

Madame Marie-Laure DENIS
Présidente de la CNIL
3, Place de Fontenoy
75007 PARIS

Lettre Recommandée
Avec Accusé de Réception
N° 1A 199 096 5020 9

Paris, le 2 mars 2026

Objet : Demande de rendez-vous
Application du RGPD

- I- Dans les relations syndic / copropriétaires**
- II- Dans les relations bailleur (mandataire) / candidats locataires**

Madame la Présidente,

Notre organisation professionnelle, représentant les professionnels de l'immobilier et notamment les syndics de copropriété et les administrateurs de biens, souhaite attirer votre attention d'une part, sur les difficultés croissantes rencontrées par ses adhérents dans l'application du Règlement général sur la protection des données (RGPD) dans leurs relations avec les copropriétaires, et d'autre part au sujet la position de la CNIL relative à l'interdiction de collecter des données financières avant la visite d'un logement locatif.

**I- DIFFICULTES CROISSANTES RENCONTREES PAR LES SYNDICS DANS
L'APPLICATION DU REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES
DONNEES (RGPD) DANS LEURS RELATIONS AVEC LES COPROPRIETAIRES**

Depuis plusieurs mois, nos adhérents constatent une multiplication de demandes fondées sur le RGPD visant à obtenir la communication exhaustive de l'ensemble des documents mentionnant le nom du requérant, y compris lorsque ces documents (tels que les procès-verbaux d'assemblée générale) ont déjà été régulièrement notifiés conformément aux obligations légales du syndic.

Ces sollicitations, souvent formulées dans un contexte de contentieux (contestation de travaux, mise en demeure, conflits internes à la copropriété), conduisent les cabinets à devoir justifier de manière systématique des traitements de données qui relèvent pourtant strictement de leurs missions légales définies par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

Cette situation pose aujourd'hui plusieurs difficultés majeures :

- Une charge administrative disproportionnée pour les petits cabinets, matériellement incapables d'absorber ces demandes répétées ;
- Un impact organisationnel significatif pour les structures plus importantes, du fait du temps considérable consacré à ces requêtes ;
- Une insécurité juridique persistante liée à des interprétations divergentes du principe de proportionnalité et du droit d'accès aux données.

Nos adhérents expriment un besoin croissant de clarification sur :

- La frontière entre droit d'accès aux données personnelles et accès aux documents de la copropriété ;
- Les limites du caractère « *raisonnable* » et « *proportionné* » des demandes RGPD en contexte de litige ;
- Les modalités pratiques permettant de concilier transparence, protection des données et continuité du service de gestion.

A titre d'exemple, vous trouverez en pièces jointes quelques demandes anonymisées adressées par LRAR ou par courriel à l'un de nos adhérents.

II- EVOLUTION DE LA NOTION DE CANDIDAT A LA LOCATION, ET JUSTIFICATIFS A DEMANDER AU CANDIDATS LOCATAIRE AVANT LA VISITE

Sur le fondement du « *Référentiel relatif aux traitements des données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la gestion locative* » adopté le 6 mai 2021 qui définit le candidat à la location comme « *une personne faisant parvenir les pièces relatives à sa solvabilité après visite du bien* », la CNIL considère qu'il n'est pas possible de collecter de données financières avant la visite d'un logement locatif. Cette position est confirmée dans une publication sur le site de la CNIL en date du 10 octobre 2025, intitulée « *Location d'un bien immobilier : quels justificatifs peut-on demander aux candidats ?* ».

Or, la notion de candidat locataire a évolué depuis le référentiel de 2021.

- **Désormais, en pratique le locataire est candidat avant la visite**

Compte tenu de l'évolution de la réglementation et des technologies, dans les faits le locataire est candidat à la location dès la prise de rendez-vous pour la visite du bien.

- Avec l'essor des nouvelles technologies, une première visite en ligne est usuellement effectuée ;
- Les annonces immobilières comportent désormais de nombreuses informations, de nature à garantir au candidat locataire une connaissance préalable du bien mis en location ;
- De plus, notamment en zones tendues, la tension structurelle du marché incite les locataires à vouloir se positionner le plus rapidement possible sur le bien souhaité, dans la plupart des cas au moment même de la visite.

