



## Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009

**Objet** : Recommandation aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128)

La Commission de la protection de la vie privée ;

Vu la loi du 8 décembre 1992 *relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après la LVP), en particulier l'article 30 ;

Vu les demandes d'informations introduites auprès de la Commission quant aux données des candidats locataires qui peuvent être traitées par les bailleurs et agents immobiliers ;

Vu le rapport de Monsieur P. POMA ;

Émet, le 18/03/2009, la recommandation suivante :

## A. INTRODUCTION

-----

1. Des demandes d'informations sont régulièrement introduites auprès de la Commission via son secrétariat (14 dossiers de 2005 à 2008) par des citoyens qui, dans le cadre de la recherche d'un logement à louer, se voient invités à fournir diverses données à caractère personnel les concernant aux propriétaires des biens offerts en location ou à des agences immobilières. Ces personnes s'interrogent sur la légalité de cette pratique au regard de la législation relative à la protection de la vie privée.
2. Les dossiers traités révèlent que de plus en plus d'informations, dont la pertinence doit être analysée, sont demandées aux candidats locataires dans le but de s'assurer de leur solvabilité, ou plus généralement de s'assurer que l'immeuble sera "bien" loué. Par ailleurs, certaines agences ont recours à un formulaire de demande d'informations, assez fouillé, que les candidats locataires sont invités à remplir préalablement à la conclusion d'un contrat de bail et dans certains cas préalablement à la visite du bien mis en location. Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires propose, quant à lui, à ses membres un formulaire-type de demande d'informations aux candidats locataires, qui suscite des questions au regard de la loi vie privée.
3. Les relations entre les parties, propriétaire et locataire, sont de nature contractuelle ou pré-contractuelle. Il s'agit en effet de conclure un contrat de location mettant en œuvre, d'une part, le droit de propriété de celui qui offre son bien en location et, d'autre part, le droit du candidat locataire à un logement. Ces relations s'inscrivent aussi dans le cadre de la liberté contractuelle, sauf respect des dispositions d'ordre public.
4. Dans l'avis n° 52 du 19 décembre 2002 relatif à la constitution d'un fichier externe des locataires défaillants, la Commission a souligné que le droit de disposer d'un logement est un "*besoin ou un intérêt qui doit être considéré, sans contestation sérieuse possible, comme essentiel à la vie en société (...)*". Le caractère fondamental de ce droit "*trouve sa confirmation, si besoin est, dans le constat que le Constituant lui-même a érigé – en son titre II "Des Belges et leurs droits", article 23 – le droit à un logement (décent) parmi les droits permettant à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine"*. La Commission souligne que ce droit fondamental ne peut s'accorder avec des pratiques qui risqueraient de mettre en péril son exercice, tout particulièrement lorsque ce péril se doublerait d'une atteinte à la protection de la vie privée de l'intéressé, droit reconnu par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 22 de la Constitution.

5. La Commission constate également que le droit de propriété est protégé par l'article 16 de la Constitution<sup>1</sup> et est défini par le Code civil (article 544) comme étant celui de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Le libre choix du locataire est compris dans cette définition.
6. **Observation** : l'analyse à laquelle la Commission se livre ci-après concerne principalement les données collectées dans le cadre d'un bail relatif à la résidence principale du preneur ou un bail commercial. Elle est consciente que, dans un certain nombre de cas, le législateur est intervenu et que certaines dispositions ou réglementations peuvent infléchir l'analyse qui est faite.

## B. LEGISLATIONS APPLICABLES

-----

### B.1 La Loi Vie Privée

7. Des données tels que le nom, l'adresse, le numéro de téléphone ou le revenu, etc. constituent des données à caractère personnel au sens de l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup> de la LVP.
8. La LVP s'applique à tout traitement de données à caractère personnel automatisé en tout ou en partie ainsi qu'à tout traitement non automatisé de données à caractère personnel contenues ou appelées à figurer dans un fichier (article 3, § 1<sup>er</sup> de la LVP).
9. Si les données récoltées par un agent immobilier font généralement l'objet d'un traitement automatisé ou à défaut, d'un traitement non automatisé de données par le biais d'un fichier, il se peut néanmoins que des données collectées personnellement par un loueur ne rentrent dans aucune des hypothèses d'application de la loi. Il pourrait s'agir, par exemple, d'un numéro de téléphone, noté sur un bout de papier ou de la présentation de certaines données à la seule lecture d'un loueur sans que celles-ci ne soient conservées.
10. L'article 3, § 2 de la LVP dispose que la loi ne s'applique pas au traitement de données à caractère personnel effectué par une personne physique pour l'exercice d'activités exclusivement personnelles ou domestiques. En effet, la transparence voulue par la LVP ne s'accommode pas, au nom de la balance des intérêts en présence, de l'ingérence dans la vie exclusivement privée de celui qui traite les données. Il semble donc pour la Commission que l'exclusion de l'application de la LVP doive être interprétée restrictivement et ne trouve pas matière à s'appliquer au traitement des données de candidats locataires opéré par le loueur. La Commission observe en outre que si la LVP ne devait pas s'appliquer, ceci n'énervait en rien l'application de l'article 8, 1. précité de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ("toute personne a droit au respect de sa vie privée et

---

<sup>1</sup> Voir également l'article 1er du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, tel qu'amendé par le Protocole n° 11 (Paris, 20 mars 1952).

familiale...)" et de l'article 22 de la Constitution ("chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi").

