

**Recommandation
du Préposé fédéral à la protection des données au sujet
des données recueillies auprès de personnes intéressées
à la location d'un logement**

Berne, le 21 novembre 1994

Résumé des considérants:

Celui qui souhaite louer un logement doit, la plupart du temps, remplir une formule d'inscription à l'intention du propriétaire ou de la gérance de l'immeuble (ci-après bailleur) ou fournir d'une autre manière des informations sur sa personne. Les questions sont principalement axées sur la personne du locataire potentiel, sur son mode de vie, sur sa situation financière et sur ses conditions de logement antérieures; elles doivent permettre au bailleur de faire son choix entre plusieurs personnes intéressées au logement.

La collecte et l'exploitation de données concernant des locataires potentiels constituent un traitement de données personnelles au sens de la loi sur la protection des données (LPD). Le traitement de données personnelles par des personnes privées, tels les bailleurs de logements, entre dans le champ d'application de la loi sur la protection des données. La collecte de données concernant les locataires potentiels dans la perspective du choix du locataire approprié ne constitue pas un traitement de données pour un usage exclusivement personnel, lequel est exclu du champ d'application de la loi.

Quiconque traite des données personnelles ne doit pas porter une atteinte illicite à la personnalité des personnes concernées. Des données personnelles ne peuvent être traitées en violation des principes établis aux articles 4 à 7 LPD. Il en résulte que la collecte illicite de données personnelles, le traitement contraire aux principes de la bonne foi et de la proportionnalité, le traitement des données à d'autres fins que celles prévues initialement, le traitement de données inexactes, la communication de données à l'étranger si la personnalité des personnes concernées s'en trouve gravement menacée et l'absence de mesures organisationnelles et techniques appropriées visant à protéger les données personnelles contre les traitements non autorisés constituent des atteintes à la personnalité.

Il y a aussi atteinte à la personnalité lorsque des données sont traitées contre la volonté expresse de la personne concernée et lorsque des données sensibles ou des profils de la personnalité sont communiqués à des tiers.

Une atteinte à la personnalité est illicite à moins d'être justifiée par le consentement de la victime, par un intérêt prépondérant privé ou public, ou par la loi. Il faut toutefois que le consentement soit un véritable acte d'autodétermination, accompli librement et en toute connaissance de cause (consentement libre et éclairé). Le consentement effectif constitue par ailleurs uniquement un motif justificatif dans la mesure où il s'étend à une atteinte précise à la personnalité.

Un intérêt prépondérant de la personne qui traite des données personnelles entre notamment en considération si le traitement est en relation directe avec la conclusion ou l'exécution d'un contrat et si les données traitées concernent le cocontractant. Un motif justificatif serait par exemple l'obtention par le bailleur de renseignements concernant un locataire potentiel, dans la perspective des négociations contractuelles. Ce motif justificatif ne s'applique pas seulement aux renseignements recueillis auprès de tiers, mais aussi aux données récoltées directement auprès du locataire potentiel. La collecte de ce genre de données se justifie dans la mesure où elle sert à choisir le locataire adéquat. Pareil motif justificatif ne s'applique pas à d'autres données (telles les informations transmises aux autorités), raison pour laquelle elles ne peuvent être récoltées que dans la mesure prévue par la législation. Plus le nombre de locataires potentiels ayant répondu à un questionnaire est grand, plus il convient de faire preuve de retenue dans la récolte et le traitement de données. Car un rapport immédiat avec la conclusion du bail n'existera plus nécessairement pour nombre de candidats. Il n'est pas nécessaire de demander systématiquement à des tiers des références au sujet de tous locataires potentiels, mais uniquement au sujet de ceux qui sont retenus dans une sélection plus pointue.

Les bailleurs récoltent certaines données en vertu d'obligations légales. Il arrive fréquemment qu'ils soient obligés de transmettre certains renseignements au contrôle de l'habitant ou à la police des étrangers. Lorsqu'il n'existe aucune autre raison valable pour récolter une information particulière, le bailleur est en principe autorisé à la requérir uniquement du locataire finalement choisi, puisqu'en général l'obligation légale d'annoncer ne concerne que le locataire, et non pas les candidats intéressés. La collecte des données auprès de tous les locataires potentiels, dans le seul but d'être en mesure de communiquer l'arrivée du nouveau locataire n'est pas couverte par les dispositions légales pertinentes. Une telle récolte de données serait par ailleurs contraire au principe de la proportionnalité et contraire au principe de finalité selon lequel les données ne doivent être traitées que dans le but qui est prévu par une loi.

La récolte, par le bailleur, de données concernant des personnes intéressées en vue de sélectionner le futur locataire d'un logement déterminé est donc en principe, sous certaines conditions, justifié. Il importe toutefois que soient respectés le principe de licéité de la collecte des données, le principe de la bonne foi et de la proportionnalité du traitement, le principe du traitement dans le seul but qui est indiqué lors de la collecte des données ou qui ressort des circonstances et le principe de la sécurité des données.

