



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Avis n° 89/2022 du 13 mai 2022

Objet : Demande d'avis concernant un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement (CO-A-2022-069)

Le Centre de Connaissances de l'Autorité de protection des données (ci-après « l'Autorité »),
Présent.e.s : Madame Marie-Hélène Descamps et Messieurs Yves-Alexandre de Montjoye et Bart Preneel ;

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 la Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Egalité des Chances, Nawal Ben Hamou, reçue le 15 mars 2022 ;

émet, le 13 mai 2022, l'avis suivant :

I. OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE D'AVIS

1. La Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Egalité des Chances a sollicité, le 15 mars 2022, l'avis de l'Autorité concernant un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale *portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement* (ci-après « le projet » ou « le projet d'arrêté »).
2. Comme son titre l'indique, le projet d'arrêté entend pourvoir à l'exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code du logement »), tels qu'ils seront en vigueur à la suite de l'adoption et de l'entrée en vigueur du projet d'ordonnance *modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés* (ci-après « le projet d'ordonnance »)¹. Le projet d'ordonnance, exécuté par le projet d'arrêté, entend, notamment, **revoir le droit de gestion publique** qui peut être mis en œuvre pour les logements inoccupés², les logements frappés d'une interdiction de location visée à l'article 8 du Code³ ou les logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale⁴.

¹ Le projet d'ordonnance a été déposé au Parlement bruxellois le 18 janvier 2022. L'Autorité s'est prononcée, dans son avis n° 197/2021 du 25 octobre 2021, sur un avant-projet d'ordonnance qui est devenu le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

² Le nouvel article 19/2 du Code définit le logement inoccupé comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs ».

³ L'article 8 du Code bruxellois du logement dispose que « *L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 7 et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au C.P.A.S. et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.*

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location ».

⁴ L'article 135 § 2 de la Nouvelle loi communale dispose que : « § 2. De même, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.

Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :

1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité de passage dans les rues, quais, places et voies publiques ; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de ne rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles ; (...)

2° (...) les bruits (...) nocturnes qui troublent le repos des habitants ; (...)

5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties... ». Aux termes de cette disposition, les autorités communales doivent prévenir et faire cesser, par la voie de règlements ou d'arrêtés de police, toute atteinte à la salubrité ou à la sécurité qui trouve son origine, notamment, dans l'existence de logements insalubres. Le bourgmestre peut ainsi, par exemple, déclarer un logement inhabitable et contraindre des locataires à quitter leur logement pour des raisons de salubrité publique.

II. EXAMEN DE LA DEMANDE D'AVIS

3. La demande d'avis porte sur les articles 9 et 12 du projet d'arrêté. L'Autorité limite dès lors son examen à ces dispositions.

A. Concernant l'article 9 du projet d'arrêté

4. L'article 9 du projet pourvoit à l'exécution de l'article 19 du Code du logement, tel qu'il sera remplacé par le projet d'ordonnance.
5. Le nouvel article 19 § 2 du Code du logement prévoit que le titulaire d'un droit réel sur un logement qui a été pris en gestion publique et qui en reprend la gestion, est tenu d'appliquer, pour une période de 9 ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique, un loyer modéré (calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement⁵).
6. Le nouvel article 19 § 3, en projet, du Code du logement prévoit les sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers :
 - (1) Remboursement au locataire de la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille, et ce de manière rétroactive ;
 - (2) Paiement d'une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire.
7. Cette disposition délègue au Gouvernement le soin de déterminer la procédure et les modalités de l'infliction de l'amende administrative.
8. L'article 9 du projet d'arrêté, qui détermine la procédure de l'infliction de l'amende administrative, prévoit, en son premier paragraphe, que « *Le non-respect de la réglementation des loyers est constaté par le Service régional des logements inoccupés soit d'initiative par un agent chargé de vérifier les conditions du bail auprès du locataire concerné ou via la base de données des baux enregistrés du SPF Finances soit sur la base d'une plainte émanant du locataire ou de toute personne intéressée* ».

⁵ Selon le commentaire des articles, « *Le calcul du loyer, après la reprise anticipée du bien, est conforme à la grille AIS établie par le Gouvernement aux seuils prévus pour l'accès au logement social (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales du 17 décembre 2015, en son article 16, § 1^{er}* ». L'article 8 du projet d'arrêté pourvoit à l'exécution de l'article 19 § 2, en projet, du Code. Il prévoit que « *Le titulaire d'un droit réel d'un bien mis en gestion publique est tenu d'appliquer le loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social prévu à l'article 16, § 1^{er} de l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif aux AIS, indépendamment de la situation personnelle du locataire, pendant une durée minimale de neuf ans à partir de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique, tel que prévu à l'article 19, § 2 du Code* ».