11. La présente analyse concerne donc l'hypothèse – la plus fréquente –, c'est-à-dire celle où la LVP est d'application.

## **B.2 La loi anti-discrimination du 10 mai 2007**

12. L'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de la LVP dispose également que les données à caractère personnel doivent être traitées (...) licitement.
13. La loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination (Loi anti-discrimination) a pour objectif de créer, dans les matières visées à l'article 5<sup>2</sup>, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.
14. Selon son article 7, toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.
15. Cet article n'admet de distinction fondée sur un des critères protégés que pour autant que celle-ci réponde à une finalité légitime et que les informations utilisées, – les données au sens de la LVP –, soient proportionnelles. Ces exigences sont en harmonie avec celles énoncées à l'article 4 de la LVP.
16. La Commission attire l'attention sur le fait que cette législation est d'application qu'il y ait ou non un traitement au sens de la LVP.

## **B.3 La loi du 19 juillet 1991 organisant la profession de détective privé**

17. La Commission relève que l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 2. de la loi du 19 juillet 1991 organisant la profession de détective privé dispose que "*Au sens de la présente loi, est considéré comme détective privé toute personne physique qui, dans un lien de subordination ou non, exerce habituellement, contre rémunération et pour le compte d'autrui, des activités consistant à (...) recueillir des informations relatives à l'état civil, à la conduite, à la moralité et à la solvabilité de personnes.*"

---

<sup>2</sup> L'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de cette loi stipule qu'elle s'applique à toutes les personnes, tant pour le secteur public que pour le secteur privé (...) en ce qui concerne (...) l'accès aux biens et services (...) à la disposition du public. L'accès à un logement est donc visé par cette législation.

18. L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 30 juillet 1994 " établissant la liste des professions et des activités ne devant pas être considérées comme visées par la loi organisant la profession de détective privé prévoit que "*ne sont pas considérées comme activités de détective privé (...), les professions et activités suivantes : (...) 2° les activités de recueil des informations visées à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup> de la loi précitée pour autant que ce recueil se fasse exclusivement auprès des intéressés*".
19. La Commission souhaite attirer l'attention sur le fait que les agents immobiliers ou toutes personnes visées par la loi précitée qui entendraient recueillir auprès de tiers des informations du type de celles énoncées par rapport à des candidats locataires ne peuvent y procéder qu'à la condition de disposer d'une autorisation à exercer en qualité de détective privé, ceci sans préjudice du respect de la LVP.

## C. EXAMEN<sup>3</sup>

-----

### C.1 Finalités

20. L'article 4, § 1er, 2° de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables. La finalité de la sélection du locataire en vue de la conclusion d'un bail apparaît déterminée, explicite et légitime.
21. La Commission relève qu'en raison du principe de finalité, lorsque la collecte des données des candidats est effectuée en vue de la sélection du locataire et la conclusion d'un bail, les données ne peuvent être communiquées qu'aux destinataires mentionnés lors de la collecte<sup>4</sup> et ne peuvent être utilisées de manière incompatible avec la ou les finalités initiales.
22. Cette précision quant au respect du principe de finalité signifie, notamment, que l'agent immobilier chargé de la recherche d'un locataire pour le compte d'un propriétaire ne pourrait utiliser ces informations, par exemple, pour des démarches de "marketing direct" pour des produits d'assurance auprès tant des candidats locataires que de certains tiers mentionnés par les candidats.

---

<sup>3</sup> La présente analyse se propose de faire l'impasse sur la question de l'admissibilité du traitement, celle-ci pouvant se fonder alternativement sur les lettres a), b), c) ou f) de l'article 5 de la LVP.

<sup>4</sup> Cf. l'article 9 de la LVP.

23. La présente recommandation ne s'attarde qu'à la question de la collecte et du traitement des données des candidats locataires dans le cadre de la mise en location d'un bien immeuble. Si un contentieux devait naître dans l'exécution du bail, compte tenu des prévisions raisonnables de l'intéressé à un tel traitement, les données récoltées du locataire pourront être traitées ultérieurement par le loueur de manière compatible et ce, en application de l'article 8, § 2, c).

