

Loi sur la protection des données – Données personnelles dans le formulaire de demande de location pour les objets à louer

Recommandation sectorielle 07.24fr, Annexe E, Version 1.0

1. Remarque préliminaire

La présente recommandation de la branche du SVIT Suisse est basée sur une consultation du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (PFPDT). L'interprétation du SVIT Suisse, exposée dans cette recommandation de la branche, est fondée sur son appréciation de certains aspects du formulaire de demande de location et du dossier de candidature. Lorsque la position du SVIT Suisse diffère de celle du PFPDT, ce point est indiqué. L'application et la mise en œuvre des recommandations de la branche relèvent exclusivement des parties contractantes d'un bail concret.

2. Principes de base

Dans le cadre du processus de location, la consultation de données personnelles au moyen d'un formulaire de demande de location est dans l'intérêt prépondérant de la gérance immobilière et sert à préparer la conclusion d'un contrat (art. 31 de la loi sur la protection des données, LPD).

Compte tenu de la situation actuelle sur le marché du logement locatif, toutes les candidatures ne débouchent pas sur la conclusion d'un contrat. Les données personnelles des locataires potentiels non pris en compte pour la conclusion du contrat doivent impérativement être détruites sitôt le processus de location terminé, à moins que la personne concernée ne souhaite expressément que ces données personnelles soient traitées ultérieurement (p. ex. prises en compte pour d'autres objets à louer) et qu'elle donne son consentement.

Le bail est un contrat à exécution successive, qui présente en même temps une protection très développée contre la résiliation. Pour cette raison, le bailleur / la gé-

rance a un intérêt légitime à pouvoir évaluer de manière complète le futur partenaire contractuel (locataire). De plus, la gérance a une responsabilité vis-à-vis du propriétaire et doit pouvoir justifier ses décisions en matière de location. Dans ce sens, le SVIT Suisse est d'avis que les dossiers de candidature doivent être traités (c'est-à-dire, en règle générale, enregistrés et stockés) pendant la durée de la relation contractuelle.

Le PFPDT est habilité par la LPD à entamer des procédures, de son propre chef ou sur dénonciation, et à rendre des décisions à l'encontre des responsables. Pour le reste, nous renvoyons au [site du PFPDT](#).

3. Questions admissibles

Les questions ci-après sont admissibles sans restriction dans le formulaire de demande de location:

- Nom, prénom adresse, date de naissance, profession, employeur des personnes responsables du paiement du loyer
- Personnes qui n'adhèrent pas en tant que partie au contrat de bail: enfants (nombre, âge et sexe des enfants) et adultes (nombre, éventuels rapports de parenté de ces personnes les unes avec les autres ou avec les personnes intéressées à la location).
- Utilisation du logement par des personnes mariées ou en partenariat enregistré (logement familial)
- Poursuites au cours des deux dernières années et actes de défaut de biens au cours des cinq dernières années
- Nombre de voitures, de véhicules
- Animaux domestiques
- Source de bruit particulières

Tableau: données personnelles dans le formulaire de demande de location pour les objets à louer

	Questions toujours admissibles	Informations/ documents à fournir avec le formulaire de demande de location	Informations/ documents à fournir lors de la conclusion du contrat	Questions non admissibles	Remarques/Explications
Nom, prénom, adresse, date de naissance, profession, employeur des personnes responsables du paiement du loyer	●	●			
Personnes qui n'ont pas qualité de parties au contrat de bail	●	●			Nombre, âge et sexe des enfants et des adultes (nombre, liens de parenté éventuels de ces personnes entre elles ou avec les personnes intéressées à la location)
Utilisation du logement prévue pour un usage familial	●	●			
Questions portant sur les poursuites pendantes et les actes de défaut de biens	●	●			Poursuites au cours des deux dernières années; actes de défaut de bien au cours des cinq dernières années
Nombre de voitures, de véhicules	●	●			
Animaux domestiques	●	●			
Sources de bruit particulières (instruments de musique, etc.)	●	●			
Résiliation du contrat de bail actuel par le bailleur, motifs	●	●			
Motif du changement de logement	●	●			
Exigences concernant le logement	●	●			
Extrait du registre des poursuites	●	●			Voir chapitre 4.1
Etat civil				●	Voir chapitre 4.2
Statut de séjour / durée du permis de séjour	●	●			Voir chapitre 4.3
Nationalité		○		○	Voir chapitre 4.4
Lieu d'origine			●		Voir chapitre 4.5
Copie d'une pièce d'identité			●		Voir chapitre 4.6
Religion/confession				●	Voir chapitre 4.7
Employé: revenu	●	●			Voir chapitre 4.8
Travailleur indépendant: revenu	●	●			Voir chapitre 4.9
Bailleur actuel: demande de références	●	●			Voir chapitre 4.10
Employeur actuel: demande de références	●	●			Voir chapitre 4.11
Conditions de logement actuelles				●	Voir chapitre 4.12

