure qui sera le plus souvent discutée en ce qui concerne l'installation de caméras dans des immeubles.
- S'assurer de l'accord préalable des locataires (soit parce qu'une clause a été intégrée dans le contrat, soit en obtenant leur consentement par courrier, en leur faisant signer un formulaire, etc.) permettra également d'éviter des contestations qui pourraient réduire à néant le projet.

Des questions ?

Réalisation de travaux énergétiques dans un immeuble: quels sont les droits du bailleur ? (réponse non exhaustive !)

Distinctions

- Travaux d'aménagement
 - ➔ Ils sont réalisés avant le bail, dans le but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage (art. 256 CO).
 - ➔ En règle générale, le bail n'est pas encore conclu à ce stade. Le loyer initial tiendra par conséquent compte du coût des travaux dans le cas de la méthode du rendement brut. Si c'est la méthode du rendement net qui est appliquée, les travaux devront revêtir une plus-value pour être répercutés sur le loyer.

Distinctions

- Travaux d'aménagement
 - ➔ Ils sont réalisés avant le bail, dans le but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage (art. 256 CO).
 - ➔ En règle générale, le bail n'est pas encore conclu à ce stade. Le loyer initial tiendra par conséquent compte du coût des travaux dans le cas de la méthode du rendement brut. Si c'est la méthode du rendement net qui est appliquée, les travaux devront revêtir une plus-value pour être répercutés sur le loyer.
- Travaux d'entretien
 - ➔ Ils sont réalisés pendant le bail, en vue de maintenir la substance de la chose (art. 256 CO)
 - ➔ En principe, de tels travaux n'améliorent pas le confort, n'apportent pas d'amélioration. Par conséquent, si des travaux énergétiques sont qualifiés de « travaux d'entretien », le bailleur ne pourra probablement rien répercuter sur le locataire.

Distinctions

- Travaux d'aménagement
 - ➔ Ils sont réalisés avant le bail, dans le but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage (art. 256 CO).
 - ➔ En règle générale, le bail n'est pas encore conclu à ce stade. Le loyer initial tiendra par conséquent compte du coût des travaux dans le cas de la méthode du rendement brut. Si c'est la méthode du rendement net qui est appliquée, les travaux devront revêtir une plus-value pour être répercutés sur le loyer.
- Travaux d'entretien
 - ➔ Ils sont réalisés pendant le bail, en vue de maintenir la substance de la chose (art. 256 CO)
 - ➔ En principe, de tels travaux n'améliorent pas le confort, n'apportent pas d'amélioration. Par conséquent, si des travaux énergétiques sont qualifiés de « travaux d'entretien », le bailleur ne pourra probablement rien répercuter sur le locataire.
- Travaux de rénovation/modification
 - ➔ Ils sont réalisés pendant le bail, en vue d'améliorer l'état de la chose (rénovation) ou de modifier sa substance (modification; art. 260/260a CO)
 - ➔ Ces travaux, en fonction de leur importance ou de ce qu'ils apportent à l'immeuble ou à ses usagers, pourront être qualifiés de « travaux à plus-value » et être, partiellement tout totalement, répercutés sur le montant du loyer.

Notion - Travaux à plus-value (art. 269a let. b CO)

- Art. 14 al. 1 OBLF: Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values
- Les prestations supplémentaires du bailleur correspondent à des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, un agrandissement de la chose louée ainsi qu'à des prestations accessoires supplémentaires
- Exemples: installation d'un ascenseur, agencement de la cuisine, augmentation de la surface louée, nouveau système de chauffage, changement des fenêtres (simple à triple vitrage), nouvelle isolation, etc.