## **C.2 Proportionnalité**

24. L'article 4, § 1<sup>er</sup>, 3° de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement.

### **C.2.1 Observations préalables**

25. A côté du fait que des candidats locataires s'étonnent, voire se plaignent, lorsqu'ils n'ont pas été locataire "élu", du caractère attentatoire à leur vie privée de certaines informations demandées par les bailleurs ou leur mandataire, le phénomène inverse se produit également. Des candidats à un logement remettent parfois spontanément au loueur une série de documents en vue de s'assurer le maximum de chances d'obtenir la location du bien convoité. Diverses circonstances peuvent probablement expliquer cette pratique, comme une convenance particulière du logement, une raréfaction des logements dans tel ou tel lieu ou le montant modéré du loyer demandé. Cette inclination à fournir spontanément des informations ne rend néanmoins pas automatiquement la collecte de ces données conformes à la LVP. Il appartient aux loueurs de rester prudents lorsqu'ils sont confrontés à cette situation en veillant à ne recueillir que les données strictement nécessaires pour mener à bonne fin la mise en location de leur bien. La Commission recommande dans cette hypothèse aux loueurs de se limiter à examiner les documents présentés qui leur paraissent excessifs et de les remettre sans délai au candidat locataire, sans en prendre de copie.
26. L'appréciation de la proportionnalité des données visées varie en fonction du stade du processus de mise en location. En effet, certaines informations (par ex., nom et prénom, numéro de téléphone, adresse e-mail) peuvent être communiquées (souvent oralement) lors d'un premier contact en vue de l'organisation de la visite des lieux, ou même, dans certaines circonstances, pour assurer une meilleure sécurité des visites. Par contre, d'autres informations ne peuvent être collectées qu'à un stade plus avancé : elles sont nécessaires au tri final des candidats (par ex., éléments touchant à la solvabilité, à l'établissement en Belgique) ou à la rédaction du bail (par ex., âge du cocontractant, adresse) et à la détermination de certaines charges (par ex., nombre et âge des occupants du bien loué).

## C.2.2 Les données

27. Pour des raisons de commodité d'examen des données, certains regroupements ont été opérés de manière parfois arbitraire.
28. Le souci de concision a déjà été évoqué : il explique aussi qu'il n'a pas été possible de passer en revue toutes les données que certains loueurs pourraient imaginer de collecter. Les principes dégagés lors de cette analyse devraient néanmoins permettre de servir de guide dans la résolution de la plupart des cas.

### C.2.2.1 Données générales d'identification du candidat et données de contact

#### Nom et prénom du candidat locataire

29. La demande de ces données minimales d'identification n'est pas en soi excessive, eu égard, non seulement aux règles de convenances sociales, mais aussi :
- à la nécessité de la bonne organisation des visites, à leur sécurité et aux contacts ultérieurs éventuels ;
  - au contrôle sommaire des documents fournis (par exemple, vérifier si la fiche de paie se rapporte bien à son porteur) ;
  - et, à la confection du contrat de location. L'article 1bis du Code civil<sup>5</sup> mentionne que tout bail affectant la résidence principale du preneur doit être établi par écrit et contenir l'identité de toutes les parties contractantes.
30. La présentation de la carte d'identité<sup>6</sup> ou d'un document probant mentionnant ces données peut être sollicitée afin d'en vérifier l'exactitude.

#### Adresse

31. La collecte de l'adresse du candidat locataire n'est généralement pas justifiée au stade préliminaire du contact<sup>7</sup>.
32. Ultérieurement et sans être exhaustif, cette donnée peut être ou est nécessaire :
- soit pour envoyer le projet de bail ou tout autre document (état des lieux, relevé de compteurs, par exemple) au candidat,
  - soit pour être mentionnée dans le bail,

<sup>5</sup> Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

<sup>6</sup> Au besoin, en occultant les éléments non pertinents.

<sup>7</sup> Il semble préférable de laisser au candidat la possibilité de choisir le moyen de maintenir un contact souhaité avec le loueur, par exemple, en fournissant un numéro de téléphone ou en se réservant l'initiative de lui téléphoner.

- soit afin de contraindre le locataire à signer le bail<sup>8</sup>.

Il est à noter que l'adresse actuelle du candidat locataire est indiquée dans le formulaire<sup>9</sup> au moyen duquel les institutions financières doivent attester que la garantie locative est octroyée selon les modalités prévues par la loi. En effet, ce formulaire reprend le nom, le prénom et le domicile du preneur.

33. La collecte de l'adresse actuelle ne peut servir pour obtenir des informations auprès d'un bailleur antérieur, sauf si, au moment de la collecte, cela a été spécifié par le locataire et si l'accord du bailleur antérieur est obtenu (cf. infra).
34. Lorsque le bail est consenti moyennant l'engagement "solidaire et indivisible" des locataires, l'adresse de tous les co-obligés doit évidemment être communiquée.
35. La Commission considère que la présentation d'un document probant mentionnant cette donnée peut être requise par le bailleur afin de vérifier l'exactitude des données collectées.