9. La disposition en projet entend donc autoriser le Service régional des logements inoccupés à consulter la base de données des baux enregistrés du SPF Finance afin de pouvoir constater d'initiative que la réglementation des loyers n'a pas été respectée.
10. Sauf erreur, l'Autorité constate **qu'aucune norme juridique n'encadre de manière spécifique la base de données des baux enregistrés du SPF Finance**. Le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après « Code des droits d'enregistrement »), l'arrêté royal du 7 décembre 2016 portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé (ci-après « l'arrêté royal du 7 décembre 2016 ») et l'arrêté royal du 22 juin 2020 portant exécution des articles 2, alinéa 3, 2quater et 8, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après « l'arrêté du 22 juin 2020 ») sont les normes qui forment l'essentiel du cadre juridique relatif à l'enregistrement des baux de résidence principale.
11. Le Code des droits d'enregistrement impose aux bailleurs de faire enregistrer les « *actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule* »⁶.
12. L'Autorité constate que, sauf erreur, **le Code des droits d'enregistrement ne détermine pas explicitement la (ou les) finalité(s) de l'enregistrement des baux de résidence principale**. On pourrait déduire de l'article 1^{er} du Code des droits d'enregistrement⁷ que la finalité de l'obligation d'enregistrement des baux de résidence principale, qui est, à l'origine, une obligation fiscale, serait d'assurer une juste perception de l'impôt. Force est néanmoins de constater que l'enregistrement des baux de résidence principale est, depuis l'entrée en vigueur de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, entièrement gratuit et ne donne donc plus lieu à la perception d'un impôt. Parallèlement à l'introduction de la gratuité de l'enregistrement des baux de résidence principale, la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 a mis l'obligation d'enregistrement du bail exclusivement à charge du bailleur et a créé une nouvelle sanction civile en cas de non-enregistrement du bail, laquelle consiste à empêcher le bailleur à réclamer l'indemnité prévue par le Code civil en cas de résiliation anticipée du bail⁸. Il ressort des travaux préparatoires de la loi-programme que **la finalité principale de cette obligation d'enregistrement n'est pas tant d'assurer une juste perception de l'impôt que de donner date certaine au contrat de bail afin de protéger le locataire contre l'expulsion par le nouveau**

⁶ Articles 19 et 35 du Code des droits d'enregistrement

⁷ L'article 1^{er} du Code des droits d'enregistrement dispose que « *L'enregistrement est une formalité qui consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, dans un registre à ce destiné de l'administration générale de la documentation patrimoniale ou sur tout autre support déterminé par le Roi. Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement* ».

⁸ Avec la sixième réforme de l'Etat, la réglementation sur le bail de résidence principale a été régionalisée. L'article 227 du Code bruxellois du logement reprend les principes qui avaient été insérés dans la loi du 20 février 1991, à savoir que l'obligation d'enregistrer le bail repose sur le bailleur et que l'absence d'enregistrement entraîne une sanction civile puisque « *aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur [s'il souhaite mettre fin anticipativement au bail] ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois* ».

propriétaire lors de la vente du bien loué. Si une telle finalité est bien légitime et déterminée, force est de constater qu'elle n'est pas explicite et qu'elle ressort uniquement des travaux préparatoires des dispositions régissant le bail de résidence principale. **L'Autorité invite dès lors le législateur fédéral à l'explicitier dans le Code des droits d'enregistrement.**