Notion (suite) - Travaux à plus-value (art. 269a let. b CO)

Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes (art. 14 al. 2 OBLF):

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Augmentation de loyer

- Améliorations énergétiques apportées à l'immeuble peuvent être intégralement répercutées sur les locataires (14 al. 3 OBLF), contrairement aux travaux d'importance (importantes réparations) qui ne peuvent être répercuté qu'à 50-70% des coûts d'investissement.
- Pour être répercutés (augmentation du loyer), les travaux doivent être achevés et facturés (mais non nécessairement payés). Le coût effectif des travaux doit pouvoir être documenté (article 14 al. 5 OBLF).
- Attention à l'article 14 al. 3bis OBLF: Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire,

Travaux à plus-value – Augmentation de loyer

- Comment calculer l'augmentation ?
- ➔ Immob10 !

Travaux à plus-value – Autres droits ?

- Pour le surplus, la loi n'offre pas d'autres droits spécifiques au bailleur (à opposer aux locataires) selon qu'il procède à des travaux énergétiques ou à des travaux «ordinaires».
- Il y a toutefois lieu de rappeler les quelques éléments suivants:
 - ➔ Résilier un contrat de bail en motivant une rénovation/des travaux importants à venir nécessite de disposer d'un **projet suffisamment concret**. En règle générale, le fait de disposer d'études, de devis, d'avoir récolté des soumissions d'entreprises pourrait suffire. Ultimement, disposera d'un dossier d'autorisation de construire prêt à être déposé, voire déjà déposé.
 - ➔ Résilier un contrat de bail de durée déterminée est toujours possible **d'entente avec le locataire**. D'expérience, lorsqu'une solution de relogement est proposée, ou une indemnité pour résiliation anticipée, il est toujours plus simple (et moins coûteux) d'obtenir le départ «volontaire» du locataire que de se battre en justice.
 - ➔ Si un projet important se prépare, il peut être opportun de « synchroniser » suffisamment tôt les baux de l'immeuble sur un même et unique terme de résiliation/renouvellement (afin d'éviter les résiliations au 15 janvier, au 15 avril, au 31 mars, etc.); l'avantage étant qu'en **synchronisant les baux**, le risque d'avoir des logements vacants pendant que le délai de congé d'autres locataires court encore est réduit.

Attention – l'avenir est incertain !

- Tout le monde sait qu'en hiver, une température insuffisante permet aux locataires de former des prétentions en réduction du loyer respectivement en réparation du défaut de la chose louée.
- A l'air du réchauffement du climat, la question pourra se poser en été, en ce qui concerne les **températures excessives**. Suivant le cas de figure, nous pouvons tout à fait envisager qu'un locataire soit fondé à exiger des travaux destiné à mieux isoler l'appartement, créer une aération/ventilation permettant des échanges de chaleur, installer des films solaires sur les vitres, etc.

Une dernière chose :

- Voici les nouveautés légales en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2025 et quelques rappels:
 - Pour notifier une majoration de loyer et autres modifications unilatérales du contrat, une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique suffit (fini les tendinites !) – art. 269d al. 4 CO
 - Pour les majorations prévues dans une convention d'échelonnement, la forme écrite suffit – art. 269d al. 5 CO
 - Pour la formule officielle, si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (art. 19 al. 1bis OBLF)
 - La formule officielle devra également indiquer le taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer et le niveau de l'ISPC déterminant pour l'ancien loyer (article 19 al. 3 OBLF)
 - En cas de hausse de loyer pour des prestations supplémentaires, il faudra indiquer sur la formule officielle si le bailleur a reçu des aides pour des améliorations créant des plus-values (art. 19 al. 1 let. a ch. 5 OBLF);
 - Les hausses de loyer indexés (ISPC) ne peuvent être notifiées qu'une fois le nouvel indice publié (article 19 al. 2 OBLF)
 - Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée par écrit au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur (article 19a OBLF).

Merci pour votre attention !

N'hésitez pas à vous abonner à ma newsletter en droit du Bail (PPE à venir)



Droit du bail - PYXIS LAW

Commentaires de jurisprudences récentes et articles sur des thèmes choisis.

Newsletter · Publication hebdomadaire

