

14.03.2019

Projet d'article susceptible d'être inclus, pour négociation, dans les projets de contrats à conclure avec les fournisseurs des gestionnaires d'immeubles

---

Article <span style="background-color: yellow;">  </span> Traitement des données patrimoniales de l'Organisme .....	2
1. Exclusion des données personnelles .....	2
2. Définition des données patrimoniales .....	2
3. Transparence des traitements de Données patrimoniales par le Prestataire .....	2
4. Secret des affaires.....	2
5. Accès aux Données patrimoniales à des fins d'étude et recherche .....	3
a. Autorisation sous condition .....	3
b. Périmètre de l'autorisation .....	3
i. Définition des opérations d'étude et recherche .....	3
ii. Exclusion des traitements distincts.....	3
iii. Durée maximale du traitement d'étude et de recherche .....	3
iv. Définition des opérations de traitement consenties .....	3
c. Exclusion de garantie et responsabilité .....	3
d. Information préalable sur les traitements d'étude et recherche .....	4
i. Exigence préalable.....	4
ii. Information sur le détail du traitement .....	4
iii. Information sur la sécurité.....	4
➤ Sécurité logique.....	4
➤ Confidentialité .....	4
e. Atteinte à la sécurité des Données patrimoniales .....	4
f. Conformité des traitements de Données patrimoniales .....	5
i. Arrêt ou limitation du traitement des Données patrimoniales .....	5
ii. Contrôle des traitements .....	5
g. Résultats de travaux d'étude et recherche .....	5
h. Bénéfice des traitements d'étude et recherche pour l'Organisme .....	5
i. Confidentialité des Données patrimoniales et des traitements .....	6

## Article 12 Traitement des données patrimoniales de l'Organisme

### 1. Exclusion des données personnelles

Des dispositions contractuelles spécifiquement convenues par les Parties organisent le traitement, pour le compte propre du Prestataire ou en qualité de sous-traitant de l'Organisme, de données dites « personnelles », c'est-à-dire susceptibles d'identifier une personne physique directement ou indirectement y compris par recoupement de plusieurs données.

**Commenté [Fidal1]:** Pour mémoire, l'art.28 du RGPD impose un formalisme spécifique aux contrats de sous-traitement de données personnelles. Il en va de même d'éventuels cotraitements.

**Commenté [Fidal2]:** Synthèse de la définition de l'art.4 du RGPD.

En plus de ces dispositions spécifiques aux données personnelles, les Parties souhaitent organiser ci-dessous le traitement des données patrimoniales issues des interventions et installations effectuées par le Prestataire.

### 2. Définition des données patrimoniales

Par données patrimoniales (ci-après les « Données patrimoniales »), on entend toutes les informations présentées dans tous formats permettant un traitement automatisé et qui sont

- (i) spécifiques à un ou plusieurs immeubles soit dont l'Organisme a la propriété ou la jouissance, soit dont l'Organisme représente le propriétaire (ci-après les « Immeubles ») et/ou aux biens qui meublent ou équipent ces Immeubles (ci-après les « Biens »), telles que par exemple les caractéristiques de ces Immeubles et Biens (nombre, localisation, nature, références, types, performances, état, fréquence d'utilisation, luminosité, hygrométrie, qualité de l'air, à compléter si besoin...), que ces Biens soient ou non des « immeubles par destination » (cette notion désignant les biens attachés à perpétuelle demeure dans les dits Immeubles ou placés pour leur service et leur exploitation), tels que par exemple : les chaudières, cuves, installations sanitaires, installations et équipements de chauffage, fermetures, ouvrants, ascenseurs et élévateurs de toutes natures, détecteurs de fumées, capteurs et objets connectés ;
- (ii) ou spécifiques aux interventions de maintenance (dates, régularité, objet des interventions...), y compris l'installation et la désinstallation, dont ces Immeubles et Biens d'équipement font l'objet ;
- (iii) ou encore spécifiques aux consommations nécessaires à l'usage ou à la maintenance de ces Immeubles et Biens d'équipement, telles que par exemples : les consommateurs d'énergies (électricité, combustibles...);
- (iv) ou enfin spécifiques aux productions, rejets ou émanations de toutes natures des Immeubles et Biens d'équipement telles que par exemple : énergie, eaux usées, pollution.

