

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

*À l'approche du printemps, la période de recherche d'un nouveau logement ou d'un nouveau locataire s'amorce en vue du 30 juin, traditionnel «jour du déménagement» au Québec.*

*Cette recherche aboutira à l'exécution d'un contrat qui lie locataire et propriétaire: le bail. Avant d'y apposer leur signature, l'un et l'autre se seront échangés des informations. Celles-ci sont essentiellement des renseignements personnels. À cet égard, la Commission d'accès à l'information souhaite mettre en lumière les principes et les balises qui doivent guider les citoyens et les citoyennes dans ces situations.*

### DEUX PRINCIPES DE BASE

#### LE RESPECT DU DROIT À LA VIE PRIVÉE

La Commission d'accès à l'information rappelle que les échanges d'information entre un locataire et un propriétaire doivent 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. Cette loi détermine les règles relatives à la cueillette, à la conservation, à l'utilisation et à la communication des renseignements personnels.<sup>(1)</sup>

#### LE CARACTÈRE INDISPENSABLE DES RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS

De manière générale, la Commission estime qu'un propriétaire peut recueillir, à certaines conditions, des renseignements personnels **avant la conclusion du bail**. À cet égard, les tribunaux ont déjà reconnu le droit pour un propriétaire de s'assurer des habitudes de paiement des personnes qui désirent louer ses logements.

Par ailleurs, la Commission rappelle que 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 absolument indispensable d'une action quelconque. Le propriétaire doit donc s'assurer de ne recueillir que les renseignements absolument indispensables lors de ses échanges avec d'éventuels locataires.

(1) Si le propriétaire 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 qui s'applique dans cette situation. Dans ce cas, il faut aussi tenir compte des critères d'admissibilité à des programmes.



Commission d'accès  
à l'information  
du Québec

Québec Siège social  
575, rue St-Amable  
Bureau 1.10  
Québec (Québec) G1R 2G4  
Téléphone: (418) 528-7741  
Télécopieur: (418) 529-3102

Bureau de Montréal  
480, boul. Saint-Laurent  
Bureau 501, 5<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 3V7  
Téléphone: (514) 873-4196  
Télécopieur: (514) 844-6170

Téléphone sans frais pour les deux bureaux: 1-888-528-7741

## DES BALISES À RESPECTER

Quels renseignements un propriétaire peut-il recueillir auprès d'un éventuel locataire? Quels sont ceux qu'il ne peut exiger? Afin d'informer adéquatement les citoyens et les citoyennes, la Commission propose un certain nombre de balises pour encadrer ces échanges entre les propriétaires et les locataires.

## LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS QUI PEUVENT ÊTRE DEMANDÉS

### LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS ÉTABLISSANT L'IDENTITÉ DU FUTUR LOCATAIRE

Le propriétaire peut recueillir les renseignements qui identifient une personne, à savoir le nom, le prénom et l'adresse complète.

### LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS PERMETTANT DE VÉRIFIER LE COMPORTEMENT DU FUTUR LOCATAIRE

Le propriétaire peut recueillir avec son consentement, les renseignements permettant de vérifier le comportement du futur locataire dans sa manière de s'acquitter de ses responsabilités de locataire.

Le propriétaire peut donc recueillir, avec le consentement approprié, les coordonnées d'un propriétaire actuel ou antérieur.

Pour démontrer son comportement, le candidat locataire peut aussi fournir au propriétaire un document témoignant du respect de ses obligations par un propriétaire précédent.

### LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS PERMETTANT D'ÉTABLIR LES HABITUDES DE PAIEMENT DU FUTUR LOCATAIRE

Le propriétaire peut recueillir avec son consentement, des renseignements relatifs aux habitudes de paiement d'un futur locataire.

Le propriétaire peut recueillir, avec le consentement approprié, les coordonnées du propriétaire actuel ou antérieur.

Pour établir ses habitudes de paiement, le candidat locataire peut également fournir au propriétaire :

- une attestation du respect de ses obligations par son institution financière;
- une attestation du respect de ses obligations par un propriétaire 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;
- les extraits pertinents de son dossier de crédit.

## LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS QUI NE PEUVENT ÊTRE EXIGÉS

RENSEIGNEMENTS

### LE NUMÉRO D'ASSURANCE SOCIALE

Le numéro d'assurance sociale (N.A.S.) est émis par le gouvernement fédéral essentiellement à des fins d'emploi et d'impôt. En lui-même, le numéro d'assurance sociale a peu de signification. Cependant, la Commission décourage la collecte de cet identifiant car il constitue la clé d'entrée de plusieurs banques de données gouvernementales. À cet égard, le recours au N.A.S. représente un risque sérieux d'atteinte au droit à la vie privée.

