

LE BAIL ET LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS DES PRINCIPES ET DES BALISES À RESPECTER

#FicheInfo



DEUX PRINCIPES DE BASE À RETENIR

• Le respect du droit à la vie privée

Peu importe le contexte, la collecte des informations doit se faire dans le respect du droit à la vie privée. Au Québec, ce droit fondamental est notamment encadré par la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*¹. Cette loi détermine les règles relatives à la collecte, à la conservation, à l'utilisation et à la communication des renseignements personnels².

• Le caractère nécessaire des renseignements recueillis

De manière générale, la Commission d'accès à l'information (« Commission ») estime qu'un locateur peut recueillir, à certaines conditions, des renseignements personnels avant la conclusion du bail. L'article 5 de la Loi sur la protection des renseignements

personnels dans le secteur privé énonce que la personne qui recueille des renseignements personnels doit se limiter uniquement à ceux qui sont nécessaires à l'objet du dossier. Le mot « nécessaire » est utilisé dans la loi pour marquer le caractère indispensable d'une action quelconque. Le locateur doit donc s'assurer de ne recueillir que les renseignements indispensables à l'évaluation et à la gestion d'une demande de location.

DES BALISES À RESPECTER

Quels renseignements un locateur peut-il recueillir auprès d'un éventuel locataire? Quels sont ceux qu'il ne peut exiger? Afin d'informer adéquatement les citoyennes et les citoyens, la Commission propose un certain nombre de balises pour encadrer la collecte de renseignements personnels des futurs locataires.

À l'approche du printemps, la période de recherche d'un nouveau logement ou d'un nouveau locataire s'amorce en prévision du 1^{er} juillet, traditionnel « jour du déménagement » au Québec.

Cette recherche aboutira à l'exécution d'un contrat entre le locataire et le locateur : le bail.

Avant la conclusion du bail, le locateur pourrait vouloir obtenir des renseignements personnels concernant le futur locataire. À cet égard, la Commission d'accès à l'information souhaite mettre en lumière les principes et les balises qui doivent guider les futurs locataires dans ces situations.

Le locateur ne peut refuser la candidature d'un futur locataire qui ne lui fournit pas les numéros contenus sur des pièces d'identité tel que le numéro d'assurance maladie ou le numéro du permis de conduire.



¹ LRQ c P-39.1

² Si le locateur est un organisme public (ex. HLM), c'est plutôt la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (LRQ c A-2.1) qui s'applique dans cette situation. Dans ce cas, il faut également tenir compte des critères d'admissibilité à ces programmes.



Commission
d'accès à l'information
du Québec

LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS QUI PEUVENT ÊTRE DEMANDÉS

À l'occasion d'une demande de location de logement, certains renseignements visant à établir l'identité, le comportement ou les habitudes de paiement du futur locataire peuvent être exigés par le locateur.

1. Les renseignements personnels établissant l'identité du futur locataire

Le locateur peut demander le nom, le prénom et l'adresse actuelle complète du futur locataire.

Il est à noter qu'afin de s'assurer de l'identité du futur locataire, **le locateur peut demander que lui soit présentée une pièce d'identité**, avec ou sans photo, de type permis de conduire, carte d'assurance maladie ou sociale. Toutefois, le locateur ne peut recueillir les informations contenues sur cette pièce. **Il ne peut donc pas faire une photocopie de cette pièce et la conserver** dans le dossier de location.

2. Les renseignements personnels permettant de vérifier le comportement du futur locataire

Afin de vérifier le comportement du futur locataire quant au respect des biens qui lui seront confiés et des autres locataires, seuls les noms ou coordonnées du locateur ou du concierge de logements occupés précédemment par le futur locataire peuvent être recueillis par le locateur.

Le futur locataire peut également démontrer son bon comportement en fournissant une lettre de recommandation du précédent locateur.

3. Les renseignements personnels permettant d'établir les habitudes de paiement du futur locataire

Pour s'assurer des habitudes de paiement du futur locataire, le locateur peut avec le consentement de ce dernier :

- recueillir des informations auprès des locateurs actuels ou antérieurs. Le locateur peut alors demander les noms et coordonnées de ces derniers;

