



Explications concernant les formulaires d'inscription relatifs à la location d'un appartement

Vous venez de visiter un appartement et désirez le louer ? Vous êtes propriétaire et souhaitez mettre un appartement en location? – En général, il est demandé aux personnes intéressées à la location de remplir un formulaire d'inscription destiné au propriétaire ou à la régie. La collecte de données sur les locataires potentiels est en principe autorisée, dans la mesure où ces informations sont appropriées pour choisir, selon des critères objectifs, un locataire adéquat.

La collecte de données effectuée par un propriétaire ou une gérance immobilière auprès de personnes intéressées à la conclusion d'un contrat de bail constitue un traitement de données personnelles au sens de la loi fédérale sur la protection des données (LPD). Cette collecte doit permettre au bailleur de faire son choix parmi les candidats à la location. En général, le propriétaire ou la gérance immobilière obtient ces renseignements par le biais d'un formulaire que les personnes intéressées remplissent elles-mêmes après avoir visité le logement. Dans un tel contexte, la question se pose de savoir quelles informations le bailleur est en droit de requérir.

Les questions posées peuvent en effet porter atteinte à la sphère privée des personnes concernées; c'est en particulier le cas lorsque la collecte de données viole un des principes généraux de la LPD – tels que le principe de proportionnalité ou de finalité – ou encore qu'elle concerne des données sensibles. Pour être licite, l'atteinte à la personnalité doit alors être justifiée par le consentement de la personne concernée, un intérêt prépondérant privé ou public, ou la loi. Si le bailleur ne peut se fonder sur un motif justificatif, la question posée doit être considérée comme illicite et n'est pas admise.

Motifs justificatifs

Les motifs justificatifs pouvant légitimer, selon la LPD, la collecte de données auprès de personnes intéressées à la conclusion d'un contrat de bail sont: le consentement de la personne concernée, un intérêt prépondérant privé ou public, ou la loi.

Consentement:

Avec la communication de leurs informations personnelles, p.ex. par le biais d'un formulaire, les personnes intéressées acceptent, de manière implicite, que leurs données soient traitées pour la procédure de sélection effectuée par le bailleur. Toutefois, pour être valable en tant que motif justificatif, *le consentement doit être libre et éclairé*. Or les personnes qui cherchent un logement sont, vu la concurrence qui existe entre les candidats intéressés à la location, restreintes dans leur liberté de refuser la collecte de certaines données en vue de la conclusion du bail. En effet, celui qui refuserait de donner certains renseignements est d'emblée placé dans une position défavorable par rapport aux autres candidats et compromet ses chances d'obtenir le logement.

Le bailleur ne peut donc *en principe* pas se prévaloir du consentement des candidats au logement, ceux-ci n'étant, de par leur situation, pas véritablement libres de fournir les informations demandées.

Intérêt privé prépondérant:

Le bailleur peut faire valoir un *intérêt privé prépondérant* pour autant que les informations requises soient en relation avec la conclusion du contrat de bail. Les données recueillies doivent alors se rapporter aux locataires potentiels et être directement utiles au bailleur afin qu'il puisse choisir, parmi

les candidats, le futur locataire, et l'intérêt du bailleur à obtenir ces données devra l'emporter sur celui du locataire potentiel à protéger sa sphère privée (pesée des intérêts).

Loi:

La loi peut ordonner un traitement de données, le permettre ou le présupposer en relation avec d'autres obligations qu'elle prévoit. Par exemple, la législation de la commune ou du canton peut obliger le bailleur à transmettre les données du nouveau locataire au contrôle des habitants. Le législateur a dans ce cas procédé lui-même à une pesée des intérêts (en l'occurrence un intérêt public prépondérant). A noter que l'obligation légale d'annoncer ne concerne que le locataire définitivement choisi, et non tous les candidats intéressés au logement.

Principes généraux de protection des données (Exemples)

Le bailleur qui collecte ou qui, d'une autre manière, traite les données personnelles de ses locataires ou de candidats à la location devra veiller au respect des principes généraux de protection des données: le principe de la licéité, le principe de bonne foi ou de transparence, le principe de la proportionnalité du traitement, le principe de finalité ou encore le principe de la sécurité des données.

Conformément au **principe de licéité**, tout traitement de données personnelles doit respecter l'ordre juridique en vigueur. Une collecte de données est réputée illicite lorsqu'elle enfreint clairement des normes légales, telles que les dispositions du code pénal (obtention de données sous la menace, par astuce ou par la violence), ou encore du droit du bail.

Exemple : Selon l'art. 254 CO, une *transaction couplée avec le bail* d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée. La gérance immobilière n'a par conséquent pas le droit de demander à un locataire potentiel s'il est disposé à conclure auprès d'elle un contrat d'assurance.

Le **principe de bonne foi ou de transparence** exige, entre autres, que la personne concernée sache, respectivement qu'elle puisse reconnaître, quelles données sont collectées et dans quels buts. La collecte de données à l'insu de la personne concernée est contraire à ce principe. La collecte des données personnelles, et en particulier les finalités du traitement, doivent être reconnaissables pour la personne concernée.

Exemple : La récolte de renseignements auprès de tiers à l'insu du locataire potentiel enfreint le principe de la bonne foi.

Le **principe de finalité** prescrit que les données ne peuvent être traitées que dans le but indiqué lors de leur collecte, qui est prévu par la loi ou qui ressort des circonstances. La collecte de données doit en l'occurrence permettre au bailleur de sélectionner, parmi les candidats, un locataire adéquat pour un logement déterminé. Le bailleur n'est ainsi pas autorisé à utiliser les données récoltées par ce biais à d'autres fins – sauf si un motif justificatif le justifie en l'espèce.

Exemple : La communication à d'autres régies ou l'utilisation des données fournies par le candidat en vue de la location d'autres logements (p.ex. inscription sur une liste d'attente) ne pourront être admises qu'avec l'accord de l'intéressé.

Les données pouvant être requises dépendent aussi du contexte de la collecte des données: que le candidat au logement remplisse une formulaire de demande de location pour un logement déterminé ou qu'il s'inscrive par exemple sur une *liste d'attente*, les informations requises seront sensiblement différentes (dans le cas de la liste d'attente, c'est le candidat qui fournira lui-même quelles sont les caractéristiques désirées du logement). Le moment de la collecte des données peut ainsi être déterminant.

Exemple : Une attestation de non-poursuite ne peut en principe être requise qu'auprès du locataire définitivement sélectionné au moment de la finalisation du contrat (il en va de même pour les autres documents devant permettre de vérifier les données fournies par le locataire potentiel par le biais du formulaire de demande de location).

Il existe aussi des *circonstances particulières* – telles que les particularités d'un immeuble – où la collecte d'autres renseignements peut être nécessaire pour vérifier l'adéquation du candidat au contrat de bail en question.

Exemple : Les logements subventionnés ne peuvent en principe être loués qu'à certaines conditions (nombre minimal de personnes pour une superficie donnée, salaire maximal, etc.). On pourra dans ce cas exiger des informations supplémentaires afin de vérifier si le candidat à la location remplit les critères de sélection. Les questions posées doivent pouvoir permettre un examen objectif de ces conditions.

Conformément au **principe de proportionnalité**, le bailleur ne peut collecter et traiter que les données qui sont adéquates, mais aussi objectivement nécessaires pour atteindre le but poursuivi, pour autant que le traitement demeure dans un rapport raisonnable entre le résultat (légitime) recherché et le moyen utilisé, tout en préservant le plus possible les droits des personnes concernées. En l'occurrence, le bailleur ne peut requérir que les données personnelles qui ont un rapport direct avec la conclusion ou l'exécution du contrat de bail et dont la collecte ne porte pas inutilement (ou de façon démesurée) atteinte à la vie privée des personnes concernées.

Exemple : On admet que le bailleur doit pouvoir s'assurer que le locataire dispose des ressources nécessaires pour payer son loyer; dans cette mesure, il pourra exiger des renseignements sur la situation financière du locataire potentiel. Les questions ponctuelles relatives à des réserves de propriété sur le mobilier, à des contrats de leasing, de vente par acomptes ou de petit crédit, à des cessions salaires, etc. ne sont pas admises car elles ne peuvent fournir que des indications partielles de la situation financière.

Le traitement de données doit répondre à un *besoin effectif*, et non pas théorique ou relativement éloigné. Toute récolte de données qui ne sont pas indispensables au choix du locataire respectivement à la conclusion ou à l'exécution du contrat de bail en question est contraire au principe de proportionnalité.

Exemple : Des *références* ne doivent pas être systématiquement demandés à des tiers, mais uniquement aux personnes retenues pour le choix final. En outre, le bailleur ne peut demander des références qu'auprès des personnes mentionnées à la rubrique prévue à cet effet et uniquement dans la mesure où ces références permettent de confirmer les indications données sur le formulaire d'inscription. Des informations plus approfondies nécessitent l'autorisation du locataire potentiel.

La *durée de conservation* peut également violer le principe de proportionnalité lorsqu'elle va au-delà de ce que nécessite le traitement (aspect temporel du principe de proportionnalité).

Exemple : Une fois le contrat de bail signé avec le locataire définitivement choisi, le bailleur devra détruire les formulaires d'inscription des autres candidats au logement, sauf motif justificatif particulier (p.ex. inscription sur une liste d'attente avec l'accord du locataire).

Sécurité des données : les données personnelles doivent être protégées contre tout traitement non autorisé par des mesures organisationnelles et techniques appropriées. Il convient en particulier de veiller à ce que les données des locataires potentiels ne soient accessibles qu'aux personnes qui sélectionneront le futur locataire ; ce cercle de personnes sera aussi restrictif que possible. Une fois le logement loué, les données des autres candidats devront être détruits dans les meilleurs délais.

Quelles données personnelles peuvent être demandées ?

Pour évaluer le caractère admissible ou non des questions posées aux personnes intéressées à la location d'un logement, il convient d'examiner, *dans le cas d'espèce*, si la collecte des données porte atteinte à la personnalité des personnes concernées et, le cas échéant, si l'atteinte est couverte par un motif justificatif.

