



Autorité de protection des données  
Gegevensbeschermingsautoriteit

**Avis n° 101/2021 du 14 juin 2021**

**Objet: Avant-projet d'ordonnance *modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination* (CO-A-2021-095)**

L'Autorité de protection des données (ci-après « l'Autorité »);

Vu la loi du 3 décembre 2017 *portant création de l'Autorité de protection des données*, en particulier les articles 23 et 26 (ci-après « LCA »);

Vu le règlement (UE) 2016/679 *du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE* (ci-après « RGPD »);

Vu la loi du 30 juillet 2018 *relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après « LTD »);

Vu la demande d'avis de Mme. Nawal Ben Hamou, secrétaire d'Etat à la Région Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'Égalité des Chances, reçue le 30/04/2021;

Vu le rapport de Madame Alexandra Jaspar, Directrice du Centre de Connaissances de l'Autorité de protection des données ;

Émet, le 14 juin 2021, l'avis suivant :

## I. OBJET DE LA DEMANDE D'AVIS

1. Le Parlement Bruxellois (y compris la CCF, la COCOF et la COCOM), ci-après le demandeur, a sollicité l'avis de l'Autorité concernant les articles 22, 24, 25, 27, 34, 35 d'un avant-projet d'ordonnance *modifiant le Code Bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination* (ci-après « l'avant-projet d'ordonnance»). Il a, à cet effet, transmis à l'Autorité l'avant-projet d'une version coordonnée du Titre X du Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination (ci-après « l'avant-projet de Code») qui intègre les articles susmentionnés.

### **Contexte**

2. L'avant-projet d'ordonnance vient modifier et renforcer l'ordonnance du 21 décembre 2018 dont s'est dotée la Région bruxelloise, modifiant le Code Bruxellois du logement. L'ordonnance de 2018 donnait lieu à l'instauration de tests de discrimination en vue de détecter des pratiques discriminatoires chez des bailleurs privés et publics ainsi que chez les professionnels du secteur immobilier. Outre l'objectif d'étendre le champ d'application de ces tests, l'avant-projet tend notamment à harmoniser la liste des « critères protégés » et des formes de discrimination, étendre la lutte contre la discrimination dans tout le secteur du logement, assurer une meilleure information des bailleurs et des agents immobiliers quant à leur droits et obligations en matière de traitement de données et collaborer activement avec des associations et organisations œuvrant pour la lutte contre la discrimination et/ou dans le secteur du logement.
3. Contrairement à ce qui est repris dans le formulaire de demande d'avis<sup>1</sup>, les traitements de données à caractère personnel envisagés par l'avant-projet peuvent être attribués à plusieurs responsables de traitement et se rapporter à trois mécanismes différents.
4. L'article 22 de l'avant-projet concerne les traitements réalisés par les bailleurs ou agents immobiliers quant aux données de leur potentiels locataires/clients.
5. Par sa recommandation 2009/01, le prédécesseur en droit de l'Autorité a déjà traité la question et donné des indications aux bailleurs et agents immobiliers concernant les règles à respecter pour ce qui est du traitement de ces données (en ce compris quant aux types de données pouvant être récoltées, à quel moment du processus de location, etc.).

---

<sup>1</sup> Partie IV/ point. 1 du Formulaire de demande d'avis relatif à un projet de texte normatif.

6. Dans l'article 200ter de l'avant-projet de Code (tel que modifié par l'article 22 de l'avant-projet d'ordonnance), les données qui sont exigibles sont :

*« 1° Avant la visite :*

- a) le nom et le prénom du ou des candidats preneurs*
- b) un moyen de communication avec le candidat preneur ;*

*2° A l'appui de la candidature :*

- a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation ;*
- b) le nombre de personnes qui composent le ménage ;*

*3° En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :*

- a) tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;*
- b) l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ».*

7. Les articles 25, 27 et 34 de l'avant-projet d'ordonnance concernent les traitements de données liés à la réalisation de tests de discrimination.

8. L'article 211 §4 et 214bis, §1 de l'avant-projet de Code (tels que modifiés par l'article 25 et 27 de l'avant-projet d'ordonnance) introduisent un nouvel acteur pour la réalisation de ces tests.