● Traitement conforme à la LPD ○ controversé

- Question permettant de déterminer si le bail du logement actuel a été résilié par le bailleur et, le cas échéant, pourquoi
- Motif du changement de logement
- Exigences concernant le logement (espaces souhaités)

4. Considérations relatives à d'autres données personnelles et questions dans le formulaire de demande de location

Du point de vue de la protection des données, les aspects ci-après doivent faire l'objet de considérations spécifiques.

4.1 Extrait du registre des poursuites

Une copie de l'extrait du registre des poursuites peut être exigée de la part de toutes les personnes intéressées par la location en même temps que le formulaire de demande de location. Cette manière de faire a l'appui du PFPDT (voir: [«Aide-mémoire concernant les formulaires d'inscription relatifs à la location»](#), juin 2024). Sitôt le processus de location terminé, les copies remises par tous les candidats non retenus doivent être détruites en même temps que leurs dossiers de candidature.

4.2 Etat civil

Du point de vue de la protection des données, la question portant sur l'état civil n'est pas proportionnée. La question de savoir si l'usage fait du logement sera familial doit être posée séparément, d'autant plus que l'état civil ne permet pas de déterminer avec certitude si un logement à louer sera véritablement utilisé ou non comme logement familial. Le cas échéant, les données relatives à l'état civil peuvent être classées comme données personnelles sensibles.

4.3 Statut de séjour / durée du permis de séjour

Cette demande permet de vérifier la légalité du séjour et d'estimer la durée de séjour possible d'un candidat. Elle est justifiée par l'intérêt prépondérant du bailleur.

4.4 Nationalité

Du point de vue du SVIT Suisse, la bailleur a un intérêt crédible à pouvoir établir si des conflits liés à des différences de nationalité sont susceptibles de voir le jour dans une propriété immobilière. L'association estime que la question de la nationalité doit pouvoir être posée dans tous les cas.

Du point de vue du PFPDT, le potentiel de discrimination lié à cette requête est important, et la question sur le statut de séjour fournit déjà la réponse à la question de savoir si la personne est suisse ou originaire d'un autre pays. Des conflits dans la propriété immobilière peuvent voir le jour pour d'autres raisons que des différences de nationalité. Le souhait d'éviter des conflits potentiels dans une propriété est certes un intérêt possible du bailleur, mais en règle générale, il ne prévaut pas sur l'intérêt du candidat. Du point de vue du PFPDT, la demande de la nationalité dans le formulaire de candidature n'est autorisée que s'il existe des raisons légales ou statutaires spécifiques.

4.5 Lieu d'origine

Le lieu d'origine est une particularité suisse qui ne contribue pas à identifier une personne. Cette question n'est pas couverte par l'intérêt prépondérant du bailleur. L'identification peut être effectuée lors de la conclusion du contrat en demandant une copie d'une pièce d'identité, même si cela entraîne un surcroît (raisonnable) de travail.

4.6 Copie d'une pièce d'identité

La demande d'une copie d'une pièce d'identité auprès de tous les candidats n'est pas couverte par l'intérêt prépondérant du bailleur. La copie de la pièce d'identité officielle permet de communiquer, outre le nom, le prénom et la date de naissance, une photo et la nationalité de la personne concernée. Une copie de la pièce d'identité (recto de la carte d'identité ou du permis de séjour) ne peut être demandée qu'au candidat retenu. Contrairement à l'extrait du registre des poursuites, en règle générale, l'identification du candidat au moyen d'une copie de sa carte d'identité ne remet pas en question la décision de location. Il est donc justifiable de demander cette copie avec le contrat signé, en dépit du surcroît de travail.