### LE PERMIS DE CONDUIRE

Il faut rappeler que l'article 61 du Code de la sécurité routière du Québec 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.

Par ailleurs, le titulaire d'un permis de conduire peut utiliser ce document pour permettre de valider les renseignements qu'il a fournis, dont ses nom, prénom, adresse et date de naissance. Toutefois, cette validation ne permet pas la cueillette du numéro de permis.

### LA CARTE D'ASSURANCE MALADIE ET SON NUMÉRO

L'article 9.0.0.1 de la Loi sur l'assurance maladie du Québec 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.

Par ailleurs, le titulaire peut utiliser ce document pour permettre de valider ses nom, prénom et date de naissance. Toutefois, cette validation ne permet pas la cueillette du numéro de la carte d'assurance maladie.

VÉRIFICATION

## LA VÉRIFICATION DU CRÉDIT

Afin d'établir les habitudes de paiement d'un futur locataire, un propriétaire a la possibilité de recourir aux services d'un agent de renseignements personnels (communément appelé «bureau de crédit»). En premier lieu, il doit obtenir le consentement du locataire. À partir de ce consentement, cette démarche peut s'effectuer avec un minimum de renseignements personnels. Ainsi, avec le nom, le prénom, les adresses actuelle et antérieure ainsi que la date de naissance de l'éventuel locataire, le repérage d'une fiche personnelle peut se faire dans les banques de données des agents de renseignements personnels et ce, de manière très efficace.

Par ailleurs, 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 relevés de l'obligation de démontrer leurs bonnes habitudes de paiement.

Dans ce cas, il revient alors aux parties de déterminer les documents ou les moyens qui pourront leur permettre d'arriver à un échange de consentement en respectant évidemment les différentes législations en vigueur. Dans ces circonstances, les parties recourent souvent à une caution ou à un répondant.

Enfin, il faut noter que la jurisprudence du Tribunal des droits de la personne du Québec indique que le refus de louer un logement à une personne bénéficiaire de la sécurité du revenu ou à un chef de famille monoparental, sans autre vérification de ses habitudes de paiement, a été considéré comme de la discrimination fondée sur la condition sociale de cette personne.

## LE RÔLE DE LA COMMISSION

RÔLE

Dans la mesure où une personne intéressée a des raisons de croire que sa candidature à un logement a été rejetée parce qu'elle a refusé de fournir des renseignements personnels qu'elle ne croyait pas nécessaire de divulguer, celle-ci peut porter plainte à la Commission. La Commission étudie la plainte et peut, selon le cas, régler à l'amiable, émettre une ordonnance, faire des recommandations ou même poursuivre au pénal.

Bien que la Commission n'a pas le pouvoir d'ordonner à un propriétaire de verser des dommages-intérêts ou des compensations, les interventions de la Commission mènent généralement à l'adoption de pratiques plus respectueuses envers la loi.

---

### On peut rejoindre la Commission d'accès à l'information aux adresses et aux numéros suivants :

#### QUÉBEC SIÈGE SOCIAL

575, rue St-Amable

Bureau 1.10

Québec (Québec)

G1R 2G4

Téléphone : (418) 528-7741

Télécopieur : (418) 529-3102

Téléphone sans frais : 1-888-528-7741

Courriel : [Cai.communications@cai.gouv.qc.ca](mailto:Cai.communications@cai.gouv.qc.ca)

Site Internet : [www.cai.gouv.qc.ca](http://www.cai.gouv.qc.ca)

#### BUREAU DE MONTRÉAL

480, boul. Saint-Laurent

Bureau 501, 5<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec)

H2Y 3Y7

Téléphone : (514) 873-4196

Télécopieur : (514) 844-6170

### MISE EN GARDE

Cette fiche contact se veut un document d'information susceptible de permettre aux locataires et aux propriétaires de mieux comprendre les enjeux reliés à la cueillette de renseignements personnels lors de la négociation d'un bail et d'en arriver plus sereinement à une entente.

La Commission réserve sa juridiction pour toute question en matière de protection des renseignements personnels qui pourrait lui être soumise dans le cadre du pouvoir d'enquête ou d'examen de mécontentement prévue à la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

***Pour toute information générale, consultez le bureau de Communication-Québec, le plus près de chez vous. Cette fiche d'information est disponible sur le site Internet de la Commission.***