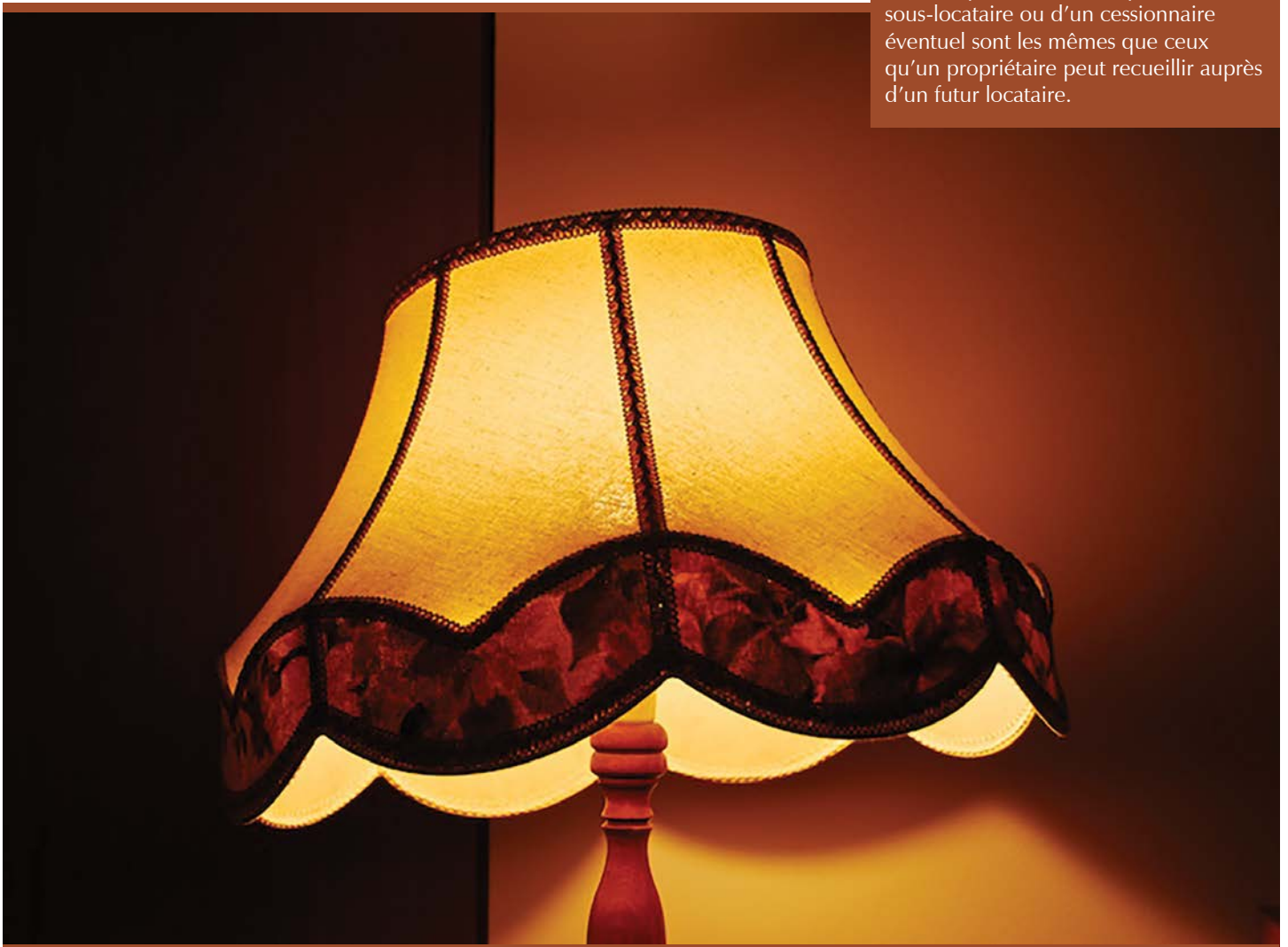
- réaliser une enquête de crédit. Le locateur a alors seulement besoin des noms, adresse et date de naissance du futur locataire. Pour plus de détails, voir la section « *Vérification de crédit* ».

Par ailleurs, pour établir ses habitudes de paiement, le futur locataire peut fournir au locateur:

- une attestation de crédit de son institution financière;
- une lettre de recommandation d'un locateur précédent;
- tout autre document attestant du respect de ses obligations par un organisme ou une entreprise de biens ou de services qui requiert des paiements échelonnés dans le temps (Ex. : Bell, Hydro-Québec, Vidéotron, etc.);
- les extraits pertinents de son dossier de crédit.

CESSION DE BAIL

Les renseignements personnels qu'un locateur peut recueillir auprès d'un sous-locataire ou d'un cessionnaire éventuel sont les mêmes que ceux qu'un propriétaire peut recueillir auprès d'un futur locataire.



EXEMPLES DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS QUI NE PEUVENT PAS ÊTRE EXIGÉS

À titre indicatif, voici quelques exemples de renseignements personnels qui ne peuvent pas être recueillis par le locateur.

1. Le numéro d'assurance sociale

Le numéro d'assurance sociale est émis par le gouvernement fédéral essentiellement à des fins d'emploi et d'impôt. En lui-même, ce numéro a peu de signification. Cependant, la Commission décourage la collecte de cet identifiant qui n'est pas nécessaire à l'analyse d'un dossier de location. De plus, ce numéro constitue la clé d'entrée de plusieurs banques de données gouvernementales. À cet égard, le recours au numéro d'assurance sociale représente un risque sérieux d'atteinte au droit à la vie privée.