13. De manière plus générale, l'Autorité relève que **si le législateur fédéral a l'intention que la base de données des baux enregistrés constitue une source authentique qui peut être consultée par plusieurs autorités publiques pour diverses finalités à déterminer, il est essentiel qu'un cadre légal adéquat soit prévu.** Il conviendra, en particulier, que ce cadre légal détermine **toutes les finalités** de cette base de données, **les catégories de données** qui doivent y être reprises, les **délais de conservation, les catégories de personnes ou d'autorités qui pourront y avoir accès** ainsi que le **responsable du traitement**. En l'absence d'un tel cadre légal, la base de données des baux enregistrés ne peut pas être utilisée comme une source authentique et il convient de s'assurer qu'il existe une base légale adéquate permettant de justifier les communications de données qui y sont reprises vers le Service régional des logements inoccupés ; ce qui implique de vérifier (1) qu'il existe une base légale autorisant l'administration générale de la documentation patrimoniale à communiquer des données reprises dans la base de données des baux enregistrées au Service régional des logements inoccupés et (2) que cette communication de données constitue une mesure nécessaire et proportionnée pour atteindre un des objectifs listés par l'article 23.1 du RGPD.
14. Comme le Conseil d'Etat l'a relevé dans son avis sur l'avant-projet de loi "relatif à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel", « *un transfert de données d'une autorité publique à une autre constitue une ingérence dans le droit à la protection de la vie privée des personnes concernées. En vertu de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 22 de la Constitution, tel qu'interprété par une jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, pareille ingérence doit notamment reposer sur une base légale, être proportionnée par rapport à l'objectif poursuivi et être organisée de manière suffisamment précise pour être prévisible pour le citoyen* »⁹. Ainsi, **une autorité publique ne peut communiquer des données à caractère personnel que si elle y est habilitée par ou en vertu d'une norme législative.**
15. Sauf erreur, **le Code des droits d'enregistrement ne détermine pas spécifiquement les (catégories de) destinataires auxquels les données reprises dans la base de données des baux enregistrées seront (ou peuvent être) communiquées** et les circonstances dans lesquelles elles seront (ou peuvent être) communiquées. Il n'y a donc pas d'encadrement normatif spécifique

⁹ Avis du Conseil d'Etat n° 63.192/2 du 19 avril 2018, in *Doc. Parl.*, Ch., sess. ord. 2017-2018, n° 54-3126/001, p. 421-422.

régissant l'accès ou la communication à des tiers des informations reprises dans la base de données des baux enregistrés.

16. Certes, l'article 236 du Code des droits d'enregistrement indique que « *Sans préjudice des dispositions contenues dans les lois particulières, les bureaux compétents de l'administration générale de la documentation patrimoniale délivrent, à la demande des parties ou de leurs ayants droit et, moyennant une ordonnance du juge de paix, à la demande des tiers qui invoquent un intérêt légitime, des copies ou extraits de leurs registres de formalité et des actes ou déclarations enregistrés dans leur bureau et y déposés en original, copie ou extrait. [...]* ». Aux termes de cette disposition, les données que l'administration fiscale détient en exécution du Code des droits d'enregistrement – et donc les informations reprises dans la base de données des baux enregistrés – ne peuvent être transmises à des tiers qu'à la condition qu'ils invoquent un intérêt légitime et qu'ils disposent d'une ordonnance du juge de paix. Cette disposition ne permet donc pas de fonder la communication des données reprises dans la base de données des baux enregistrés au Service régional des logements inoccupés en vue de contrôler le respect de la disposition imposant une réglementation du loyer des biens qui ont été pris en gestion publique.
17. L'article 236bis, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement peut, par contre, être lu comme autorisant l'administration générale de la documentation patrimoniale à communiquer des informations dont elle a connaissance – y compris donc les informations relatives aux baux enregistrés – à d'autres autorités publiques si cela s'avère nécessaire pour leur permettre d'exécuter les missions qui leur ont été confiées. L'Autorité relève toutefois qu'une telle lecture de l'article 236bis, alinéa 2, pourrait être remise en cause au vu du contexte normatif dans lequel l'article 236bis, alinéa 2, s'insère. En effet, cet alinéa 2 s'insère dans la disposition qui impose aux fonctionnaires de l'administration générale de la documentation patrimoniale et aux de garder « *le secret le plus absolu au sujet de tout ce dont il a eu connaissance par suite de l'exécution de sa mission* ». Ainsi, une lecture globale de l'article 236bis peut laisser penser que l'objet principal de cette disposition est le secret professionnel des personnes qui ont pris connaissance, dans le cadre de leur fonction, des données détenues par l'administration générale de la documentation patrimoniale¹⁰. L'Autorité relève toutefois que l'article 236bis, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement est largement interprété, notamment par l'administration fiscale

¹⁰ L'article 236bis du Code des droits d'enregistrement se lit comme suit : « *Celui qui intervient, à quelque titre que ce soit, dans l'application des lois fiscales ou qui a accès dans les bureaux de l'administration générale de la documentation patrimoniale, est tenu de garder, en dehors de l'exercice de ses fonctions, le secret le plus absolu au sujet de tout ce dont il a eu connaissance par suite de l'exécution de sa mission.*

Les fonctionnaires de l'administration générale de la documentation patrimoniale, restent dans l'exercice de leurs fonctions, lorsqu'ils communiquent aux autres services administratifs de l'État, y compris les parquets et les greffes des cours et de toutes les juridictions et aux établissements ou organismes publics, les renseignements qui sont nécessaires à ces services, établissements ou organismes pour assurer l'exécution des dispositions légales ou réglementaires dont ils sont chargés.

Les personnes appartenant aux services à qui l'administration générale de la documentation patrimoniale, a fourni des renseignements d'ordre fiscal en application de l'alinéa précédent sont également tenues au même secret et elles ne peuvent utiliser les renseignements obtenus en dehors du cadre des dispositions légales pour l'exécution desquelles ils ont été fournis. Par établissements ou organismes publics, il faut entendre les institutions, sociétés, associations, établissements et offices à l'administration desquels l'État participe, auxquels l'État fournit une garantie, sur l'activité desquels l'État exerce une surveillance ou dont le personnel de direction est désigné par le gouvernement, sur sa proposition ou moyennant son approbation ».

elle-même, comme autorisant l'administration générale de la documentation patrimoniale à communiquer les données dont elles disposent aux autres services administratifs de l'Etat dans la mesure où cette communication s'avère nécessaire pour assurer l'exécution des dispositions légales ou réglementaires dont ils sont chargés. **L'Autorité en prend acte.**

18. Toutefois, afin d'éviter toute ambiguïté et d'assurer la prévisibilité requise aux communications de données, **l'Autorité invite le législateur fédéral à clarifier les (catégories de) destinataires et les circonstances dans lesquelles l'administration générale de la documentation patrimoniale peut communiquer les données dont elle a connaissance, en particulier les données reprises dans la base de données des baux enregistrés.**
19. L'Autorité note, par ailleurs, que le nouvel article 23/1 § 3 du Code du logement, tel qu'il sera inséré par le projet d'ordonnance, prévoit que le Service régional des logements inoccupés peut avoir accès « *aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux logements visés par ces finalités ainsi qu'aux données relatives aux titulaires d'un droit réel sur ces logements* » afin, notamment, de lui permettre d'infliger une amende administrative en application du nouvel article 19 § 3 du Code du logement. Cette disposition a été insérée dans le projet d'ordonnance à la suite de la remarque émise par l'Autorité dans son avis 197/2021 selon laquelle « *afin d'assurer un degré correct de prévisibilité des collectes indirectes de données qui seront réalisées par le Service régional des logements inoccupés, il convient, à tout le moins, de déterminer les sources de données consultées. En l'occurrence, l'Autorité constate que l'article 23/1 § 3 est silencieux quant aux collectes indirectes auprès du SPF Finance (l'Administration générale de la documentation patrimoniale), de la Banque-Carrefour des Entreprises et de Bruxelles Economie et Emploi. L'article 23/1 § 4 doit être complété en ce sens* »¹¹. **L'Autorité prend acte** de l'ajout fait dans le projet d'ordonnance concernant l'accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux logements visés par ces finalités ainsi qu'aux données relatives aux titulaires d'un droit réel sur ces logements. **Elle considère toutefois que l'exigence de prévisibilité aurait été mieux rencontrée en indiquant plus explicitement les bases de données ou les catégories d'informations détenues par l'Administration générale de la documentation patrimoniale auxquelles le Service régional des logements inoccupés peut avoir accès.**
20. Par ailleurs, il ressort de manière certaine du projet d'arrêté que la finalité de l'accès à la base de données des baux enregistrés par le Service régional des logements inoccupés est de permettre audit Service de prendre connaissance du loyer d'un bien loué afin de veiller au respect, et le cas échéant de sanctionner le non-respect, de l'obligation imposée par le nouvel article 19 § 2 du Code du logement (réglementation du loyer pendant 9 ans après la remise sur le marché du bien). Une telle finalité

¹¹ Cons. 55 de l'avis 197/2021 (notes de bas de page omises)

apparaît bien déterminée, légitime et explicite, comme le requiert l'article 5.1.b) du RGPD. Toutefois, lorsque le traitement ultérieur (à savoir, accès à la base de données des baux enregistrés par le Service régional des baux enregistrés) poursuit une finalité différente (à savoir, contrôler le respect de la réglementation des loyers) de la finalité initiale (à savoir, donner une date certaine au bail), **l'article 6.4 du RGPD exige que le traitement de données repose sur une norme qui constitue une mesure nécessaire et proportionnée dans une société démocratique pour garantir un des objectifs visés à l'article 23.1 du RGPD.** L'Autorité est d'avis que c'est bien le cas. En effet, l'Autorité estime que la finalité que le Service régional des logements inoccupés poursuit lorsqu'il accède à la base de données des baux enregistrés **peut être jugée nécessaire pour garantir les droits et libertés d'autrui, en l'occurrence le droit au logement des locataires.**

21. Toutefois, afin d'assurer **la proportionnalité de la disposition légale** qui autorise le Service régional des logements inoccupés à accéder à la base de données des baux enregistrés, il convient de préciser dans la disposition en projet que **cet accès ne peut être demandé que pour autant que le Service régional des logements inoccupés dispose d'un faisceau d'indices concordants et sérieux lui permettant de suspecter que la réglementation des loyers n'est pas respectée par le titulaire du droit réel.** La disposition en projet doit préciser que l'accès à la base de données ne peut avoir lieu que sur base d'une demande motivée de l'agent chargé de contrôler le respect de la législation. **Le projet sera adapté afin d'y inscrire cette précision essentielle** en vue de garantir la proportionnalité de la disposition légale en projet.
22. Par ailleurs, l'Autorité relève qu'en vertu des articles 5.2 et 24 du RGPD, le Service régional des logements inoccupés doit pouvoir justifier les consultations de la base de données des baux enregistrés qu'il a effectuées. À cette fin, et afin d'assurer la traçabilité des consultations et ainsi de permettre le contrôle de la réglementation, la disposition en projet doit prévoir que le Service régional des logements inoccupés **tient un registre des consultations**¹². Ce registre indique l'identification de l'utilisateur individuel qui a accédé aux données, les données qui ont été consultées, la date et l'heure de la consultation ainsi que les indices sérieux et concordants qui ont permis de demander l'accès à la base de données des baux enregistrés. Le registre des consultations est conservé, au moins 10 ans, à partir de la date de la consultation.
23. En outre, l'Autorité estime qu'à des fins de transparence, il importe d'insérer dans le projet une disposition qui prévoit que **les demandes d'accès à la base de données des baux enregistrés font l'objet de statistiques** sur une base annuelle en ce qui concerne le nombre de demande d'accès, le nombre d'accès accordé et refusé et l'impact de ces accès (l'accès a-t-il permis de constater une infraction à la réglementation des loyers ou pas ?) et que **ces statistiques seront publiées.**

¹² Pour une disposition similaire, voyez l'article 17 de la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.

24. À condition que le projet soit adapté afin d'y intégrer les garanties spécifiques pour les personnes concernées qui sont mentionnées ci-dessus, **l'Autorité est d'avis que le projet d'arrêté peut effectivement prévoir que ledit Service peut avoir accès à la base de données des baux enregistrés auprès du SPF Finance.**
25. Enfin, et par souci d'exhaustivité, l'Autorité attire l'attention sur le fait qu'avant de donner l'accès à des données à caractère personnel provenant d'une autorité publique fédérale, en l'occurrence l'Administration générale de la documentation patrimoniale du SPF Finance, **un protocole d'accord doit être conclu conformément à l'article 20 de la LTD.** Et en cas d'impossibilité pour les responsables de traitement émetteur et destinataire de données de parvenir à un accord, le flux doit en principe faire l'objet d'une délibération préalable de la Chambre autorité fédérale du comité de sécurité de l'information (sauf communication ponctuelle de données ou sauf normes réglementaires précisant les modalités du flux telles que ses finalités, les catégories de données et les destinataires de données)¹³.
26. Par ailleurs, l'Autorité relève que le Service régional des logements inoccupés peut néanmoins encore contrôler et sanctionner la violation de la réglementation des loyers, soit d'initiative en vérifiant les conditions du bail auprès du locataire, soit sur la base d'une plainte émanant du locataire ou de toute personne intéressée. Sous peine d'irrecevabilité, la plainte doit, notamment, être accompagnée du contrat de bail ainsi que des preuves de paiement du dernier loyer. **L'Autorité en prend acte.**
27. Toutefois, l'Autorité note que la disposition en projet ne précise pas si le locataire est tenu de transmettre le bail au Service des logements inoccupés ou s'il s'agit d'une faculté. **Il convient de lever toute ambiguïté à ce sujet.**

B. Concernant l'article 12 du projet d'arrêté

28. **L'article 12 du projet d'arrêté pourvoit à l'exécution de l'article 2, 14° de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires** (ci-après « l'ordonnance du 12 décembre 1991 »). Cette disposition ordonnantielle, qui crée le « *fond droit de gestion publique* », prévoit que « *Les moyens de ce fonds sont affectés à des aides, sous forme de prêts remboursables par tranches mensuelles, sur une durée de 9 ans et sans intérêt, accordés aux opérateurs immobiliers publics [...] ayant comme objectif la remise sur le marché locatif de biens [faisant l'objet d'un droit de gestion publique]. [...] Ces prêts sont accordés afin de couvrir les frais d'exécution des travaux de rénovation de logements faisant l'objet d'un droit de gestion publique* ». L'ordonnance du 12 décembre 1991 délègue au Gouvernement le soin de déterminer « *le montant maximum autorisé pour les travaux de*

¹³ Voir l'article 35/1 de la loi du 15 août 2012 *relative à la création et à l'organisation d'un intégrateur de services fédéral*.

renovation, le pourcentage d'intervention qui peut varier en fonction de la situation géographique du logement ainsi que les modalités pratiques d'octroi de ces prêts ».

29. **L'article 12 du projet d'arrêté détermine, notamment, les modalités pour les demandes de prêts.** Il est, notamment, prévu que les demandes de prêts doivent, sous peine d'irrecevabilité, être accompagnées, notamment, de « *la proposition de gestion publique* » et d'un « *descriptif du logement faisant l'objet de la proposition de gestion publique* », lesquels peuvent contenir des données à caractère personnel (dans la mesure où le titulaire du droit réel sur le logement est une personne physique).
30. Afin d'éviter toute ambiguïté et d'assurer la prévisibilité des traitements de données envisagés par la disposition, **le projet doit préciser s'il s'agit de la proposition d'un contrat de gestion visé à l'article 16 § 2 ou du contrat de gestion publique conclu qui est visé à l'article 16 § 3.**
31. Pour le reste, l'Autorité prend acte des autres documents qui doivent être annexés à la demande, mais elle considère qu'ils n'appellent pas de commentaire de sa part.

PAR CES MOTIFS,

L'Autorité estime que les modifications suivantes doivent être apportées au projet :

- **Préciser que l'accès à la base de données des baux enregistrés par le Service régional des logements inoccupés ne peut avoir lieu que sur la base d'une demande motivée de l'agent chargé de contrôler le respect de la législation dans laquelle il reprend le faisceau d'indices concordants et sérieux lui permettant de suspecter que la réglementation des loyers n'est pas respectée par le titulaire du droit réel (cons. 21)**
- **Prévoir que le Service régional des logements inoccupés doit tenir un registre des consultations de la base de données des baux enregistrés (cons. 22)**
- **Prévoir que les demandes d'accès à la base de données des baux enregistrés doivent faire l'objet de statistiques sur une base annuelle et que ces statistiques seront publiées (cons.23)**
- **Préciser si le locataire est tenu de transmettre le bail au Service des logements inoccupés ou s'il s'agit d'une faculté (cons. 27)**

- **Préciser, à l'article 12 § 1^{er}, alinéa 2, 1^o du projet, si la « proposition de gestion publique » renvoie à la proposition d'un contrat de gestion visé à l'article 16 § 2 ou du contrat de gestion publique conclu qui est visé à l'article 16 § 3 (cons. 30)**

L'Autorité estime que le demandeur doit attirer l'attention du législateur fédéral sur la nécessité d'encadrer plus précisément la base de données des baux enregistrés. Si l'intention est que la base de données des baux enregistrés soit une source authentique qui peut être consultée pour diverses finalités (qu'il conviendra de déterminer), il est essentiel qu'un cadre légal adéquat soit prévu. Il conviendra, en particulier, que la norme qui encadre la base de données des baux enregistrés détermine toutes les finalités de cette base de données, les catégories de données qui doivent y être reprises, les délais de conservation, les catégories de personnes ou d'autorités qui pourront y avoir accès ainsi que le responsable du traitement (cons. 12-13 ; 18).

Pour le Centre de Connaissances,

(sé) Jean-Michel Serna – Responsable a.i. du Centre de Connaissances