

Fiche pédagogique 17 : « Garantie bloquée : tous rassurés »

Le Constat

La loi n'impose pas l'obligation de constituer une garantie locative. Elle n'est due que si les parties [souvent le propriétaire] l'ont expressément prévue dans le contrat. Mais, si elle est prévue, la loi régleme cette garantie, du point de vue de sa forme et de son montant.

On constate que parfois, le bailleur ne respecte pas les dispositions relatives à cette garantie (argent non déposé sur un compte, garantie « CPAS » non acceptée...) - parfois par ignorance.



La garantie locative sert à couvrir les éventuels dégâts locatifs (Voir Fiche 5 « L'état des lieux a-t-il eu lieu ? »), les loyers et charges de retard. Elle ne peut pas payer les derniers mois de loyer. Elle est restituée après l'état des lieux de sortie et la remise des clés au propriétaire.

La réglementation

La loi prévoit 3 types de garantie possibles.

1. Le compte individualisé ouvert au nom du locataire (« compte garantie locative ») sur lequel le locataire déposera l'équivalent de 2 mois de loyer. Ce compte est bloqué et ne pourra être débloqué que sur accord du locataire et du propriétaire ou sur base d'un jugement.
2. Une lettre de garantie locative qui émane d'un contrat type entre le CPAS et la banque.
3. La garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement une garantie. La banque garantit le montant total de la garantie équivalente à trois mois de loyer auprès du bailleur. Le locataire a la durée du contrat avec un maximum de 3 ans pour constituer la garantie auprès de la banque.

Aides à la garantie locative

La région de Bruxelles capitale a mis en place une aide pour la constitution de la garantie locative en matière de logement. Le Fonds du logement accorde des prêts à 0% limités à 90% du montant de la garantie locative exigée par le propriétaire (avec un maximum de 2 mois de loyer). Sous certaines conditions, le CPAS peut aussi accorder une aide remboursable pour le paiement de la garantie locative sur un compte bloqué, pour ses bénéficiaires ainsi que pour les personnes étant refusées par le Fonds Bruxellois du logement.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quelle est la meilleure formule de garantie qui s'applique à ma situation ?
- Puis-je donner ma garantie en mains propres ? Quelle preuve dois-je avoir ? Que faire si mon bailleur refuse de mettre la garantie sur un compte bloqué ?
- Que couvre la garantie locative ? (Voir fiche « L'état des lieux a-t-il eu lieu ? »).
- Que se passe-t-il au terme du bail ? Comment débloquer la garantie locative ?

Où se renseigner ?

- CPAS, rue Fernand Bernier 40, 1060 Saint-Gilles
- CAFA, rue du Fort 25, 1060 Saint-Gilles
- Union des Locataires, 131 Rue Berkmans, 1060 Bruxelles
- Service Justice de proximité,

Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion

- Si la loi évoque 3 types de garantie possibles au choix du locataire, il faut reconnaître que, dans la pratique, le propriétaire exige souvent le dépôt de la somme sur un compte bloqué. Parfois aussi – trop souvent hélas, il réclame l'argent de la garantie en cash. Ce qui est totalement illégal.
- Un propriétaire peut-il demander trois mois de garantie locative ?
- Comment puis-je constituer ma garantie locative ? Existe-t-il un fonds qui puisse m'y aider ?

- Généralement, le propriétaire préfère le dépôt d'une garantie sur un compte bloqué. Quand un propriétaire exige le paiement d'une garantie de la main à la main, c'est souvent mauvais signe ...
- Quid des intérêts bancaires ?
- Souvent, quand un locataire quitte un logement, le propriétaire garde la garantie locative en attendant d'avoir établi un état des lieux de sortie. Ce peut être une transition difficile pour le locataire qui doit constituer la garantie locative pour le nouveau logement.
- Comment le locataire peut-il récupérer la garantie locative ?
- A la fin du contrat de bail, le locataire peut-il cesser de payer son loyer à hauteur du montant de la garantie locative qu'il a déposée ?