Sur la base de ce qui précède, le Préposé fédéral à la protection des données recommande:

1. En l'absence de conditions particulières, de ne recueillir, pour le choix d'un locataire adéquat, que les indications suivantes:
 - nom, prénom, adresse et date de naissance des personnes qui souscrivent en qualité de parties au contrat de bail
 - nombre de personnes occupant le logement, dont enfants
 - contrat de sous-location existant ou envisagé
 - utilisation du logement par le conjoint également (logement à usage familial)

- profession des personnes qui signent le contrat de bail ou qui en vertu de la loi en sont solidairement responsables
 - activité exercée par ces personnes
 - employeur de ces personnes
 - catégorie de revenu de ces personnes (tranches de 10 000 francs jusqu'à 100 000 francs) ou indication de la relation entre loyer et revenu
 - poursuites au cours des deux dernières années
 - animaux domestiques
 - activités particulièrement bruyantes
 - le logement actuel a-t-il été résilié par le bailleur et, le cas échéant, pourquoi.
2. De ne recueillir les indications suivantes que si le bailleur est assujéti à une obligation légale de les communiquer à une autorité. Ces indications ne doivent être recueillies qu'auprès des personnes qui doivent être annoncées à l'autorité concernée (c'est-à-dire par exemple le nouveau locataire et sa famille):
- confession
 - état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce
 - nationalité, nature du permis de séjour, durée du séjour effectué jusqu'à présent en Suisse
 - lieu d'origine, filiation
 - adresse et numéro de téléphone de l'employeur, durée du rapport de travail.
3. De ne recueillir les indications suivantes que si des circonstances particulières l'exigent (obligation légale, objectif statutaire de la gérance de l'immeuble ou autres motifs particuliers et importants):
- confession
 - état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce
 - nom, prénom et adresse ou sexe de personnes qui ne souscrivent pas en qualité de parties au contrat de bail; liens de parenté entre ces personnes et le locataire potentiel
 - nationalité, nature du permis de séjour, durée du séjour effectué jusqu'à présent en Suisse
 - lieu d'origine, filiation
 - adresse et numéro de téléphone de l'employeur, durée du rapport de travail
 - informations détaillées et systématiques de la situation financière du locataire potentiel
 - instruments de musique
 - horaire de travail irrégulier
 - véhicules utilisés, marque du véhicule, numéro d'immatriculation, valeur du véhicule
 - nombre de changements de logement au cours des dernières années
 - motif du changement de logement
 - nombre de pièces et loyer du logement actuel
 - usage du logement actuel
 - usage prévu du nouveau logement

- durée probable du bail
 - exigences posées au logement
 - présence d'une forme d'invalidité (en principe uniquement pour des logements réservés à des invalides).
4. De ne recueillir en aucun cas les indications suivantes:
- éventuelle contrainte de conclure le bail en raison des conditions régnant sur le marché du logement ou d'une situation de nécessité personnelle
 - appréciation du rapport qualité/prix du logement
 - appartenance du locataire potentiel ou d'autres personnes à une organisation de protection des locataires
 - intérêt à la conclusion d'une transaction jumelée, notamment d'un contrat d'assurance avec la gérance d'immeubles concernée
 - existence de maladies chroniques
 - indications uniquement ponctuelles sur la situation financière du locataire potentiel qui vont au-delà de ce qui est en principe admissible, sans pour autant fournir une image complète de la situation financière (p. ex. mention de contrats de vente par acomptes ou de leasing ou encore de cessions de salaire).
5. De ne recueillir des informations qu'auprès des personnes citées comme références par le locataire potentiel lui-même et de ne demander en principe à ces personnes que la confirmation des indications déjà fournies par l'intéressé. Lorsque la collecte d'autres renseignements est indispensable, le locataire potentiel doit en être informé préalablement.
6. De ne recueillir en principe, pour des listes d'attente ne concernant pas un logement déterminé, que le nom, le prénom et l'adresse des personnes intéressées, à moins que des raisons particulières n'exigent la collecte d'autres indications.
7. La présente recommandation, considérants inclus, est notifiée par courrier recommandé aux associations de bailleurs et de locataires qui ont participé à la procédure de consultation. En outre, la recommandation elle-même sera publiée dans la Feuille fédérale.

Les personnes qui mettent des logements en location et à qui la présente recommandation a été notifiée ont un délai de trente jours suivant la notification de la recommandation pour déclarer si elles rejettent cette dernière.

Les autres personnes qui mettent des logements en location peuvent, dans les trente jours suivant sa publication dans la Feuille fédérale, déclarer si elles rejettent cette recommandation.

Le Préposé fédéral à la protection des données, si la recommandation est rejetée ou s'il constate après l'échéance du délai qu'elle n'est pas respectée, pourra soumettre le cas pour décision à la Commission fédérale de la protection des données, conformément à l'article 29, 4^e alinéa, LPD.

Le Préposé fédéral à la protection des données