*Art. 211 §4 : « les tests de discrimination sont réalisés par (...) toute organisation et toute association jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, ayant dans son objet social la défense des droits de l'homme, la lutte contre les discriminations **ou l'insertion par le logement** ».*

*Art. 214bis : « Les agents du Service d'inspection régionale peuvent faire ou **faire réaliser par des acteurs ou des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, agréées à cet effet des tests de discrimination en matière d'accès au logement** ».*

9. L'article 34 de l'avant-projet d'ordonnance incorpore l'article 214septies à l'avant-projet de Code.

10. Le deuxième paragraphe donne la possibilité pour le Service d'Inspection régionale du Logement, dans le cadre de ses missions visées à l'article 214bis du Code du logement,

d'échanger des données à caractère personnel relatives aux plaintes avec les organismes visés à l'article 214.

11. L'article 35 de l'avant-projet d'ordonnance ajoute une obligation pour le bailleur, de mentionner dans le contrat de bail, l'adresse exacte du bien. Il est repris à l'article 217 §1, 1° de l'avant-projet de Code.
12. L'article 24 de l'avant-projet d'ordonnance, inséré à l'article 211 §2 de l'avant-projet de Code, ne donne pas lieu à un traitement de données qui nécessite l'avis de l'Autorité.

## II. ANALYSE QUANT AU FOND

### a. Remarques préalables

13. Le (s) traitement(s) de données à caractère personnel au(x)quel(s) l'avant-projet d'ordonnance donne lieu repose(nt) sur les articles 6.1.c) ou 6.1.e) du RGPD et engendre(nt) une importante ingérence dans les droits et libertés des personnes concernées. L'Autorité constate en effet que ces traitements de données à caractère personnel ont lieu à des fins de vérification de la capacité financière ou de contrôle.
14. L'Autorité rappelle que, en plus de devoir être nécessaire et proportionnée, toute norme régissant le traitement de données à caractère personnel (et constituant par nature une ingérence dans le droit à la protection des données à caractère personnel) doit répondre aux exigences de prévisibilité et de précision afin que les personnes concernées au sujet desquelles des données sont traitées aient une vision claire du traitement de leurs données.  
En application de l'article 6.3 du RGPD, lu en combinaison avec les articles 22 de la Constitution et 8 de la CEDH, une telle norme légale doit décrire les éléments essentiels du traitement allant de pair avec l'ingérence de l'autorité publique.<sup>2</sup>  
Il s'agit ici au minimum des éléments suivants :
  - les finalités déterminées, explicites et légitimes des traitements des données à caractère personnel et
  - la désignation du responsable du traitement.
 Si les traitements de données à caractère personnel allant de pair avec l'ingérence de l'autorité publique représentent une ingérence importante dans les droits et libertés des personnes

---

<sup>2</sup> Voir DEGRAVE, E., "L'e-gouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparence et contrôle", Collection du CRIDS, Larcier, Bruxelles, 2014, p. 161 e.s. (voir e.a. : CEDH, Arrêt Rotaru c. Roumanie, 4 mai 2000) ; Voir également quelques arrêts de la Cour constitutionnelle : l'Arrêt n° 44/2015 du 23 avril 2015 (p. 63), l'Arrêt n° 108/2017 du 5 octobre 2017 (p. 17) et l'Arrêt n° 29/2018 du 15 mars 2018 (p. 26).

concernées, la disposition légale à cet égard comprend également les éléments essentiels (complémentaires) suivants :

- les (catégories de) données à caractère personnel traitées qui sont pertinentes et non excessives ;
- les catégories de personnes concernées dont les données à caractère personnel seront traitées ;
- les catégories de destinataires des données à caractère personnel (ainsi que les conditions dans lesquelles ils reçoivent les données et les motifs y afférents) ;
- le délai de conservation maximal des données à caractère personnel enregistrées.

15. Cela n'empêche évidemment pas que des détails et des modalités supplémentaires puissent être élaborés par le Roi, dans la mesure où les éléments les plus essentiels du ou des traitements de données envisagés sont décrits dans la loi.

Le pouvoir exécutif ne peut certes être habilité que dans le cadre et en vue de l'exécution de mesures dont les éléments essentiels ont été définis préalablement par le législateur.