#### Origine ethnique - lieu de naissance

36. Le critère de la naissance du candidat locataire est *a priori* considéré comme discriminant par la Loi anti-discrimination : toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés, dont la naissance, constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.
37. La Commission considère le lieu de naissance<sup>10</sup> au même titre que l'origine ethnique comme une donnée concernant la naissance. A défaut de justification objective, la collecte de cette donnée en vue d'effectuer une sélection parmi les candidats locataires n'est pas pertinente. Cette appréciation vaut également lorsque le lieu de naissance ne correspond pas à une origine ethnique.

#### Nationalité

38. Le critère de la nationalité est *a priori* considéré comme discriminant par la Loi anti-discrimination, sous les réserves déjà précisées.

---

<sup>8</sup> Le bailleur pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit de huissier, contraindre le preneur par voie procédurale à dresser, compléter ou signer une convention écrite (article 1bis précité).

<sup>9</sup> Formulaire annexé à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa de la loi sur les loyers.

<sup>10</sup> L'article 1344bis du Code judiciaire qui fixe le contenu de la requête écrite à déposer dans le cas d'une demande en matière de louage de choses, vise, en ce qui concerne la personne contre laquelle la demande est introduite (par hypothèse, ici le preneur), les nom, prénoms et domicile, ou à défaut de domicile, la résidence de la personne. Le lieu de naissance n'est donc pas requis.

39. La Commission a relevé (cf. la recommandation n° 02 /2008 émise le 05 novembre 2008 à la Société Wallonne du logement) d'une part, que la nationalité n'apparaît pas de manière évidente comme une donnée sensible au sens de l'article 6 de la LVP mais potentiellement sensible, et d'autre part, que, même si la nationalité a parfois été antérieurement considérée comme une des données minimales nécessaires pour constituer un dossier relatif à une personne physique, la Commission ne l'admet néanmoins plus, sauf justification précise.
40. La Commission considère qu'en principe, la collecte de cette donnée n'est pas pertinente quand il s'agit d'effectuer une sélection parmi les candidats locataires. La Commission considère que l'établissement régulier/légal d'un candidat locataire en Belgique est par contre pertinent.

#### Date de naissance - majorité

41. Le critère de l'âge du candidat locataire est *a priori* considéré comme discriminant par la Loi anti-discrimination, sous les réserves déjà précisées.
42. La collecte de la donnée « âge »<sup>11</sup> ne peut être effectuée que si la donnée en question est pertinente.
43. Un contrat de bail ne peut être conclu que par une personne majeure (18 ans accomplis) ou par un mineur émancipé (cf. l'article 481 du code civil).
44. La Commission estime que le contact *de visu* suffit généralement pour évaluer l'âge et, le cas échéant, l'état de capacité d'un candidat locataire. Si cette appréciation se révèle impossible, la preuve de l'âge, de l'état de majorité ou de l'émancipation (par mariage ou autre) s'effectuera au moyen du document probant adéquat (examen de la carte d'identité ou du livret de mariage, etc.). En tout état de cause, la date de naissance doit pouvoir être vérifiée par le loueur lors de la confection du bail en vue de l'identification précise du cocontractant.
45. En ce qui concerne l'âge des occupants, cf infra les points 73 et 74.

#### Etat civil (célibataire, marié, cohabitant légal, divorcé)

46. Le critère "état civil" est *a priori* considéré comme discriminant par la Loi anti-discrimination, sous les réserves déjà précisées.
47. La collecte de la donnée relative à l'état civil ne peut être effectuée que si elle est pertinente. La donnée "célibataire" ne semble pas pertinente.
48. La Commission n'aperçoit pas davantage la pertinence en pratique de la donnée "divorcé" dans la mesure où des personnes divorcées ne partagent plus le même logement et que le droit au logement ne peut être réservé aux personnes mariées.

---

<sup>11</sup> Idem pour la date de naissance.

49. Quant à la donnée "marié" ou "cohabitant légal", l'article 215, § 2 du Code civil prévoit que le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous les deux.
50. Le bailleur ne peut invoquer la nullité des actes qui lui sont adressés car ces règles visent à protéger l'intérêt du conjoint. Chacun des époux pourra cependant invoquer la nullité des actes adressés à son conjoint par le bailleur ou qui ont été adressés au bailleur par son conjoint mais à la condition de prouver que le bailleur avait connaissance du mariage. Pratiquement, si les époux veulent pouvoir invoquer cette règle, ils doivent veiller à mentionner dans le bail qu'ils sont mariés ou avertir le bailleur de leur mariage par lettre recommandée à la poste, si ce mariage a lieu après la conclusion du bail<sup>12</sup>. La loi du 23 novembre 1998 instaurant la cohabitation légale prévoit que l'article 215 du code civil s'applique par analogie à la cohabitation légale.
51. Au vu de ces éléments, la Commission estime que la collecte de la donnée "marié" ou "cohabitant" par le bailleur n'est pas disproportionnée<sup>13</sup>. Le refus du candidat locataire de fournir cette information ne peut cependant justifier un refus du bail. La Commission songe, notamment, à un candidat locataire mariée qui entend vivre, séparé de son conjoint.