4.7 Religion/confession

La question de la religion du candidat relève du traitement de données personnelles sensibles. La question de l'intérêt prépondérant du bailleur est donc soumise à des exigences particulièrement élevées. Le désir d'éviter des conflits dans la propriété immobilière peut certes constituer un intérêt possible de la gérance. Mais du point de vue du PFPDT, clairement, cet intérêt ne l'emporte pas sur l'intérêt privé du candidat. La question de la religion/confession dans le formulaire de demande de location n'est autorisée que s'il existe des raisons légales ou statutaires spécifiques.

4.8 Employé: revenu

La question relative au revenu peut être posée sous différentes formes: par catégories (par exemple par tranches de CHF 10 000.– ou de 20 000.– par année), par rapport au revenu locatif (par exemple 30%) ou en chiffres absolus (par exemple CHF 68 000.–/an). Des copies des fiches de salaires ne peuvent être demandées – si tant est qu'elles le sont – qu'au moment de la conclusion du contrat.

4.9 Travailleur indépendant: revenu

La consultation du revenu des travailleurs indépendants sur la base des déclarations d'impôts des trois dernières années est justifiable du point de vue de la protection des données. Des documents confirmant ces informations ne peuvent être demandés – si tant est qu'ils le sont – qu'au moment de la conclusion du contrat.

4.10 Bailleur actuel: demande de références

La gérance actuelle / le bailleur actuel ne doit être interrogé que si la personne concernée donne l'autorisation de demander des références. En ce qui concerne ces informations, le SVIT Suisse renvoie à sa recommandation de la branche [«Recommandations de la branche concernant la révision de la loi sur la protection des données – Directive sur la protection des données dans le secteur immobilier, annexe C»](#), page 9. Les références, notamment, ne peuvent être demandées que pour les candidats avec lesquels un contrat de location est sur le point d'être conclu ou qui ont été présélectionnés. Les demandes de références doivent être limitées à des questions standardisées (retards de paiement, menaces

de résiliation, procédures de conciliation en cours ou terminées, avertissements, durée du bail).

Le PFPDT souligne par ailleurs que le consentement du candidat est nécessaire pour obtenir les références. Ce consentement n'a pas besoin d'être explicite, mais il doit être clair pour le candidat qu'en communiquant le nom de sa gérance actuelle, il accepte également que l'on puisse demander des références. Est critiquable la pratique qui consiste à demander d'indiquer les coordonnées du propriétaire actuel comme champ obligatoire sans préciser suffisamment qu'en remplissant ce champ, on accepte qu'il soit contacté.

4.11 Employeur actuel: demande de références

La demande de ces informations est admissible dans le cadre d'une demande de références. Les considérations exposées ci-dessus sous «Bailleur actuel: demande de références» s'appliquent par analogie.

4.12 Conditions de logement actuelles (durée du bail, loyer, taille du logement)

D'après l'appréciation du PFPDT, il n'est pas admissible de poser des questions sur les conditions de logement actuelles.

5. Autres aspects relatifs à la protection des données dans le cadre des contrats de bail

5.1 Communication des coordonnées du locataire actuel en vue de fixer un rendez-vous pour la visite du logement

Les personnes intéressées à la location sont régulièrement priées de se mettre directement en contact avec le locataire actuel afin de fixer un rendez-vous pour visiter le logement. Les gérances fournissent des données personnelles à cet effet. Une telle pratique n'est pas admissible sans l'accord du locataire actuel.

5.2 Photos de logements

Sans l'accord des personnes concernées (locataires), il est interdit de publier dans les annonces des photos du logement tel qu'il se présente habité. Le SVIT recom-

mande de ne publier que des photos des logements non meublés/non habités. Dans ce but, il est possible d'utiliser des photos de logements du même type. Si, en revanche, le locataire actuel donne son accord écrit, il est possible de réaliser et de publier des photos du logement tel qu'il se présente habité.

editeur:

SVIT Suisse
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zurich
Tél. 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch