

Question juridique

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Nutzungsbedingungen

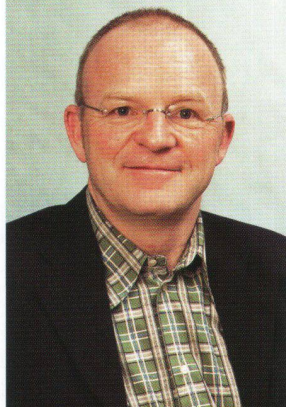
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

Quelles questions le bailleur est-il en droit de poser à un futur locataire?

Avant la conclusion d'un contrat de bail, il est impératif de soumettre le locataire potentiel à une série de questions pour examen. Quelles sont les questions qu'un bailleur peut poser, lesquelles ne sont pas autorisées? Étonnamment, le droit du bail ne prévoit pas de prescriptions de forme correspondantes. Les dispositions relatives à la protection des données doivent en revanche être respectées.

Une personne intéressée par un appartement en location peut se placer sur une liste d'attente auprès de diverses gérances et coopératives de construction. A cet effet, mais au plus tard lors du dépôt concret de la candidature pour un appartement, elle doit remplir un formulaire d'inscription qui constituera l'élément de base pour le choix du futur locataire. Le bailleur a tout intérêt à procéder à une évaluation soignée. D'une part, il doit trouver un locataire qui paie son loyer de manière régulière et ponctuelle et qui correspond à la structure des locataires existante d'un immeuble. D'autre part, il n'est pas facile, selon le droit du bail actuel, de se «débarrasser» rapidement d'un locataire «dérangeant».

La collecte de données est autorisée

Lors du questionnement de locataires potentiels, le bailleur doit toutefois respecter un certain nombre de prescriptions relatives à la loi sur la protection des données: ainsi, les données ne peuvent être collectées que de manière légale et le traitement des informations doit être effectué selon les règles de la bonne foi et le principe de la proportionnalité¹. Le préposé à la protection des données stipule que la saisie de données du locataire potentiel sur des formulaires d'inscription est fondamenta-

lement autorisée. Cependant, les bailleurs sont uniquement autorisés à exiger les données dont ils auront effectivement besoin pour le choix de locataires appropriés selon des critères objectifs. Les données qui n'informent que ponctuellement sur la situation financière des locataires potentiels, comme par exemple l'existence de contrats de leasing ou d'achats à crédit, ne peuvent pas être prélevées. Les bailleurs sont par ailleurs dans l'obligation de tenir compte de la personnalité du locataire lors de la récolte des données. Ils ne peuvent obtenir les références, et ce auprès des personnes indiquées, que si elles servent à confirmer les données fournies sur le formulaire d'inscription.

En règle générale, la collecte de données requiert le consentement de la personne concernée. Si le bailleur a besoin d'informations qui vont au-delà des indications fournies sur le formulaire d'inscription, il doit en fait recueillir au préalable le consentement des locataires potentiels. Celui-ci peut être donné sous forme écrite ou, dans certains cas tacitement. Un principe s'applique néanmoins: plus les données sont délicates, plus le consentement doit répondre à des exigences strictes. Conformément au préposé fédéral à la protection des données, le consentement du locataire peut être accepté dès lors que le bailleur pose des questions en relation avec la location qui n'empiètent pas excessivement sur la sphère privée.

Extrait du registre des poursuites: inadmissible ou judiciaires?

Si un bailleur est tenu, pour des raisons légales, de fournir aux autorités certaines données relatives à ses locataires, ces informations ne peuvent en

principe être recueillies qu'après la conclusion du bail et pas déjà via le formulaire d'inscription. Les papiers d'identité et autres documents nécessaires à la confirmation des données (par exemple un extrait du registre des poursuites) peuvent uniquement être demandés à des personnes avec lesquelles le bail doit être définitivement signé. En pratique, cette réglementation ne semble toutefois ni respectée ni très judicieuse, la solvabilité du locataire étant un critère essentiel pour la conclusion d'un contrat. La présentation des documents correspondants suffisamment tôt ne peut donc que faciliter le processus de sélection du locataire. Il va de soi que les données recueillies ne peuvent être rendues accessibles qu'aux seules personnes qui seront amenées à choisir le locataire. De même, il est clair que les données devenues inutiles doivent être détruites ou retournées aux locataires potentiels.

Le préposé à la protection des données a distingué trois catégories de questions: premièrement, les questions autorisées dans tous les cas (voir encadré), deuxièmement les questions acceptables dans certaines circonstances et, troisièmement, les questions en principe non autorisées.