#### **b. Traitements de données réalisés par les bailleurs et agents immobiliers**

16. L'article 200ter de l'avant-projet de Code (tel que modifié par l'article 22 de l'avant-projet d'ordonnance), reprend les données qui sont exigibles par les bailleurs et agents immobiliers.

*« § 1er. Le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :*

*1° Avant la visite :*

- a) le nom et le prénom du ou des candidats preneurs*
- b) un moyen de communication avec le candidat preneur ;*

*2° A l'appui de la candidature :*

- a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation ;*
- b) le nombre de personnes qui composent le ménage ;*

*3° En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :*

- a) tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;*
- b) l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ».*

17. Conformément à l'article 6.3 du RGPD, lu à la lumière du considérant 41 du RGPD, ce traitement de données à caractère personnel jugé nécessaire au respect d'une obligation légale<sup>3</sup> doit être régi par une réglementation qui soit claire et précise et dont l'application doit être prévisible pour les personnes concernées. En outre, selon l'article 22 de la *Constitution*, il est nécessaire que les "éléments essentiels" du traitement de données soient définis au moyen d'une norme légale formelle (loi, décret ou ordonnance).

*i. Responsable de traitement*

18. L'autorité constate que l'article désigne le « bailleur » comme étant le responsable de traitement. Cela ne laisse peser aucun doute sur l'identité de ce dernier et semble correspondre à la réalité.

*ii. Finalité(s)*

19. Conformément à l'article 5.1.b) du RGPD, un traitement de données à caractère personnel ne peut être réalisé que pour des finalités déterminées, explicites et légitimes. L'article 6.3. du RGPD, lu à la lumière du considérant 41 et de l'article 22 de la *Constitution* énonce que la finalité doit être formulée de manière suffisamment précise, ou à tout le moins de façon à pouvoir déduire, à sa lecture, quels traitements de données sont nécessaires pour l'atteindre.
20. L'Autorité constate que l'article 200ter de l'avant-projet de Code (tel que modifié par l'article 22 de l'avant-projet d'ordonnance) ne décrit pas la finalité des traitements de données qu'il organise. Si la finalité de la collecte et du traitement de ces données peut généralement être déduite de l'économie du texte en ce qui concerne la plupart de ces données, la prévisibilité recommande de spécifier l'objectif de la collecte des données « *le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation* » et « *le nombre de personnes qui composent le ménage* ». Cette précision devrait notamment ne laisser aucun doute quant au fait que ces données sont collectées aux seules fins de vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer d'une part et que le nombre de personnes composant son ménage et amené à occuper le bien loué est approprié, notamment au vu de sa surface et, par exemple, du nombre de chambres dont il dispose.
21. Par ailleurs, la/les finalité(s) elle ne peu(ven)t être déduite(s) sans équivoque en ce qui concerne la donnée « *l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal* ». L'avant-projet sera également adapté sur ce point.

---

<sup>3</sup> Article 6.1.c) du RGPD.

22. A cet égard, l'Autorité accueille favorablement la distinction en trois temps pour la récolte des données, à savoir, avant la visite, à l'appui de la candidature, en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail qui permet de déduire dans une large mesure à quelles fins les données sont récoltées et d'éviter la collecte excessive de données.

*iii. Catégories de données récoltées et catégories de personnes concernées*

23. Les personnes concernées par le traitement de données précité sont définies avec suffisance dans l'avant-projet de Code (les preneurs de biens locatifs).
24. L'avant-projet de Code indique également une série de catégories de données récoltées (nom, prénom, moyen de communication, ressources financières, le nombre de personnes qui composent le ménage, état civil et documents attestant de la capacité de contracter du preneur).
25. Cependant, l'article 5.1.c) du RGPD prévoit que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités visées (principe de "minimisation des données"). En l'absence de détermination de la finalité de la collecte et du traitement des données visées au point 21 (« *l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal* »), l'Autorité n'est donc pas en mesure de confirmer la compatibilité de ces traitements de données au principe de minimisation.
26. Si les finalités de la collecte et du traitement des données visées au point 20 sont celles déduites par l'Autorité, l'Autorité n'a pas de remarque à émettre quant à leur caractère pertinent, nécessaire et proportionné.
27. L'Autorité n'a pas de commentaire à émettre quant à la collecte et au traitement des autres données visées à l'article 200ter du Code.

*iv. Durée de conservation des données*

28. En vertu de l'article 5.1.e) du RGPD, les données à caractère personnel ne peuvent pas être conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée excédant celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont traitées.
29. L'Autorité constate que l'avant-projet ne prévoit aucun délai de conservation des données. Pourtant, à la lumière de l'article 6.3 du RGPD, il convient de déterminer, dans l'avant-projet,

les délais de conservation (maximaux) des données à caractère personnel qui feront l'objet du traitement, en tenant compte des différentes finalités et catégories de données, ou au moins de reprendre dans le projet les critères permettant de déterminer ces délais (maximaux) de conservation.

30. Un tel délai devrait être mentionné dans l'avant-projet d'ordonnance.

### **c) Traitements de données effectués à des fins de réalisation de tests de discrimination**

#### c.1 L'article 25 et 27 de l'avant-projet d'ordonnance

31. Les articles 211 §4 et 214bis, §1 de la version coordonnée de l'avant-projet de Code (tels que modifiés par l'article 25 et 27 de l'avant-projet d'ordonnance) introduisent un nouvel acteur pour la réalisation des tests de discrimination.

*Art. 211 §4 : « les tests de discrimination sont réalisés par (...) toute organisation et toute association jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, ayant dans son objet social la défense des droits de l'homme, la lutte contre les discriminations **ou l'insertion par le logement** ».*

*Art. 214bis : « Les agents du Service d'inspection régionale peuvent faire ou **faire réaliser par des acteurs ou des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, agréées à cet effet des tests de discrimination en matière d'accès au logement** ».*

32. L'Autorité, dans son analyse s'est interrogée quant aux traitements de données attachés aux tests de discrimination. Il ressort de l'art. 214bis de l'avant-projet de Code que ces tests constituent en pratique :

*« 1° le test de situation qui permet d'identifier de manière contrôlée une éventuelle différence de traitement fondée sur un critère protégé tel que visé à l'article 193<sup>4</sup> ; deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le critère à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité à la législation ;*

---

<sup>4</sup> A l'article 193 du Code, les critères protégés sont le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, le statut de séjour, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale, et la conviction syndicale, les responsabilités familiales, l'adoption, la coparentalité et la paternité.



*2° le client mystère est un client ou un candidat réel ou fictif qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée. »*

33. Ces traitements de données auront potentiellement un impact important sur les bailleurs/agents immobiliers étant donné qu'à la lecture de l'article 211 de l'avant-projet de Code, les signalements générés par ces tests de discrimination constitueront une présomption de discrimination directe dont les bailleur/agents immobiliers auront la charge de la preuve du contraire :

Art. 211

*« § 1er. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.*

*§ 2. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :*

*1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association, **entre autres un ou plusieurs signalements isolés faits auprès des instances visées aux articles 212 et 214 du Code** ; ou*

*2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.*

*3° les résultats des tests de discrimination réalisés, conformément à l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, 1° et 2°, et § 3, 1° (...) »*

34. Conformément à l'article 6.3 du RGPD, lu à la lumière du considérant 41 du RGPD, ces traitements de données à caractère personnel jugés nécessaires à la réalisation d'une mission d'intérêt public<sup>5</sup> (ici confiée à des prestataires du secteur privé) doivent être régis par une réglementation qui soit claire et précise et dont l'application doit être prévisible pour les personnes concernées. En outre, selon l'article 22 de la *Constitution*, il est nécessaire que les "éléments essentiels" du traitement de données soient définis au moyen d'une norme légale formelle (loi, décret ou ordonnance).

---

<sup>5</sup> Article 6.1.e) du RGPD.

*i. Responsable du traitement et licéité de la délégation de pouvoirs*

35. L'article 4.7) du RGPD dispose que pour les traitements dont les finalités et les moyens sont déterminés par la réglementation, le responsable du traitement est celui qui est désigné en tant que tel dans cette réglementation.
36. L'Autorité constate que l'identité du ou des responsable(s) du traitement n'est pas clairement définie aux art. 211§4 et 214bis du Code (tels que modifiés par l'art. 25 et 27 de l'avant-projet d'ordonnance).
37. Dans un premier temps, l'article 211§4 concerne les tests de discrimination faits à la demande de la victime.

*« § 4. Sans préjudice de l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, les tests de discrimination sont réalisés :*

*1° soit par la victime elle-même ;*

*2° soit en soutien d'une victime par toute personne agissant à la demande de la victime pour compléter le test de discrimination, ou par les organismes visés à l'article 214 ou tout établissement d'utilité publique, toute organisation et toute association jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, ayant dans son objet social la défense des droits de l'homme, la lutte contre les discriminations **ou l'insertion par le logement.** »*

38. A la lecture de ce dispositif, l'Autorité estime que dans la situation énoncée au point 2°, l'article laisse peser un doute sur l'identité du responsable de traitement. Et ne permet pas de savoir s'il s'agit de la victime ou de « toute personne agissant à la demande de la victime pour compléter le test de discrimination, ou par les organismes visés à l'article 214 ou tout établissement d'utilité publique, toute organisation et toute association jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, ayant dans son objet social la défense des droits de l'homme, la lutte contre les discriminations ou l'insertion par le logement. »
39. Dans un second temps, l'article 214bis concerne quant à lui les tests de discrimination réalisés à la demande du Service d'inspection régionale du Logement.

*« Art. 214bis. § 1er. Sans préjudice des articles 6 et 20, le Service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de contrôler le respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3.*

*Les agents du Service d'inspection régionale ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions aux articles précités. Ils peuvent, dans l'exercice de leur mission, réaliser **ou faire réaliser par des acteurs ou des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, agréées à cet effet des tests de discrimination en matière d'accès au logement. (...)** »*

40. Il ressort, des informations complémentaires obtenues de l'attachée à la DIRL référente au dossier, que le Service d'Inspection régionale du Logement encadre la méthodologie de ces tests en donnant des consignes assez précises à l'association sur ce qui doit être testé (quel critère protégé, quelles situations comparer), par quel moyen (téléphone, e-mail, visite) et avec quelles garanties pour assurer l'absence de provocation et l'admissibilité de la preuve. Ces consignes peuvent aller jusqu'à décrire un scénario relativement précis à suivre par l'association.
41. Ces informations complémentaires, semblent indiquer que le Service d'Inspection régionale du Logement reste, pour chaque situation, responsable de traitement. Cette confirmation ne se trouve cependant pas dans le projet de Code (tels que modifié par le projet d'ordonnance), et ne peut se déduire de son dispositif.
42. Pour l'article 211§4 ainsi l'article 214bis, l'Autorité considère donc que l'identité des responsables du traitement n'est pas suffisamment indiquée dans le projet de Code. La détermination par la loi des responsables du traitement participe à la prévisibilité de la loi et à l'effectivité des droits des personnes concernées consacrés par le RGPD. Cette désignation des responsables du traitement doit être adéquate au regard des circonstances factuelles<sup>6</sup>. En d'autres termes, il est nécessaire de vérifier pour chaque traitement de données à caractère personnel qui, *dans les faits*, poursuit la finalité du traitement et dispose de la maîtrise du traitement. Et de l'indiquer clairement dans la norme.
43. Par ailleurs, l'Autorité relève que pour se prémunir des critiques quant à licéité des traitements de données que ces prestataires du secteur privé réaliseront dans l'exercice des pouvoirs d'investigation (réalisation des tests de discrimination) qui leur sont confiés par la Région Bruxelloise (art. 5.1.a RGPD), il appartient au demandeur de veiller à la conformité au regard des règles de droit public en matière de délégation de pouvoir d'une telle délégation de

---

<sup>6</sup> En effet, tant le Groupe de travail 29 – prédécesseur du Comité européen de la protection des données – que l'Autorité ont insisté sur la nécessité d'approcher le concept de responsable du traitement dans une perspective factuelle. Voir : Groupe de travail 29, Avis 1/2010 sur les notions de "responsable de traitement" et de "sous-traitant", 16 février 2010, p. 9 ([https://ec.europa.eu/justice/article-29/documentation/opinion-recommendation/files/2010/wp169\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/justice/article-29/documentation/opinion-recommendation/files/2010/wp169_en.pdf)) et Autorité de protection des données, *Le point sur les notions de responsable de traitement/sous-traitant au regard du au regard du Règlement EU 2016/679 sur la protection des données à caractère personnel (RGPD) et quelques applications spécifiques aux professions libérales telles que les avocats*, p.1..( <https://www.autoriteprotectiondonnees.be/publications/notions-de-responsable-de-traitement-sous-traitant-au-regard-du-reglement-eu-2016-679.pdf>).

pouvoirs d'investigation à des prestataires qui ne sont pas hiérarchiquement subordonnés aux agents du Service d'inspection régionale du Logement et qui ne sont pas politiquement responsables. En tout état de cause, il importe que soit prévu dans l'avant-projet de Code qu'un contrôle de l'exactitude des données collectées par ces prestataires privés sera réalisé par le Service d'inspection régionale du Logement.

44. L'Autorité recommande au demandeur d'attirer l'attention du Conseil d'Etat sur ce sujet lors de sa demande d'avis préalable.

*ii. Finalité(s)*

45. Conformément à l'article 5.1.b) du RGPD, un traitement de données à caractère personnel ne peut être réalisé que pour des finalités déterminées, explicites et légitimes.

46. L'Autorité constate que la version coordonnée de l'avant-projet de Code décrit clairement, à l'article 211§4 et 214bis, les finalités des traitements de données.

47. Art. 211. § 1er. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. (...)

§ 3. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou

2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou

3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

4° les résultats des tests de discrimination réalisés conformément à l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, 1° et 2°, et § 3, 1°.

§ 4. Sans préjudice de l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, les tests de discrimination sont réalisés : (...) »

Art. 214bis.

« § 1er. Sans préjudice des articles 6 et 20, le Service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de contrôler le respect des obligations prévues

par ou en vertu des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3.

Les agents du Service d'inspection régionale ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions aux articles précités. Ils peuvent, dans l'exercice de leur mission, réaliser **ou faire réaliser par des acteurs ou des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, agréées à cet effet des tests de discrimination en matière d'accès au logement. (...)** »

*iii. Catégories de données récoltées*

48. L'article 5.1.c) du RGPD prévoit que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités visées (principe de "minimisation des données").
49. L'absence de mention du type ou de la catégorie de données à caractère personnel qui feront l'objet du traitement ou toute imprécision à cet égard ne permet pas à l'Autorité de réaliser une analyse concrète du respect du principe de minimisation des données, tel que prescrit par l'article 5.1.c) du RGPD.
50. L'avant-projet d'ordonnance sera adapté pour reprendre explicitement les catégories de données qui seront traitées dans le cadre de la réalisation des tests de discrimination.

*iv. Catégories de personnes concernées*

51. L'avant-projet de Code (tel que modifié par l'avant-projet d'ordonnance) ne reprend pas clairement les catégories de personnes concernées par le traitement (réalisation des tests de discrimination).
52. A cet égard, l'attachée à la DIRL référente au dossier a fait savoir à l'Autorité que ces tests ciblent tant les bailleurs que les agents immobiliers. L'injonction de discriminer, c'est-à-dire le fait de demander à autrui de discriminer, est interdite par article 194, §2 du Code (discrimination indirecte). La personne (ou l'organisation) qui ordonne la discrimination et celle qui l'exécute peuvent, toutes deux, voire leur responsabilité engagée. Le fait de se soumettre aux exigences d'un propriétaire ne décharge pas l'agent immobilier de sa responsabilité. En outre, il a une responsabilité particulière en tant que professionnel de la location soumis à un Code de déontologie. Ainsi, les agences immobilières sont aussi visées par les tests et peuvent être responsables de discrimination (et se faire condamner) quand bien même celle-ci aurait été faite à la demande d'un propriétaire.

53. Néanmoins, si cet article 194 peut servir de base légale pour engager la responsabilité des agents immobiliers et/ou bailleurs il ne définit pas adéquatement les catégories de personnes soumises au traitement en question.
54. L'avant-projet d'ordonnance sera adapté pour reprendre explicitement les catégories de personnes concernées dans le cadre de la réalisation des tests de discrimination.