2. Le permis de conduire et son numéro

L'article 61 du *Code de la sécurité routière*³ précise que le titulaire d'un permis n'est

tenu de produire celui-ci qu'à la demande d'un agent de la paix ou de la Société d'assurance automobile du Québec.

Toutefois, le titulaire d'un permis de conduire peut utiliser ce document pour lui permettre de s'identifier et de valider les renseignements qu'il a fournis, dont ses nom, prénom, adresse et date de naissance. La collecte du numéro de permis de conduire n'est cependant pas nécessaire pour effectuer cette validation.

3. La carte d'assurance maladie et son numéro

L'article 9.0.0.1 de la *Loi sur l'assurance maladie*⁴ précise que la production de la carte d'assurance maladie ou de la carte d'admissibilité ne peut être exigée qu'à des fins liées à la prestation de services ou à la fourniture de biens ou de ressources en matière de santé ou de services sociaux.

Toutefois, le titulaire peut utiliser ce document pour lui permettre de s'identifier et de valider ses nom, prénom et date de

naissance. La collecte du numéro de la carte d'assurance maladie n'est cependant pas nécessaire pour effectuer cette validation.

4. Le passeport

Au même titre que les autres pièces d'identité décrites précédemment, le locateur peut demander à voir le passeport d'un futur locataire pour confirmer l'identité de ce dernier. Toutefois, il ne peut recueillir les informations contenues sur ce document ni en faire une copie.

Par ailleurs, l'analyse d'un dossier de location de logement ne nécessite pas que l'aspirant-locataire mentionne son emploi, le nom et les coordonnées de son employeur, le nombre d'années à l'emploi, son salaire. Il en va de même pour la marque de son véhicule, sa couleur et son numéro de plaque d'immatriculation, ou encore les coordonnées de son institution financière ou de fournir un spécimen de chèque.

Le numéro d'assurance sociale n'est pas nécessaire pour réaliser une enquête de crédit

³ LRQ c C-24.2.

⁴ LRQ c A-29.



ÉTUDIANT OU NOUVEL ARRIVANT?

Les personnes, qu'il s'agisse d'étudiants ou de nouveaux arrivants au Québec, qui ne disposent d'aucun antécédent à titre de locataire ou qui n'ont jamais eu d'expérience de crédit ne sont pas pour autant relevées de l'obligation de démontrer leurs bonnes habitudes de paiement. Dans ce cas, il revient aux parties de déterminer les documents ou les moyens qui leur permettront d'évaluer la capacité de payer du futur locataire tout en respectant les différentes législations en vigueur.



LA VÉRIFICATION DU CRÉDIT

Afin d'établir les habitudes de paiement d'un futur locataire, comme mentionné précédemment, un locateur a la possibilité de recourir aux services d'un agent de renseignements personnels (communément appelé « bureau de crédit »).

Pour ce faire, le locateur doit obtenir le consentement du futur locataire. Une fois le consentement obtenu, la vérification peut s'effectuer avec un minimum de renseignements personnels. Ainsi, pour permettre le repérage d'une fiche personnelle dans les banques de données des agents de renseignements personnels, seuls les noms, adresse et date de naissance suffisent. Le numéro d'assurance sociale n'est donc pas nécessaire.

Il convient de préciser que cette enquête de crédit peut être réalisée par le futur locataire qui fournira alors le rapport d'enquête au locateur. Il en va notamment ainsi lorsque le futur locataire refuse de

consentir à une telle enquête de crédit de la part du locateur ou encore lorsque l'agent de renseignements personnels (ou « bureau de crédit ») n'est pas en mesure d'identifier le bon dossier de crédit.

LE RÔLE DE LA COMMISSION

Une personne à qui l'on a demandé de fournir des renseignements personnels non nécessaires peut porter plainte à la Commission.

La Commission pourra, selon les circonstances, fournir l'information requise aux parties, faire enquête, recommander ou ordonner toute mesure propre à assurer la protection des renseignements personnels. Il importe de préciser que la Commission n'a pas le pouvoir d'ordonner à une personne de verser des dommages-intérêts ou des compensations. Les interventions de la Commission mènent généralement à l'adoption de pratiques plus respectueuses de la loi.

Date de publication : 2005
(dernière mise à jour : mars 2014)

POUR JOINDRE LA COMMISSION :

Québec (siège)

Bureau 2.36
525, boulevard René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5S9
Téléphone : (418) 528-7741
Télécopieur : (418) 529-3102

Montréal

Bureau 18.200
500, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1W7
Téléphone : (514) 873-4196
Télécopieur : (514) 844-6170
Télécopieur affaires juridiques :
(514) 864-3225

Téléphone sans frais pour les deux bureaux

1 888 528-7741

Courrier électronique

cai.communications@cai.gouv.qc.ca

Site Internet

www.cai.gouv.qc.ca



Commission
d'accès à l'information
du Québec