Questions standard

autorisées dans tous les cas:

- **nom, prénom, adresse et date de naissance** des signataires du bail
- **nombre de personnes** dans l'appartement, dont enfants (pour les enfants, on peut également demander l'âge et le sexe)
- **contrat de sous-location** existant ou **envisagé**
- **utilisation de l'appartement** également comme appartement du conjoint (domicile familial)

- **profession des signataires du bail** ou des **personnes** répondant solidairement du locataire de par la loi
- **employeurs de ces personnes**
- **revenu de ces personnes** par catégories de revenu (par tranche de 10 000 jusqu'à 100 000 fr.) ou question concernant le pourcentage du revenu consacré au loyer
- **poursuites** engagées au cours des deux dernières années et actes de défaut de biens dressés au cours des cinq dernières années
- **nationalité** (sur le formulaire, seule la distinction suisse/étranger est autorisée)
- **animaux domestiques**
- nombre de **voitures**
- **source particulière de bruit** (ceci comprend également la pratique d'instruments de musique, ce qui ne va pas forcément de soi pour les locataires potentiels faisant de la musique)
- **qualités requises de l'appartement** (caractéristiques souhaitées des locaux)
- **motif de la recherche d'un appartement**
- question d'un éventuel **congé** donné au locataire par le **baillieur** précédent et si oui, pourquoi
- les informations suivantes peuvent être demandées facultativement: indications concernant le **lieu de travail**, le nom et l'adresse du **baillieur actuel**, les **références**.

Questions spéciales pour coopératives

Si le baillieur a l'obligation légale de déclarer ses locataires à une autorité,

il est en droit de demander les informations suivantes aux personnes qui signeront le bail: confession, état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce, droit de cité/nationalité, type d'autorisation de séjour, durée du séjour déjà effectué en Suisse, adresse et numéro de téléphone de l'employeur ainsi que durée du contrat de travail. Dans le cas d'une location dépendant du droit des coopératives, il est par ailleurs possible de récolter des informations plus pointues. C'est le cas par exemple lorsqu'il s'agit de vérifier si d'éventuelles dispositions statutaires ou directives de location sont respectées. Il est ainsi possible en particulier de demander des informations servant à la clarification détaillée et systématique des conditions financières du locataire potentiel. De plus, les coopératives de construction peuvent demander des informations concernant des instruments de musique, des heures de travail irrégulières, la valeur d'un véhicule, le nombre de changements d'appartement au cours des dernières années, le motif du changement d'appartement, le nombre de pièces et le prix de la location ainsi que l'utilisation de l'appartement précédent, l'utilisation prévue du nouvel appartement et la durée prévisible de la location. Le baillieur évitera toutefois de poser des questions sur les thèmes suivants: estimation du rapport qualité/prix de l'appartement, affiliation à une organisation de protection des locataires ou à un parti politique, intérêt à conclure une opération jumelée, comme par exemple un contrat d'assurance.

Entretien personnel recommandé

Indépendamment de l'admissibilité ou de la non-admissibilité de certaines questions, il est recommandé pour un bailleur d'avoir un entretien personnel avec un locataire potentiel. Il peut être judicieux de s'entretenir non seulement avec une personne, mais directement avec tous les nouveaux locataires d'un appartement. A l'occasion d'un tel entretien, il est également possible d'aborder une première fois des sujets non thématiques jusque là, comme les animaux domestiques, la pratique d'instruments de musique ou les règles valables sur la place de jeu et similaires.

En relation avec les formulaires d'inscription, il se pose par ailleurs souvent la question de savoir si l'on peut exiger une indemnité pour frais administratifs. Une telle indemnité est possible dans la mesure où elle est mentionnée explicitement sur le formulaire d'inscription². Dans ce cas, si un preneur de bail ne signe pas le bail qu'il a préalablement accepté par oral aux conditions mentionnées, le bailleur peut se faire dédommager pour ses frais.

Texte: **Ruedi Schoch**

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Voir *Feuillelet thématique du préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (FPDPT)*
<http://www.edoeb.admin.ch/dokumentation/00445/00507/00902/index.html?lang=de>

² Par exemple par le texte ci-après: «si un contrat de bail rédigé d'un commun accord devait ne pas être signé, le baillieur est autorisé à exiger une indemnité pour frais administratifs de Fr. xy.»

La nouvelle loi sur le partenariat – un piège en matière de résiliation?

La nouvelle loi sur le partenariat est entrée en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2007 dans tout le pays. Depuis, les couples de même sexe dans toute la Suisse ont la possibilité d'enregistrer leur partenariat dans le registre de l'état civil. Avec l'enregistrement, les couples concernés sont soumis aux mêmes prescriptions du droit du bail qu'un couple marié. Concrètement, cela signifie que les deux partenaires doivent nécessairement résilier le bail d'un appartement ensemble. De son côté, le baillieur doit adresser à chacun des partenaires un formulaire de résiliation par courrier séparé s'il souhaite résilier le bail. De même, en cas de retard de paiement, il y a lieu d'adresser aux deux partenaires séparément un courrier contenant une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO. Les bailleurs seraient également bien avisés d'ajouter à leur formulaire d'inscription la rubrique «Partenariat enregistré». Il est évidemment possible, en plus, de mentionner spécialement le partenariat enregistré dans le bail.