#### Numéro d'identification du Registre national

52. Selon l'article 8 de la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, l'autorisation d'utiliser le numéro d'identification du Registre national est octroyée par le Comité sectoriel du Registre national visé à l'article 15 aux autorités, aux organismes et aux personnes visés à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>.
53. Ni le propriétaire, ni l'agent immobilier ne figure au rang des bénéficiaires éventuels d'une telle autorisation.
54. La collecte de cette donnée est donc strictement réservée aux personnes autorisées à utiliser cette donnée. La Commission précise qu'en ce qui concerne le numéro d'identification de la sécurité sociale (NISS) qui se confond d'ailleurs généralement avec le numéro du Registre national, celui-ci n'est également susceptible d'être utilisé que par les personnes visées par la loi

---

<sup>12</sup> cf. SPF Justice, La loi sur les loyers, 10<sup>e</sup> édition - juillet 2008, point 6.

<sup>13</sup> D'autant plus que l'article 222 du Code civil dispose que " *Toute dette contractée par l'un des époux pour les besoins du ménage et l'éducation des enfants oblige solidairement l'autre époux. Toutefois, celui-ci n'est pas tenu des dettes excessives eu égard aux ressources du ménage.*"

du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale.

#### Numéro de téléphone personnel

55. Le numéro de téléphone tient une place importante parmi les moyens de contact mais il n'en est pas le seul. La Commission estime que le numéro de téléphone personnel peut être collecté dès l'organisation des visites et pour la suite à y réserver.
56. La fourniture du numéro de téléphone personnel doit cependant rester facultative : le droit fondamental à un logement ne peut être réservé aux personnes disposant d'un téléphone ou acceptant d'en communiquer le numéro. Un candidat peut en outre préférer conserver l'initiative d'appeler le bailleur. La Commission considère donc qu'un candidat est libre de consentir ou non à cette communication et que le refus de fournir cette information ne peut pas, par principe, justifier un refus de bail.

#### Numéro de la plaque d'immatriculation du véhicule du locataire

57. Cette donnée ne peut *a priori* être collectée. La Commission réserve cependant l'hypothèse où la location comprendrait une zone d'emplacement de parking dont l'accès ou le contrôle exige une reconnaissance du véhicule.

### **C.2.2.2 Données financières ou liées**

#### Observations générales

58. La situation financière ou la solvabilité des candidats locataires joue un rôle déterminant dans le choix du locataire; en effet, le bailleur est en droit d'attendre que celui-ci puisse assumer l'ensemble de ses obligations à son égard :
- le paiement des loyers et le coût des travaux que le locataire s'engage à prendre en charge en cas de bail de rénovation;
  - sa part dans les charges communes;
  - la prime d'assurance de la police couvrant le risque locatif;
  - le coût des réparations locatives ou les frais de la remise en état du bien loué qui aurait été stipulée à sa charge.

Diverses législations interfèrent parfois et rendent plus problématique la récupération par le bailleur des sommes dues par le locataire. Ainsi, le Code judiciaire (article 1408 et suivants) qui

limite la cessibilité et la saisissabilité des rémunérations<sup>14</sup> ou la loi du 5 juillet 1998 sur le règlement collectif de dettes<sup>15</sup>. Cette dernière législation qui suspend les saisies ou cessions en cours peut également entraîner des retards dans le paiement des loyers, voire la remise des intérêts ou même de sommes dues en principal.

59. Il est par ailleurs important de rappeler que le critère de la fortune du candidat locataire est *a priori* considéré comme discriminant par la Loi anti-discrimination. Une exception est admise lorsqu'elle est objectivement justifiée, – ce qui semble être le cas en matière de logement –, et que les moyens utilisés sont appropriés et nécessaires. En effet, selon le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme<sup>16</sup>, "*La législation anti-discrimination ne fixe pas les conditions générales de location ou de vente. Cependant, tenir compte de la solvabilité d'un candidat n'est pas en soi une discrimination sur base de l'état de fortune*".
60. La proportionnalité requiert également de savoir si les données traitées peuvent simplement permettre d'apprécier les revenus réguliers du candidat locataire ou si un examen plus général de la situation financière du locataire est autorisé.
61. Sur cette question essentielle, la Commission estime que le droit fondamental à un logement décent, reconnu par la Constitution, ne peut s'accommoder de la violation du droit à la vie privée et seuls, les moyens les moins attentatoires à la vie privée sont susceptibles d'être traités dans le cadre de la mise en œuvre de ce droit fondamental tout en respectant le droit du loueur de pouvoir sélectionner de manière éclairée son futur locataire.
62. C'est pour cette raison que le contrôle de la solvabilité du locataire potentiel doit, en principe, se limiter à la question de savoir si le locataire dispose, à première vue, de revenus suffisamment réguliers pour faire face à ses charges. Cette position ne s'accommode pas de la collecte de toutes les informations figurant sur un avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques<sup>17</sup>. La Commission est néanmoins consciente du fait que la proportionnalité n'exclut pas, si nécessaire et dans des circonstances particulières, d'autres contrôles, par exemple, en raison de l'absence de revenus du travail ou du montant particulièrement élevé du loyer.
63. Enfin, si diverses données sont estimées séparément pertinentes, ceci ne signifie pas nécessairement qu'en cas d'accumulation, elles soient encore proportionnelles. En outre, l'analyse de la pertinence pourra être différente lorsqu'un agent immobilier a été chargé de la mise en location; en effet, celui-ci pourrait être amené, dans le cadre de sa responsabilité, à