**Commenté [Fidal3]:** Cf. arrêté du 22.12.1981 exigeant une « forme destinée à faciliter son traitement ».

**Commenté [Fidal4]:** Il semble difficilement acceptable pour les Fournisseur d'inclure des données relatives à l'immeuble sans lui être spécifiques.

**Commenté [Fidal5]:** Hypothèse d'un usufruit, d'une location...

**Commenté [Fidal6]:** A noter une jurisprudence fluctuante sur leur définition (par ex. à propos des radiateurs) : mieux vaut être large et exemplatif.

### 3. Transparence des traitements de Données patrimoniales par le Prestataire

Aucune collecte de Données patrimoniales par le Prestataire, aucun traitement, ne peuvent intervenir à l'insu de l'Organisme.

### 4. Secret des affaires

Les Parties conviennent que les Données patrimoniales représentent pour chacune une valeur économique ou technique potentielle, sous réserve d'en préserver la fiabilité et la confidentialité, notamment parce que leur analyse ou leur exploitation sont susceptibles de contribuer à l'amélioration

**Commenté [Fidal7]:** Condition de protection du secret des affaires (Art.L151-1 du Code de commerce)

**Commenté [Fidal8]:** Condition de protection du secret des affaires (Art.L151-1 du Code de commerce)

de la connaissance, de l'utilisation, de la gestion voir de la conception des Immeubles et des Biens d'équipement ou de tous immeubles ou biens comparables.

## 5. Accès aux Données patrimoniales à des fins d'étude et recherche

### a. Autorisation sous condition

En considération de leur intérêt respectif pour cette valeur potentielle, l'Organisme en sa qualité de propriétaire ou gestionnaire des Immeubles et Biens d'équipement consent au Prestataire la faculté d'y accéder afin de traiter les Données patrimoniales à des fins d'étude et de recherche en plus des traitements indispensables à l'exécution des engagements contractuels souscrits par le Prestataire envers l'Organisme, sous réserve de respecter les conditions ci-dessous.

### b. Périmètre de l'autorisation

#### i. Définition des opérations d'étude et recherche

Cette finalité d'étude et de recherche inclut la réalisation d'analyses théoriques, d'études ou d'expérimentations systématiques, les tests techniques et la protection des résultats obtenus.

#### ii. Exclusion des traitements distincts

L'accès pour tous autres traitements nécessite l'accord préalable et explicite de l'Organisme.

En particulier, le Prestataire s'abstiendra de croiser les Données patrimoniales de l'Organisme avec celles obtenues par d'autres prestataires ou fournisseur de l'Organisme sans l'accord de ce dernier.

#### iii. Durée maximale du traitement d'étude et de recherche

Aucun traitement, y compris à des fins d'étude et de recherche, ne pourra être poursuivi sans l'accord de l'Organisme après la fin des relations contractuelles des Parties.

#### iv. Définition des opérations de traitement consenties

Par traitement, on entend toute opération ou tout ensemble d'opérations sur les Données patrimoniales depuis leur collecte jusqu'à leur archivage ou leur destruction, et notamment l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, et l'effacement.

### c. Exclusion de garantie et responsabilité

Le Prestataire doit s'assurer de la fiabilité des Données patrimoniales lors de leur collecte. L'Organisme ne donne pas d'autre garantie que celle de l'existence des Immeubles et Biens d'équipement ainsi que de la conformité de leurs caractéristiques ainsi que de la conclusion de contrats de maintenance conforme aux exigences décrites en annexe.

En tout état de cause, tout dommage causé par un défaut des Immeubles et Biens d'équipement ou des Données patrimoniales est limité à la somme de [à compléter au regard des enjeux du contrat].

**Commenté [Fidal9]:** Pour mémoire, en l'absence de propriété sur les données, celle des immeubles et équipements, et la faculté de refuser un « accès », en confère la maîtrise.

**Commenté [Fidal10]:** Par comp. dans les consortium de R&D, cette étude se distingue de la « licence commerciale ».

**Commenté [Fidal11]:** Cette liste est adaptée de l'art.1.c du règlement 1217/2010 sur les accords de R&D.

**Commenté [Fidal12]:** C'est le prestataire qui est titulaire de cette protection selon le règlement précité (comme par comp. en matière de brevets)

**Commenté [Fidal13]:** Exiger cet accord donne une outil pour invoquer une « fraude informatique » en cas de traitement occulte.

**Commenté [Fidal14]:** A noter l'absence d'exigence d'un écrit ou d'une signature, pour simplifier la gestion contractuelle.