Ci-après nous passons en revue, selon leur admissibilité *de principe*, les catégories de données que le bailleur peut *normalement* exiger des candidats au logement. Cette liste n'a pas la prétention d'être exhaustive, mais devrait couvrir les informations qui sont généralement requises dans les formulaires de demande de location :

Informations personnelles

Il est bien entendu admissible de requérir les **données relatives à l'identité** ainsi que les données de contact des personnes qui souscriront en qualité de parties au contrat de bail ou de garants (nom et prénom, date de naissance, adresse, numéro de téléphone).

Les questions concernant l'état civil, le lieu d'origine, la nationalité ou la confession des candidats au logement ne sont en principe *pas* admises, ces données n'étant généralement pas pertinentes *pour le choix* du futur locataire.

La question visant à savoir si la personne est de **nationalité suisse ou étrangère**, assortie de l'information concernant le type de permis de séjour et sa date d'échéance, est cependant admise dans la mesure où la durée d'une autorisation de séjour peut influencer sur la durée du contrat de bail.

- La **production de pièces de légitimation** (p.ex. copie de la pièce d'identité, du permis de séjour, dernières fiches de salaire) pourra être exigée du candidat définitivement choisi *au moment de la préparation du contrat de bail* dans la mesure où elle permet de *vérifier* les informations fournies dans le formulaire de demande de location.
- Pour autant que le bailleur en ait informé le candidat au logement et que ce dernier l'y autorise expressément, le bailleur peut requérir de tiers des **références** à son sujet, en relation avec la conclusion du contrat de bail. Le bailleur ne doit contacter les références que si le locataire potentiel entre sérieusement en considération. Il ne doit demander à ces tiers que la confirmation des informations fournies par la personne concernée.

Informations financières et solvabilité

Le bailleur peut exiger des renseignements sur la situation financière et sur la solvabilité des candidats à la location afin d'examiner si leurs ressources financières sont à même de couvrir le loyer. De même, il est admissible de se renseigner sur **la profession** ou l'activité exercée par les personnes qui vont signer ou cosigner le contrat de bail, et sur leur **employeur**.

Ces indications ne sauraient en revanche être recueillies pour d'autres personnes qui ne signent pas le contrat de bail, dans la mesure où ces renseignements n'ont pas d'influence sur le risque financier encouru par le bailleur.

- Le bailleur doit en particulier pouvoir vérifier que les **revenus** du locataire ou de ses garants éventuels suffisent à couvrir le loyer. Le bailleur devra ainsi se contenter de s'informer sur le revenu annuel approximatif des locataires potentiels (p.ex. par catégories de revenus jusqu'à un plafond qui – sauf pour des loyers très élevés – ne devrait pas dépasser 100'000 francs).
- Sont également admises les questions portant sur les **poursuites pendantes** ainsi que les questions concernant d'éventuels **actes de défaut de biens** des candidats à la location ou de leurs garants. La demande de renseignements doit toutefois se limiter aux actes de défaut de

biens des cinq dernières années, ce qui correspond au délai de consultation prescrit par la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP).

À relever que ce n'est qu'*au moment de la conclusion du bail* que le bailleur peut exiger (du locataire définitivement choisi) un extrait du registre des poursuites respectivement une attestation de non-poursuite.

Informations sur les conditions de logement

S'agissant des **conditions actuelles de logement**, il n'est pas admissible de requérir la durée du bail, le nom de la gérance actuelle ou encore le montant du loyer actuel, comme l'a confirmé la Commission fédérale de la protection des données dans son jugement du 28 août 2003 (cf. [JAAC 68.153](#)). Il est cependant légitime pour le bailleur de disposer d'informations sur les **problèmes importants survenus lors de l'exécution du contrat de bail**. Le bailleur peut en conséquence demander si le bail précédent a été résilié par le bailleur et, le cas échéant, pour quel motif.

En ce qui concerne l'utilisation du futur logement, il est généralement admis de recueillir le **nombre de personnes** qui occuperont le futur logement et de demander si ce dernier est prévu pour un **usage familial**. Si la loi ou le contrat de bail prescrit l'**usage déterminé** d'un logement (p.ex. interdiction d'un usage à des fins commerciales), le bailleur peut se contenter de formuler une remarque en ce sens et le prévoir dans le règlement interne.

Animaux, instruments de musique et sources de bruit

Pour ce qui est des questions relatives au **mode de vie des candidats** au logement : Le locataire est en tout état de cause tenu (par la loi) d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus et d'éviter les bruits excessifs. En outre, avec la signature du contrat de bail, le locataire accepte également le règlement interne.

- dans la pratique, le bailleur se renseigne souvent sur la présence d'**animaux domestiques**. Le caractère en principe pertinent de cette question est à nuancer lorsqu'on a affaire à des animaux tels que hamsters ou poissons rouges.
- bien que la question soit courante et généralement considérée comme non problématique, le bailleur ne devrait se renseigner sur des **instruments de musique** que si un motif justificatif particulier l'exige (par exemple : lorsque la mauvaise isolation phonique d'un immeuble exige de vérifier si le mode de vie du locataire potentiel peut s'avérer dérangeant).