<sup>14</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, les 981 premiers euros sont insaisissables.

<sup>15</sup> Fin 2008, 70.168 avis d'admissibilité de règlement collectif de dettes sont enregistrés dans la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque nationale, soit 5.675 de plus que l'année précédente (+ 8,8 %). 12 900 nouvelles demandes émanant de personnes qui faisaient appel à la procédure de règlement collectif de dettes ont été déclarées admissibles par les tribunaux en 2008. Cf. Statistiques 2008 de la Centrale des Crédits aux Particuliers sur le site internet [http://www.nbb.be/NR/rdonlyres/9062EEB4-5461-4284-A1E3-0FCEDD64D0C5/0/BRO\\_CKPSTAT2008F.pdf](http://www.nbb.be/NR/rdonlyres/9062EEB4-5461-4284-A1E3-0FCEDD64D0C5/0/BRO_CKPSTAT2008F.pdf).

<sup>16</sup> La discrimination au logement : comment l'éviter ? – octobre 2008, page 9.

<sup>17</sup> On ne peut exclure la présentation d'extraits de ce document dès lors qu'il s'agirait du seul moyen – ce qui semble une hypothèse plutôt rare – dont disposerait le candidat pour établir sa solvabilité.

devoir établir qu'il a accompli sa mission avec toute la diligence et le sérieux attendu de la part d'un professionnel<sup>18</sup>.

Preuve de revenus : fiches de paie<sup>19</sup> ou extraits de compte bancaire ou documents attestant d'autres revenus

64. Pour la Commission, la demande de présentation de ces données n'est pas disproportionnée au motif qu'il est habituellement admis que le montant d'un loyer, pour être supportable, ne doit pas dépasser un certain pourcentage du revenu mensuel. Sauf demande particulière, l'identité et les coordonnées de l'employeur ou du débiteur des revenus ainsi que les données inutiles ne doivent pas être communiquées et peuvent être rendues non lisibles.
65. Néanmoins, la Commission ne s'oppose pas à ce que le loueur sollicite, dans certaines situations, l'identification du débiteur<sup>20</sup> des revenus pour autant que sa demande s'appuie sur des éléments objectifs et raisonnables. On ne peut exclure l'hypothèse où le bailleur a des raisons de douter de la véracité du document présenté vu le montant des revenus indiqués ou le caractère particulier dudit document ou son manque de lisibilité, etc. Dans ce cas, des précisions de nature à contrôler le document, comme le nom de l'employeur, peuvent être sollicitées.
66. La Commission souhaite attirer l'attention sur le fait qu'il n'y a pas que la production d'une fiche de salaire ou de traitement qui puisse permettre l'examen de la solvabilité. D'autres formes<sup>21</sup> de revenus doivent pouvoir être appréciées telles les allocations de chômage, de mutuelle, de handicapé, etc., sous peine de discrimination par manque d'objectivité. A cet égard, la Commission entend préciser que c'est le montant des ressources financières qui est important, et non, sa nature plus précise (salaire, allocation).
67. La remise d'une copie des données ne se justifie pas, en principe, car il s'agit d'en tirer une simple appréciation : ce candidat locataire est-il solvable au sens défini ci-dessus ? Il a été précisé que l'analyse pouvait être différente en cas d'intervention d'un agent immobilier (cf. point 63)

---

<sup>18</sup> Dans le cadre d'une procédure disciplinaire, le président de la chambre disciplinaire a posé comme principe que l'agent immobilier doit demander la fiche de traitement et informer le propriétaire du risque présenté par des candidats locataires peu solvables. Il se réserve ainsi une preuve qu'il a bien informé le propriétaire des risques d'insolvabilité du locataire. Cf. Vastgoedflitsen, 6 juli 2007.