**Commenté [Fidal15]:** Transposition de la définition de l'art.4 du RGPD

**Commenté [Fidal16]:** Pour mémoire, l'objectif de cette mention est de faire de la communication des données un contrat aléatoire, l'Organisme n'étant pas responsable d'un défaut de fiabilité des données.

**Commenté [Fidal17]:** Pour mémoire, ce plafond est susceptible de révision par un tribunal en cas de contentieux s'il est manifestement sans rapport avec l'importance réelle du dommage.

#### d. Information préalable sur les traitements d'étude et recherche

##### i. Exigence préalable

Préalablement à la collecte ou au traitement de Données patrimoniales à des fins d'étude et recherche ou pour l'exécution de ses engagements contractuels, le Prestataire s'engage à donner à l'Organisme une information complète sur le traitement envisagé et sur ses finalités détaillées, l'Organisme devant conserver cette information confidentielle dans les conditions précisées plus bas.

##### ii. Information sur le détail du traitement

Cette information inclut en particulier l'indication de la liste précise des objectifs du traitement, des catégories de Données patrimoniales traitées, de leur origine, de leur mode de collecte, nature des opérations à effectuer (consultation ou collecte avec enregistrement, traduction ou adaptation des données, lieu du stockage, interconnexion avec d'autres traitements ou d'autres données, archivage...), des destinataires du traitement, la durée du traitement et le sort des données fin de traitement, les éventuels sous-traitants susceptibles de contribuer à des opérations de collectes sur les Immeubles et Biens d'équipement.

##### iii. Information sur la sécurité

###### ➤ Sécurité logique

Le Prestataire indique également l'ensemble des mesures prises pour assurer la sécurité et la confidentialité des Données patrimoniales, notamment lors de leur collecte, et éviter qu'elles soient endommagées ou détournées ainsi que pour garantir la conformité de leur traitement aux objectifs de traitement annoncés.

###### ➤ Confidentialité

En plus des dispositifs physiques et logiques de prévention des risques, ces mesures de sécurité et confidentialité incluent notamment la conclusion d'accord de confidentialité avec toutes personnes susceptibles d'intervenir sur les données et la diffusion aux personnels affectées aux travaux d'études et de recherche d'une note de service leur imposant le respect d'obligations de confidentialité au moins aussi strictes que celles applicables entre les Parties et détaillées plus bas.

Cette information préalable est sans préjudice des obligations d'information prévue par le règlement 2016/679 et sur les données personnelles et la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, auxquelles elle s'ajoute.

#### e. Atteinte à la sécurité des Données patrimoniales

Le Prestataire informera dans les meilleurs délais l'Organisme en cas d'atteinte ou de risque d'atteinte à la sécurité des Données patrimoniales traitées par le Prestataire et précisera les mesures prises pour faire cesser ce risque et pour en réduire ou si possible supprimer les conséquences.

**Commenté [Fidal18]:** Liste inspirée des informations à fournir, par comparaison, en cas de traitement de données personnelles (art.13 du RGPD).

**Commenté [Fidal19]:** A noter qu'il ne devrait pas s'agir d'obligations de résultat mais plutôt d'un engagement de respecter l'état de l'art.

**Commenté [Fidal20]:** La CNIL diffuse par comparaison des check list et manuels susceptibles de servir d'exemples de telles mesures.

**Commenté [Fidal21]:** Pour mémoire, accord de confidentialité et note de services sont indispensable à la protection des données patrimoniales au titre du secret des affaires.

**Commenté [Fidal22]:** Il s'agit en fait essentiellement des informations à fournir aux personnes physiques concernées par les traitements (art.13 du RGPD).

## f. Conformité des traitements de Données patrimoniales

### i. Arrêt ou limitation du traitement des Données patrimoniales

L'Organisme pourra à tout moment demander au Prestataire de justifier de l'arrêt ou la limitation du traitement si les travaux d'étude et de recherche ne respectent pas les objectifs annoncés, ainsi que l'effacement des Données patrimoniales utilisées de façon non-conforme.