Ce changement de pratique a bien été compris par le gouvernement qui, à travers son site « <https://www.dossierfacile.logement.gouv.fr> », incite les candidats à la location à fournir un dossier complet de manière sécurisée bien avant la visite d'un bien :

Extrait du site Dossier Facile :



Soyez le premier à répondre à une annonce
Soyez le plus réactif en envoyant en un clic votre dossier numérique.

Avantages pour les propriétaires

- **Gain de temps** : les dossiers sont complets et normalisés, sans allers-retours par e-mail.
- **Moins de visites inutiles** : il est possible de ne faire visiter le bien qu'aux candidats disposant d'un dossier complet et vérifié. 
- **Documents sécurisés** : les pièces sont protégées et marquées, évitant les utilisations frauduleuses.
- **Conformité légale** : seuls les justificatifs autorisés par la loi sont demandés.

• Arguments pour collecter un dossier complet avant la visite

L'objectif est de **sélectionner les biens les plus adaptés** au profil du candidat et d'**éviter les visites inadaptées**.

- **Intérêt du candidat à visiter uniquement les biens auxquels il est éligible et correspondant à ses critères :**

Ces critères d'éligibilité incluent notamment de vérifier :

- Le **niveau de revenu**, quand le bien est couvert par la garantie loyers impayés,
- Les **plafonds de ressources** dans le cadre d'un régime de défiscalisation,
- Le respect des **critères d'occupation** au regard du droit à APL et pour la décence du logement (nombre de personnes versus surface habitable).

A contrario, un candidat à la location pourrait reprocher au bailleur de lui faire perdre son temps en lui faisant visiter des biens auxquels il ne serait pas éligible.

- **Obligation du bailleur d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement :**

En application de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, le bailleur ne peut pas imposer au locataire plus de deux heures les jours ouvrables en vue de la location du local loué. Les bailleurs sont ainsi légalement obligés de limiter le nombre de visites afin de respecter leur obligation de délivrance et de jouissance paisible.

- **Risque d'insécurité juridique**

Concrètement, selon la position actuelle de la CNIL, les bailleurs (ou leurs mandataires) sont contraints de faire visiter les biens à un grand nombre de candidats, pour ensuite en refuser la majorité compte tenu de l'étude à posteriori de la solvabilité. Cela alourdit considérablement la gestion et génère frustrations et soupçons de discrimination arbitraire.

- **L'évolution de la notion de candidat locataire vers « une personne faisant parvenir les pièces justificatives relatives à sa solvabilité » n'est pas contraire au RGPD.**

Les données collectées sont minimisées dans le strict respect aussi bien du décret n° 2015-1437 relatifs aux pièces justificatives exigibles que dans le respect du RGPD et sont purement et simplement recueillies dans la finalité de la location du bien.

Ce décret ne fixe aucune temporalité pour la communication du dossier de solvabilité par les candidats à la location et rien dans la réglementation générale de la protection des données ne s'oppose à la constitution du dossier locataire avant la visite.

Dans ce contexte, il nous semblerait particulièrement utile qu'un échange puisse avoir lieu entre nos services juridiques et ceux de la CNIL, afin de :

- Partager les problématiques concrètes rencontrées par les professionnels de l'immobilier ;
- Clarifier un cadre d'application pragmatique et opérationnel du RGPD pour les syndicats de copropriété ;
- Faire évoluer la notion de candidat à la location dans le référentiel de 2021 comprise comme « *une personne faisant parvenir les pièces justificatives relatives à sa solvabilité* », en supprimant les termes « *après la visite du bien* »,
- Envisager l'élaboration de recommandations spécifiques au secteur.

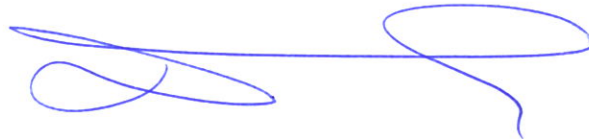
Aussi, nous sollicitons un rendez-vous avec vos services afin d'engager un dialogue constructif sur ces sujets et de contribuer à une interprétation équilibrée du RGPD, respectueuse à la fois des droits des personnes concernées et des contraintes professionnelles des syndics de copropriété et des administrateurs de biens.

Nous vous souhaitons bonne réception de l'ensemble des présentes et restons à votre disposition pour toute précision utile.

Dans l'attente de votre retour,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos respectueuses salutations.

Cordialement



**La Présidente,
Danielle DUBRAC**