<sup>19</sup> Il est intéressant de noter, avec la retenue qui s'impose, que *"la copie de l'avertissement-extrait de rôle et de la fiche de salaire du mois écoulé paraissent figurer parmi les renseignements usuellement demandés en matière de crédit et l'on peut sans doute ranger cette exigence au nombre de celles que pose tout prêteur normalement diligent et prudent."* Cf [http://mineco.fgov.be/protection\\_consumer/Credit/Credit\\_CD/LCC/ACCUEIL.htm](http://mineco.fgov.be/protection_consumer/Credit/Credit_CD/LCC/ACCUEIL.htm) : La loi sur le crédit à la consommation, article 10, Commentaire de la loi, le contrôle des informations reçues.

<sup>20</sup> L'accord de l'employeur ou du débiteur des revenus n'est pas nécessaire en l'occurrence au motif que l'on peut estimer qu'il y a de sa part une prévision raisonnable de cet usage.

<sup>21</sup> Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, op. cit. page 11.

68. Parfois, l'appréciation de la solvabilité peut se réduire à sa plus simple expression, par exemple, lorsque le candidat établit qu'il dispose d'un statut social particulier (fonctionnaire européen, magistrat, etc.).

#### Profession des obligés au bail

69. La Commission a maintes fois indiqué que cette donnée est relativement volatile, ne figure pas sur la carte d'identité et est donc souvent incontrôlable. Elle ne semble donc pas pertinente. Par contre, la donnée (employé, salarié, fonctionnaire, indépendant) peut éventuellement être considérée comme pertinente (voir fiches de paie) en ce qui concerne les personnes qui signent le bail, les conjoints mariés ou les cohabitants.

#### Possession d'une voiture et sa marque

70. Ces données n'apparaissent pas en soi pertinentes. En effet, la possession ou non d'un véhicule automobile ou sa marque ne peut raisonnablement influencer sur le choix d'un locataire. La Commission observe que la disposition d'un véhicule automobile n'est généralement pas un élément permettant d'évaluer sûrement la situation financière d'une personne (véhicule en leasing ou mis à disposition par l'employeur, etc.). Un bémol toutefois : comme pour le numéro de la plaque d'immatriculation, cette donnée peut être éventuellement collectée lorsqu'elle est justifiée en raison de la disposition d'un emplacement de parking dont le contrôle d'accès s'avère nécessaire.

#### Propriétés immobilières

71. La collecte de cette information ne paraît pas *a priori* pertinente. Néanmoins, la proportionnalité des données traitées devant s'apprécier *in concreto*, la Commission ne peut exclure qu'une telle information puisse être communiquée d'initiative ou sollicitée dans certaines circonstances particulières (voir à cet égard la finale du point 62). En toutes hypothèses, seules les données pertinentes et non excessives peuvent être traitées<sup>22</sup>.

#### Centrale des Crédits aux Particuliers

72. La Commission rappelle que la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers qui enregistre des données relatives à certains crédits et à leur défaillance est réservée aux prêteurs

---

<sup>22</sup> On notera qu'en d'autres temps, par exemple, au stade de l'exécution d'une décision de justice une telle donnée peut être traitées.

et assimilés dans le cadre de l'octroi des crédits et de la gestion des crédits en cours. L'accès aux personnes enregistrées à leurs propres données ne signifie en aucune manière que des tiers non autorisés puissent collecter ces données pour une autre finalité, seraient-elles même communiquées par les intéressés.

### C.2.2.3 Données diverses

#### Personnes occupant le logement

73. Ces données, tels le nombre d'occupants, la présence d'enfants ou de personnes âgées, visent les personnes qui vont effectivement occuper l'immeuble pris en location.

74. La Commission relève les éléments suivants :

- l'article 1720 du Code civil dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué, l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué<sup>23</sup> et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail;
- l'article 1735 du Code civil prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison;
- la responsabilité que conserve le propriétaire en ce qui concerne le paiement de la facture de consommation d'eau vis-à-vis de la société distributrice ou des charges à l'égard de la copropriété ;
- enfin, le locataire peut être redevable de provisions pour des frais et charges à estimer selon le nombre d'occupants du bien loué. Par exemple, lorsque la répartition du coût des eaux consommées ou des frais de chauffage se fait entre divers locataires d'un même immeuble appartenant au bailleur, une provision mensuelle doit être fixée; ces frais peuvent en outre varier de façon importante, selon la présence d'enfants en bas âge ou de personnes âgées.

75. Vu ces éléments, la Commission considère qu'il ne paraît pas disproportionné que le loueur puisse demander des informations comme le nombre d'occupants, la présence d'enfants ou de personnes âgées dans l'immeuble.

---

<sup>23</sup> Il serait trop long d'explicitier les mesures adoptées par les Régions relativement à la salubrité de certains types de logements et imposant des critères de dimension en fonction de la composition du ménage. On retiendra, notamment, que le permis de location délivré pour certains types de logement indique le nombre maximum de personnes pouvant habiter effectivement dans chaque unité de logement et que le retrait de permis peut être notifié au bailleur en cas de non respect des conditions du permis.

