

**DELIBERATION N° 09-17 DU 15 DECEMBRE 2009 PORTANT PROPOSITION D'ELABORATION  
D'UNE NORME PERMETTANT LA DECLARATION SIMPLIFIEE DE CONFORMITE DES TRAITEMENTS  
AUTOMATISES D'INFORMATIONS NOMINATIVES AYANT POUR FINALITE « GESTION ET  
NEGOCIATIONS DE BIENS IMMOBILIERS », ET, ABROGATION DE L'ARRETE MINISTERIEL N°  
2002-436 DU 16 JUILLET 2002**

Vu la Constitution du 14 décembre 1962 ;

Vu la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales du Conseil de l'Europe ;

Vu la Convention n° 108 du Conseil de l'Europe pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel ;

Vu la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, modifiée, relative à la protection des informations nominatives ;

Vu l'ordonnance souveraine n° 2.230 du 19 juin 2009 fixant les modalités d'application de la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, susvisée ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2002-436 du 16 juillet 2002 relatif aux modalités de déclaration simplifiée des traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion et aux négociations de biens immobiliers ;

Vu la délibération n° 02.06 du 6 mai 2002 sur les traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la « *gestion et aux négociations de biens immobiliers* » ;

**La Commission de Contrôle des Informations Nominatives,**

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1 de la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, les traitements automatisés ou non automatisés d'informations nominatives ne doivent pas porter atteinte aux libertés et droits fondamentaux consacrés par le titre III de la Constitution.

La Commission de Contrôle des Informations Nominatives, autorité administrative indépendante, a pour mission de veiller au respect de ces dispositions. L'article 2 chiffre 9° de la loi susvisée lui permet notamment, « *de proposer aux autorités compétentes les dispositions à édicter afin de fixer soit des mesures*

*générales propres à assurer le contrôle et la sécurité des traitements, soit des mesures spéciales ou circonstanciées y compris, à titre exceptionnel, la destruction des supports d'informations ».*

Dans ce sens, s'agissant des traitements automatisés d'informations nominatives mis en œuvre par des responsables de traitements, personnes physiques ou morales de droit privé, l'article 6 alinéa 2 de la loi dont s'agit précise que, « *peuvent toutefois être édictées par arrêté ministériel pris sur proposition ou après avis de la Commission de Contrôle des Informations Nominatives, les normes fixant les caractéristiques auxquelles doivent répondre les catégories déterminées de traitements ne comportant manifestement pas d'atteinte aux libertés et droits fondamentaux* ».

Ainsi, la Commission de Contrôle des Informations Nominatives, considère que les traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la « *gestion et aux négociations de biens immobiliers* » peuvent relever du second alinéa de l'article 6 susmentionné, à la condition qu'ils répondent strictement aux conditions suivantes :

### **I. Conditions générales**

Pour être considérée comme ne comportant manifestement pas d'atteinte aux libertés et droits fondamentaux, cette catégorie de traitements :

- concerne uniquement ceux exploités par les responsables de traitements, personnes physiques ou morales de droit privé, visées à l'article 6 de la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, modifiée ;
- ne doit porter que sur des données objectives facilement contrôlables par les personnes intéressées dans le cadre de l'exercice du droit d'accès ;
- ne doit appliquer que des logiciels dont les résultats peuvent être facilement contrôlés ;
- n'intéresse que des données contenues dans des fichiers appartenant au responsable de traitement ;
- ne doit pas donner lieu à d'autres interconnexions que celles nécessaires à l'accomplissement des fonctionnalités énoncées au point 2 ci-après ;
- ne doit faire l'objet d'aucun hébergement auprès d'une personne physique ou morale établie dans un pays ne disposant pas d'un niveau de protection adéquat au sens de l'article 20 de la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, modifiée ;
- ne doit faire l'objet d'aucun transfert d'informations vers une personne physique ou morale établie dans un pays ne disposant pas d'un niveau de protection adéquat au sens de l'article 20 de la loi n° 1.165 du 23 décembre 1993, modifiée ;
- doit comporter des mesures techniques et organisationnelles propres à assurer un niveau de sécurité adéquat au regard des risques présentés par le traitement et la nature des données et à répondre aux exigences légales prescrites en cas de recours à un prestataire de services pour la réalisation du traitement, telles que visées à l'article 17 de la loi n° 1.165 précitée ;

- doit faire l'objet d'une information claire et individuelle de la personne concernée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 1.165 précitée, et notamment des modalités d'exercice de son droit d'accès, de rectification et d'opposition.