### ii. Contrôle des traitements

L'Organisme pourra faire auditer par un expert soumis au secret la conformité des travaux d'étude et recherche à l'information préalable qui lui a été communiquées par le Prestataire, sous réserve d'en informer le Prestataire avec un préavis d'au moins une semaine. Le Prestataire devra donner à l'expert un accès complet au traitement et répondre à chacune de ses interrogations. Le rapport d'audit établi par l'expert devra uniquement lister les non-conformités identifiées, attester des difficultés rencontrées dans l'audit et notamment d'éventuels refus ou réticence du Prestataire, ou conclure à la conformité du traitement. Les frais de l'audit sont à la charge de l'Organisme, sauf en cas de non-conformité du traitement ou de difficultés à exécuter l'audit imputables au Prestataire.

**Commenté [Fidal23]:** Le secret est indispensable pour convaincre le Prestataire d'accepter l'audit. En pratique, il faudra faire signer un accord de confidentialité à l'expert.

**Commenté [Fidal24]:** Préavis modifiable.

**Commenté [Fidal25]:** Le rapport servira donc d'indice pour engager d'autres démarches (expertise judiciaire, négociation...).

**Commenté [Fidal26]:** A noter l'importance potentielle de ces frais.

## g. Résultats de travaux d'étude et recherche

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'étude et recherche, le Prestataire informera à titre confidentiel l'Organisme de l'obtention totale ou partielle des objectifs qui lui avaient été annoncés et des bénéfices qui peuvent en être retirés pour les deux Parties.

Cette information comprendra aussi la communication écrite et détaillée, en langage clair et compréhensible, des analyses, études, expérimentations, tests et résultats qui sont spécifiques aux Immeubles et Biens d'équipement de l'Organisme et en particulier l'ensemble des informations, notamment statistiques, obtenues par le Prestataire permettant une meilleure connaissance des Immeubles et des Biens d'équipement.

**Commenté [Fidal27]:** A noter : ceci n'inclut pas la communication des protocoles de tests, ce qui semblerait difficilement acceptable pour le Prestataire.

## h. Bénéfice des traitements d'étude et recherche pour l'Organisme

Le Prestataire s'engage à faire bénéficier l'Organisme des avantages retirés des travaux d'études et de recherche. A ce titre, le Prestataire fera bénéficier l'Organismes des économies, réduction des coûts, gains de productivité, augmentation de marge susceptibles de résulter en tout ou partie des études et recherches rendues possibles par l'accès au Données patrimoniales. Ce bénéfice pourra résulter d'une négociation de bonne foi d'une réduction de prix des prestations du Prestataire, de la fourniture à un tarif préférentiel d'autres prestations ou encore d'une contribution forfaitaire ou proportionnelle aux résultats financiers obtenus par le Prestataire grâce aux études et recherches rendues possibles par l'accès au Données patrimoniales.

**Commenté [Fidal28]:** Pour mémoire, l'obligation de négocier de bonne foi n'emporte aucune obligation de parvenir à un accord et seuls les frais et efforts induits par une négociation de mauvaise foi serait indemnisés. Le partage des gains et avantages doit donc si possible être anticipé dès le début de la recherche en obtenant autant d'informations que possible sur les études envisagées.

### i. Confidentialité des Données patrimoniales et des traitements

Enfin en toutes hypothèses et sous réserve de toute contrainte légale, réglementaire, administrative ou judiciaire dûment établie, chaque Partie conservera strictement confidentiel l'ensemble des Données patrimoniales et informations qui auront été portés à sa connaissance à l'occasion de l'exécution des présentes, tant pendant la durée du présent contrat que les dix années suivant sa fin quelle qu'en soit la cause.

Elles s'engagent également à faire observer par leurs personnels, sous-traitants et intervenants de toutes sortes, cette obligation de confidentialité.

Ne seront pas considérées comme confidentielles les informations dont la partie en cause pourra prouver : (i) qu'elles étaient dans le domaine public préalablement à leur divulgation ou postérieurement mais en l'absence de toute faute, ou (ii) qu'elles ont été reçues d'un tiers de manière licite et sans restriction ni violation du présent contrat, ou (iii) qu'elles ont été publiées sans violation des dispositions du présent contrat, ou (iv) que l'utilisation ou la divulgation ont été autorisées par écrit par l'autre partie.

**Commenté [Fidal29]:** Il convient lorsque cela est possible de détailler les précautions à prendre pour préserver cette confidentialité, ces mesures étant une condition de la protection des données au titre du secret des affaires.

**Commenté [Fidal30]:** Cette durée peut être modifiée. En revanche, en l'absence de durée minimum ou en cas d'engagement perpétuel, l'engagement serait considéré comme donné pour une durée « indéterminée » et résiliable à tout moment.

PROJET