### Certificat de bonne vie et mœurs – extrait du casier judiciaire

76. Depuis quelques années, le certificat de bonne vie et mœurs a été remplacé par un extrait du casier judiciaire. Cet extrait et son contenu constituent des données judiciaires au sens de l'article 8 de la LVP dont le traitement est en principe interdit (article 8, § 1<sup>er</sup>) hormis dans les hypothèses limitativement visées au § 2 du même article, notamment, "lorsque le traitement est nécessaire à la réalisation de finalités fixées par ou vertu de la loi, d'un décret ou d'une ordonnance".
77. Pour la Commission, aucune des hypothèses permettant le traitement de données judiciaires ne permet le traitement de telles données collectées par un bailleur auprès d'un candidat locataire.

### Handicap – état de santé

78. Le handicap ou l'état de santé du candidat locataire est *a priori* considéré comme un critère discriminant par la Loi anti-discrimination, sous les réserves déjà précisées.
79. L'article 7 de la LVP interdit le traitement de données à caractère personnel relatives à la santé. La collecte de telles données ne peut être effectuée qu'à la double condition que la personne concernée ait donné son consentement écrit, rétractable à tout moment, et que la donnée en question soit pertinente. Tel est bien le cas lorsque le candidat locataire fait état de son handicap pour obtenir la location d'un appartement spécialement aménagé pour une personne atteinte d'un handicap.

### Références<sup>24</sup>

80. La demande de références est considérée *a priori* comme disproportionnée aux yeux de la Commission sauf lorsque l'offre de celles-ci émane du locataire et constitue un moyen pour celui-ci de mettre en œuvre son droit au logement, alors qu'il ne dispose que de peu ou pas d'autres éléments. L'absence de références ne peut donc justifier isolément un refus de bail.
81. Le loueur doit en outre être conscient que si une référence est fournie par un candidat, c'est parce qu'il estime que les informations qui seront recueillies lui seront favorables. En outre, le candidat locataire doit recevoir l'accord du tiers concerné avant d'en communiquer les données au bailleur potentiel, si le tiers ne pouvait prévoir raisonnablement la communication de ses données au bailleur.
82. La Commission est dans l'ensemble défavorable à la fourniture de références car les données reçues doivent être objectives, exactes et susceptibles de contradiction.

---

<sup>24</sup> Il ne s'agit pas d'informations permettant d'apprécier la solvabilité du candidat (cf. supra).

### Pratique d'un instrument de musique

83. La collecte d'informations quant à la pratique d'un instrument de musique doit être pertinente et doit pouvoir se justifier objectivement, par exemple en raison du niveau de l'isolation acoustique et du type d'instrument.

### Numéro d'entreprise du candidat locataire auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)

84. Au moment de la confection du bail, la communication de cette donnée est requise lorsque les lieux sont loués à des fins professionnelles<sup>25</sup>.
85. Lorsque le candidat locataire envisage de conclure un bail à des fins de logement privé, la communication de cette donnée n'est pas requise. La collecte de cette donnée n'est donc pas pertinente.

### Numéro de compte à vue

86. Cette donnée n'apparaît pas *a priori* pertinente. En effet, le paiement du loyer est susceptible de s'effectuer selon diverses modalités (de la main à la main, versement ou virement). En outre, en cas de virement, celui-ci peut s'effectuer au départ du compte d'un tiers (par exemple, un parent ou un cohabitant, non partie au bail). En cas de remboursement d'un trop-perçu par le bailleur, celui-ci conviendra avec le locataire de ses modalités en temps opportun.

## **C.2.3 Durée de conservation**

87. L'analyse de la proportionnalité doit enfin porter sur la durée de conservation des informations fournies qui ne peut excéder la durée nécessaire à la réalisation des finalités. En principe, les éléments reçus doivent être détruits lorsque leur conservation n'est plus justifiée. Ainsi, les données de contact ne doivent pas être conservées au-delà de sa nécessité (intérêt au maintien du contact ou pour la conclusion du bail). Sur ce point, En toutes hypothèses, le délai de conservation des données doit être limité à 5 années maximum après la fin du bail, sauf prolongement en cas de litige ou application de l'article 2273 du Code civil.

---

<sup>25</sup> L'article 13 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des entreprises dispose que "*tous les actes, factures, annonces, communications, lettres, ordre et autres pièces émanant des entreprises commerciales ou artisanales doivent toujours mentionner le numéro d'entreprise*".

**PAR CES MOTIFS,**

88. La Commission recommande aux bailleurs et agents immobiliers de tenir compte des observations émises, notamment, lors de la collecte systématique de données concernant les candidats locataires via des formulaires standardisés, et de veiller à pouvoir justifier dans tous les cas la proportionnalité des données recueillies et des traitements auxquels elles pourraient être soumises.

Pour l'Administrateur e.c.,

Le Président,

(sé) Patrick Van Wouwe

(sé) Willem Debeuckelaere