## **II. Fonctionnalités des traitements**

Les traitements relevant de cette catégorie ne doivent pas avoir pour autres fonctionnalités que :

- d'établir le quittancement des loyers : l'émission de titres de recettes des locations et la gestion des relances, le décompte des taxes et charges y afférentes, la régularisation des charges, les pièces comptables nécessaires au recouvrement et à la gestion des comptes des locataires concernés ;
- d'assurer la gestion des sociétés civiles immobilières, des sociétés ayant pour objet la construction, des syndicats de copropriété, des associations syndicales libres et des immeubles en jouissance à temps partagé : la comptabilité de ces organismes, la tenue des comptes des intéressés, la convocation aux assemblées générales, les lettres de relance, les appels de fonds ;
- d'établir la gestion des mandats de gérance : la comptabilité du mandat de gérance, la tenue des comptes des propriétaires, la tenue des comptes des locataires, la déclaration des revenus fonciers ;
- d'enregistrer les éléments permettant d'apprécier la solvabilité des candidats à la location d'un bien immobilier à l'exclusion du calcul automatisé de l'appréciation du risque et de procéder aux opérations de recouvrement de créance.
- d'assurer les opérations de négociations immobilières.
- d'assurer l'attribution des dispositifs individuels d'accès aux immeubles, à l'exception des dispositifs biométriques et, sous réserve d'une information préalable des intéressés portant description de ces dispositifs.

## **III. Catégories d'informations traitées**

Les informations contenues dans le traitement doivent uniquement relever des catégories suivantes :

- identité : nom, nom marital, prénoms, adresse postale, adresse de courrier électronique, nationalité, numéro de téléphone, code interne permettant l'identification du locataire, ou du candidat à la location et, le cas échéant, de sa caution, de l'acquéreur, ou du candidat à l'acquisition, du copropriétaire ou du propriétaire, de l'associé, du ou des hébergés ; état-civil complet, date et lieu de naissance, nationalité du copropriétaire, du propriétaire, de son conjoint s'il a des droits dans la copropriété, de chacun des coindivisaires en

- cas d'indivision ; coordonnées du mandataire commun en cas d'indivision ou du gérant qui gère les lots ;
- identité bancaire ou postale ;
  - situation familiale et, le cas échéant, composition du foyer du candidat à la location ; situation familiale du locataire et de l'hébergé ;
  - situation professionnelle, coordonnées de l'employeur du candidat à la location et du locataire ;
  - ressources du candidat à la location, du locataire et, le cas échéant, de sa caution ;
  - logement : caractéristiques du logement ou des biens immobiliers, conditions de location ou d'accession à la propriété, date d'entrée et de départ, montant du dépôt de garantie, calcul du droit de bail et d'enregistrement, montant du loyer, nature et montant des charges, des travaux d'entretien et d'amélioration et nature des prêts consentis et des modalités de remboursement, compagnie d'assurance, numéro de police du locataire ;
  - disponibilités financières du candidat à l'acquisition d'un bien immobilier ;
  - informations permettant l'attribution du support électronique d'accès aux immeubles : numéro d'identification, identité et coordonnées du porteur du support électronique d'identification.

#### **IV. Durées de conservation**

Les informations nominatives contenues dans le traitement ne peuvent être conservées après apurement des comptes ou après le terme de la relation contractuelle, à l'exception des informations nécessaires à l'accomplissement des obligations légales.

Les informations relatives au candidat à la location ou au candidat acquéreur ne peuvent être conservées que si la location ou l'acquisition est effectivement réalisée. A défaut de location ou d'acquisition, ces informations doivent être supprimées en cas de non-renouvellement de la demande dans un délai de trois mois.

#### **V. Destinataires et personnes ayant accès aux informations**

Peuvent exclusivement être destinataires ou recevoir communication des informations contenues dans le traitement, dans les limites de leurs attributions respectives :

- les services chargés de la gestion et de la comptabilité des immeubles ;
- l'organisme financier teneur des comptes du locataire, de l'accédant ou du propriétaire ;
- les auxiliaires de justice et les officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;

- les services publics exclusivement pour répondre aux obligations légales et contractuelles ;
- les partenaires contractuels dans le cadre de l'exécution du contrat.

#### **VI. Dispositions particulières**

Les traitements automatisés d'informations nominatives qui ne sont pas conformes aux dispositions précitées doivent faire l'objet d'une formalité déclarative autre auprès de la Commission de Contrôle des Informations Nominatives.

#### **VII. l'arrêté ministériel n° 2002-436 du 16 juillet 2002 relatif aux modalités de déclaration simplifiée des traitements automatisés d'informations nominatives relatifs à la gestion et aux négociations de biens immobiliers devra être abrogé**

Le Président,

Michel Sosso