*v. Durée de conservation des données*

55. En vertu de l'article 5.1.e) du RGPD, les données à caractère personnel ne peuvent pas être conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée excédant celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont traitées.
56. L'Autorité constate que le projet ne prévoit aucun délai de conservation des données à caractère personnel traitées. À la lumière de l'article 6.3 du RGPD, il convient de déterminer et indiquer dans l'avant-projet les délais de conservation (maximaux) des données à caractère personnel qui feront l'objet du traitement, en tenant compte des différentes finalités et catégories de données, ou au moins de reprendre dans le projet les critères permettant de déterminer ces délais (maximaux) de conservation.

c.2 Article 34 de l'avant-projet

57. L'article 34 de l'avant-projet incorpore l'article 214<sup>septies</sup> l'avant-projet de Code.

*Art. 214<sup>septies</sup>.*

*« §1. La victime qui a déposé plainte pour discrimination dans le secteur du logement auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement est informée du suivi de sa plainte.*

*§2. Le Service d'Inspection régionale du Logement, dans le cadre de ses missions visées à l'article 214bis, et les organismes visés à l'article 214 s'échangent des informations à caractère personnel relatives aux plaintes, aux signalements et à des faits qu'ils ont constatés, sans préjudice des dispositions prévues par le règlement UE 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. »*

58. Le deuxième paragraphe laisse la possibilité au Service d'Inspection régionale du Logement, dans le cadre de ses missions visées à l'article 214bis du Code, d'échanger des informations à caractère personnel relatives aux plaintes, avec les organismes visés à l'article 214 du Code.
59. Les communications de données à caractère personnel dont est investi le responsable du traitement doivent, conformément à l'article 6.3 du RGPD, avoir une base légale dans le droit de l'Union ou dans le droit d'un État membre. Cette base légale doit être claire et précise et son application doit être prévisible pour les justiciables. Elle doit au moins, reprendre les finalités qui justifient la nécessité de la communication de données à caractère personnel ; ceci découle d'une application du principe de l'attribution des compétences administratives consacré par l'article 105 de la Constitution et 78 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles<sup>7</sup>.
60. L'Autorité constate que ce flux de données peut participer à la réalisation de l'exercice de l'autorité publique, sous réserve des points i., ii. et iii suivants.

*i. Responsable du traitement*

61. L'article 4.7) du RGPD dispose que pour les traitements dont les finalités et les moyens sont déterminés par la réglementation, le responsable du traitement est celui qui est désigné en tant que tel dans cette réglementation.
62. L'Autorité constate que l'identité du ou des responsable(s) du traitement est indiquée dans l'article 214septies de la version coordonnée de l'avant-projet de Code (tel qu'introduit par l'article 34 de l'avant-projet d'ordonnance), à savoir, « §2. **le Service d'Inspection régionale du Logement, dans le cadre de ses missions visées à l'article 214bis, et les organismes visés à l'article 214** ». L'article 214 visant quant à lui « *un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement* », désignés par le gouvernement.
63. Ces différentes dispositions reprennent les possibles identités des responsables de traitement qui semblent correspondre à la réalité.

---

<sup>7</sup> En vertu de ce principe, les autorités administratives n'ont d'autres pouvoirs que ceux que leur attribuent formellement la Constitution et les lois et décrets portés en vertu de celle-ci.

*ii. Finalité(s)*

64. Conformément à l'article 5.1.b) du RGPD, un traitement de données à caractère personnel ne peut être réalisé que pour des finalités déterminées, explicites et légitimes.
65. L'Autorité constate que l'article 214septies précise, dans le chef du Service d'Inspection régionale du Logement, que le traitement se limite aux « missions visées à l'article 214bis ». La norme renvoie, ici, à la réalisation de test de discrimination.
66. Néanmoins, ce dispositif ne décrit pas la finalité du traitement en cause. En effet, en limitant le traitement aux « missions visées à l'article 214bis », la disposition assure certes une minimisation des cas d'application mais ne justifie pas en quoi l'échange données relatives aux plaintes vient supporter les « missions visées à l'article 214bis ».
67. L'Autorité conclut qu'un renvoi à l'article 214bis ne saurait suffire pour définir la finalité du traitement (échange de données relatives aux plaintes), dans le chef du Service d'Inspection régionale du Logement.
68. Par ailleurs, pour ce qui est du traitement dans le chef « *des organismes visés à l'article 214* », le projet de Code est muet quant aux finalités poursuivies.
69. L'avant-projet d'ordonnance sera adapté pour reprendre explicitement la/les finalité(s) de ce traitement.

*iii. Types de données récoltées et catégories de personnes concernées*

70. Les personnes concernées et catégories de données récoltées par le traitement précité ne sont pas définies précisément dans l'avant-projet de Code.
71. L'article 5.1.c) du RGPD prévoit que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités visées (principe de "minimisation des données").
72. L'absence de mention précise des catégories de données à caractère personnel qui feront l'objet du traitement ne permet pas à l'Autorité de réaliser une analyse concrète du respect du principe de minimisation des données, tel que prescrit par l'article 5.1.c) du RGPD.



73. L'Autorité présume que les catégories de données traitées englobent toute une série de données qui ne peuvent être déterminées de manière plus précise qu'en les limitant par exemple à des données relatives aux plaintes et aux personnes concernées par ces dernières.

**d) Varia**

74. L'article 35 de l'avant-projet d'ordonnance ajoute une obligation précontractuelle au bailleur, de mentionner au preneur, préalablement à la conclusion du le contrat de bail, l'adresse exacte du bien.
75. L'article 35 de l'avant-projet d'ordonnance est repris l'article 217 §1, 1° de la version coordonnée de l'avant-projet de Code.

*Art. 217. Information précontractuelle*

*« § 1er. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :*

*1° la description du logement, **en ce compris son adresse exacte (rue, numéro, commune, étage, centre ou côté gauche/droit) ;***  
*2° (...)"*

76. Il ressort, des informations complémentaires obtenues de l'attachée à la DIRM référente au dossier, que, l'adresse exacte est une donnée essentielle du contrat de bail. En revanche, la localisation précise du bien loué (étage, gauche/droite, etc.) fait parfois défaut. Or, si ces données ne sont pas mentionnées dans les documents précontractuels, il est parfois impossible, en cas de discrimination avérée, de poursuivre le contrevenant à défaut d'avoir pu l'identifier.
77. Au vu de cette finalité, il semble logique et non-disproportionné<sup>8</sup> d'ajouter les données de localisation précise dans les documents précontractuels. L'Autorité recommande toutefois de préciser ce qui est entendu par « adresse exacte » en ajoutant notamment qu'il s'agit de l'adresse de rue complétée de l'indication de l'étage « et de toute donnée permettant d'identifier les locaux loués de manière unique et individuelle ».

---

<sup>8</sup> Balance des intérêts entre lutte contre les discriminations au logement et protection de la vie privée.

**PAR CES MOTIFS,  
l'Autorité,**

**estime que les adaptations suivantes s'imposent dans l'avant-projet :**

- une spécification de(s) finalité(s) de traitement à l'art. 200ter de l'avant-projet de Code en ajoutant l'objectif de la collecte des données. Ce conjointement à la distinction en trois temps pour la récolte des données (voir les points 20 à 22) ;
- un encadrement du délai de conservation des données à caractère personnel récoltés par les bailleurs et agents immobiliers (voir les points 29 et 30) ;
- une précision des responsables de traitement dans le cadre de la réalisation des tests de discrimination, fait à la demande de la victime (art. 211§4 du projet de Code) ou à la demande du Service d'Inspection régionale du Logement (art. 214bis du projet de Code) (voir les points 37 à 42) ;
- un questionnement quant à la légitimité des tests de discrimination, tels que réalisés par des acteurs privés et un encadrement de l'exactitude des données collectées dans ce cadre (voir les points 43 à 44) ;
- une précision des catégories de données qui seront traitées dans le cadre de la réalisation des tests de discrimination (voir les points 49 et 50) ;
- une précision des catégories de personnes concernées dans le cadre de la réalisation des tests de discrimination (voir les points 51 à 54) ;
- un encadrement du délai de conservation des données à caractère personnel récoltés dans le cadre des tests de discrimination, en tenant compte des différentes finalités et catégories de données du dit traitement (voir le point 56) ;
- une spécification de(s) finalité(s) de traitement de l'article 214septies de l'avant-projet de Code (voir les points 65 à 69).

(sé) Alexandra Jaspar  
Directrice du Centre de Connaissances